



aktiv.

Heddalsvegen 591, 3677 NOTODDEN

**Eldre enebolig med attraktiv
beliggenhet i Heddal ved Vidarvoll**



Eiendomsmegler

Birthe Hedvall

Mobil 975 54 905

E-post birthe.hedvall@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 450 000,-
Omkostn.: Kr 53 292,-
Total ink omk.: Kr 1 503 292,-
Selger: Håvard Magnus Johansen

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1920
BRA/P-rom: 126/103 m²
Tomtstr.: 356.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 47
Oppdragsnr.: 1306230156

Velkommen til Heddalsvegen 591!

Enebolig opprinnelig bygget i 1920 og tilbygd i 2001. Utvendig fremstår boligen hovedsakelig med en eldre standard på vinduer, tak og yttervegger, men holdt vedlike med maling og beising. Innvendig er boligen delvis modernisert, herunder er det blant annet lagt nye gulv og malt veggoverflater i gang, stue og kjøkken, etablert ny inntakskabel og oppgradert el-anlegget, og montert en nyere kjøkkeninnredning.

En koselig enebolig med en praktisk beliggenhet i forhold til avstand til barnehage, skole og Heddal aktivitetspark. Det er ca. 5 km til Tuvenområde med handlesenter, m.m, og ca. 7 km til Notodden sentrum og alle byens fasiliteter.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Bilder	4
Om eiendommen	6
Bilder	17
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	73
Sluttkontroll/Samsvarserklæring	75
Kursfortegnelse	77
Kommunale avgifter	80
Situasjonskart	81
Reguleringskart	82
Bygningsopplysninger	83
Budskjema	91





Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 103 m²

BRA: 126 m²

Arealbeskrivelse

BRA:

Kjeller: 17 kvm

1. etasje: 66 kvm

2. etasje: 37 kvm

P-ROM:

1. etasje: 66 kvm

2. etasje: 37 kvm

Uteboden har et bruksareal på 6 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

356.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er relativt flat med opparbeidet gruset adkomst og parkeringsplass. Det er plen og terrasse på uteområdet.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Heddal i populære omgivelser ved Heddal aktivitetspark på Vidarvoll. Det er kort vei til skole, turområder m.m., og gang- og sykkelsti hele veien til Notodden sentrum. Det er ca. 5 km til Tuvenområde med handlesenter, flyplass m.m, og ca. 7 km til Notodden sentrum og alle byens fasiliteter.

Adkomst

Fra Notodden kjør E-134 vestover i retning Heddal. Kjør forbi Heddal Stavkirke og følg veien i ca 2 km. Innkjøringen til eiendommen er på høyre side, rett før Heddal aktivitetspark. Boligen blir merket med "Til Salgs"-plakat

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Øyvind Reinertsen i Din Taksering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte iht. tilstandsrapport utarbeidet av Din Taksering AS vedlagt salgsoppgaven:

Enebolig oppført i 1920 med yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med stående bordkledning. På tilbygd bad er det yttervegger i bindingsverk. Taktekkingen er Zanda dobbelkrummet betongtakstein. På oppløft er tak tekket med membran. Takstein er antatt fra midten av 1980-tallet. Det er takrenner i plast, sink og plast. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er inn/ut vinduer med 2 enkle glass. På bad og i trapperom på loft er det vindu med 2-lags glass. Vindu på bad er fra 2001 og vindu i trapperom er fra 1994.

Iht. tilstandsrapport er det funnet spor av borebille i bjelker i kjelleren. I følge selger er dette en gammel skade i den gamle bæringen. Ny bæring ligger ved siden av den gamle.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3 iflg. tilstandsrapporten:

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Taktekking: Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det er enkelte knekte taksten. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Takstein, spesielt på overbygg ved inngang er lagt med feil lekteavstand.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Innvendig > Overflater: Det er knirk i gulv i stuer og på loft. Det er sprekker i innvendig tak i kjøkken. Det er noe løs foliering på himlingsplater i stue.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert symptom på sopp/råte. Det er begrenset tilgang til krypkjeller. Det kan regnes med at det er råte i bjelker i krypkjeller tilsvarende som i kjelleren.
- Innvendig > Radon: Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad
- Våtrom > Overflater Gulv > Bad: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler lufting i 2 soverom og i stuer.

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Takrenner og nedløpsrør er av eldre årgang og får TG 2 på grunn av at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Det er rust på pipebeslag og topphatt har rustet vekk. Det er frostsprengning på enkelte nedløpsrør.
- Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. En del vinduer er malt igjen. Det ene vinduet på kjøkkenet har begrenset mulighet for å åpnes siden kjøkkenbenk er for høy.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er avvik: Det er underdimensjonert bæring enkelte steder og dårlig innfesting av bjelker. Terrassegulv har noe tidsmessig slitasjen.
- Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er råte i bæring til bjelkelag. Dette er medtatt i punkt "Etasjeskille".
- Innvendig > Krypkjeller: Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.
- Innvendig > Innvendige trapper: Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Rekkverkshøyder er under dagens forskrifts krav til rekkverk i trapper. Det er 180 graders svingtrapp og trappen er brattere enn dagens anbefalinger. Til kjeller er det bare en enkel plassbygd trapp med adkomst fra luke i gulv i kjøkken.
- Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad: Det er påvist skader på innredning. Det er noe fuktsvelling/skade på front/bunnplate på servantskap.
- Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken: Det er avvik: Det er noe krakelering i overflate i vask.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er irr på rør. Mer enn halvparten av

forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tomteforhold > Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er avvik: Ringmur på tilbygg er kun malt. Det mangler puss/utvendig slemming.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Konstruksjonene har skjevheter.

- Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300mm fra sotluke/feieluke. Pipevange i spisestue, over ovn i stue og på 1 soverom er ikke besiktbar.

- Våtrom > Generell > Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Verditakst

Kr 1 400 000

Innhold

Eneboligen går over 2 etasjer og inneholder følgende:

1. etasje: Gang, vaskerom, bad, kjøkken, spisestue, stue og trapperom.

Loft: Gang, 3 soverom, bod og kott

Kjeller: Lagring

Det er i tillegg oppført en enkel redskapsbod på 6 kvm.

Standard

Enebolig opprinnelig bygget i 1920 og tilbygd i 2001. Utvendig fremstår boligen hovedsakelig med en eldre standard på vinduer, tak og yttervegger, men holdt vedlike med maling og beising. Innvendig er boligen delvis modernisert, herunder er det blant annet lagt nye gulv og malt veggoverflater i gang, stue og kjøkken, etablert ny inntakskabel og oppgradert el-anlegget, og montert en nyere kjøkkeninnredning.

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av belegg. Det er malt panel, malte plater, malt brystningspanel/malt tapet og våtromsplater på vegger.

Kjøkkenet er utstyrt med innredning fra IKEA fra 2010 med laminert benkeplate og integrerte hvitevarer, herunder ny oppvaskmaskin (2023), platetopp og komfyr. Det er lys i overskapene og steinbelagt mellom benk- og overskap. Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Det er tilgang til kjeller med lagringsmuligheter via lem i kjøkkengulv. Her er det installert en varmtvannsbereder på 200 liter fra 2008.

Åpen løsning mellom vaskerom og bad. Badet har gulvvarme og er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og 2 stk høyskap. Det er montert en elektrisk vifte. Vaskeromsdelen er med toalett og delvis opplegg til vaskemaskin. Vaskemaskin medfølger ikke.

Det er innlagt fiberkabel via Altibox. Sikringsskapet er plassert i gangen med 50 A hovedsikring og automatsikringer med jordfeilbryter.

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

- 2023: Nye gulv og malte overflater i gang, stue og kjøkken
- 2023: Ny oppvaskmaskin
- 2023: Ny inntakskabel - oppgradert til trefase, samt ny innmat i sikringsskapet
- 2014: Montert varmepumpe i stuen
- 2010: Ny kjøkkeninnredning
- 2008: Ny varmtvannsbereder
- 2003: Lagt sponplategulv i gang på loft
- 2001: Tilbygg - bad

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber via Altibox.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen tomt.

Forsikringsselskap

Fremtind

Diverse

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.

Nåværende eier har disponert det gamle vedskjulet som er oppført på nabotomten (gnr. 25 bnr. 15). I følge eier er dette en gammel avtale som det ikke finnes noe dokumentasjon på. Det kan ikke garanteres at denne "bruksretten" vil bestå. Dette er opp til eier av gnr. 25 bnr. 15.

Energi

Oppvarming

Oppvarming er basert på elektrisitet og vedfyring.

Varmepumpe og eldre vedovn i stuen. Gulvvarme på bad og i trapperom. Panelovn på 2 soverom.

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 21 000

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 333 198

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 1 199 514

Formuesverdi sekundær år

2021

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 47 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:

3808/25/47:

20.12.1956 - Dokumentnr: 1879 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3808 Gnr:25 Bnr:15

04.02.1983 - Dokumentnr: 488 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0807 Gnr:25 Bnr:69

EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

01.01.2020 - Dokumentnr: 551421 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0807 Gnr:25 Bnr:47

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Det finnes heller ingen byggetegninger i kommunens arkiver. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Adkomst går over naboeiendommen. Det er ikke tinglyst veirett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til landbruk. Reguleringsplan med ID – 179 «Et område ved Vidarvoll» av 09.06.1986.

Støysone: Gul sone iht. T-1442

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Boligen er utgangspunktet ledig for overtakelse omgående.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

36 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 450 000,00))

53 292,- (Omkostninger totalt)

1 503 292,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 53 292

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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Oppdragsansvarlig

Birthe Hedvall

Eiendomsmegler

birthe.hedvall@aktiv.no

Tlf: 975 54 905

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden, Storgata 22

3674 Notodden

Tlf: 480 84 600

Salgsoppgavedato

29.09.202

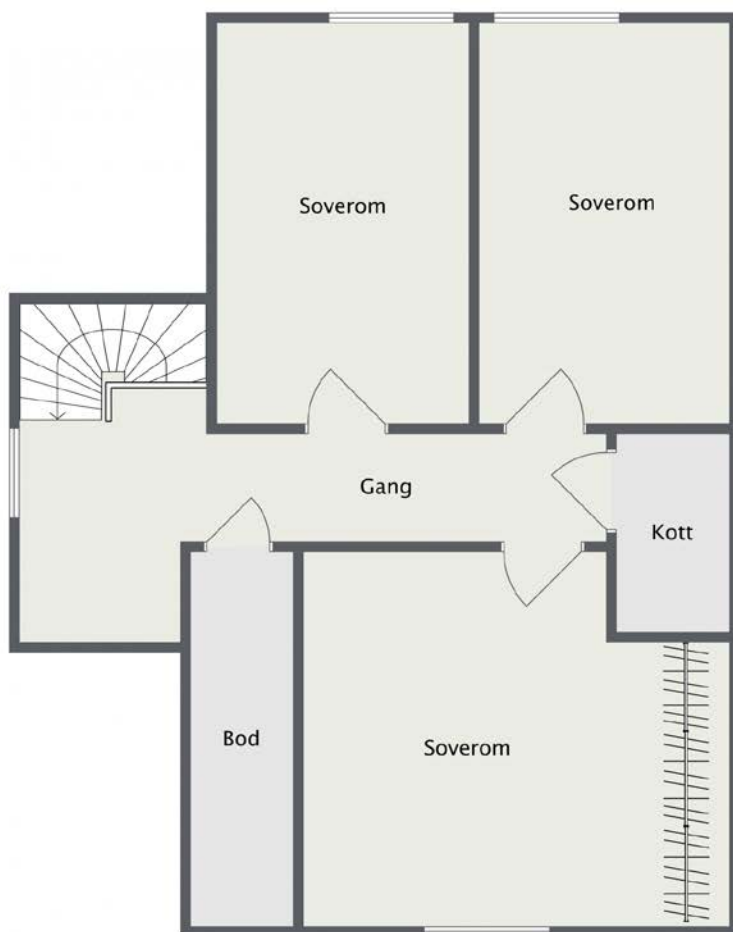


1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme

2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme



Velkommen inn!
Boligens 1. etasje har gang, vaskerom, bad, kjøkken, spisestue, stue og trapperom





















2. etasje med gang, 3 soverom, bod og kott.

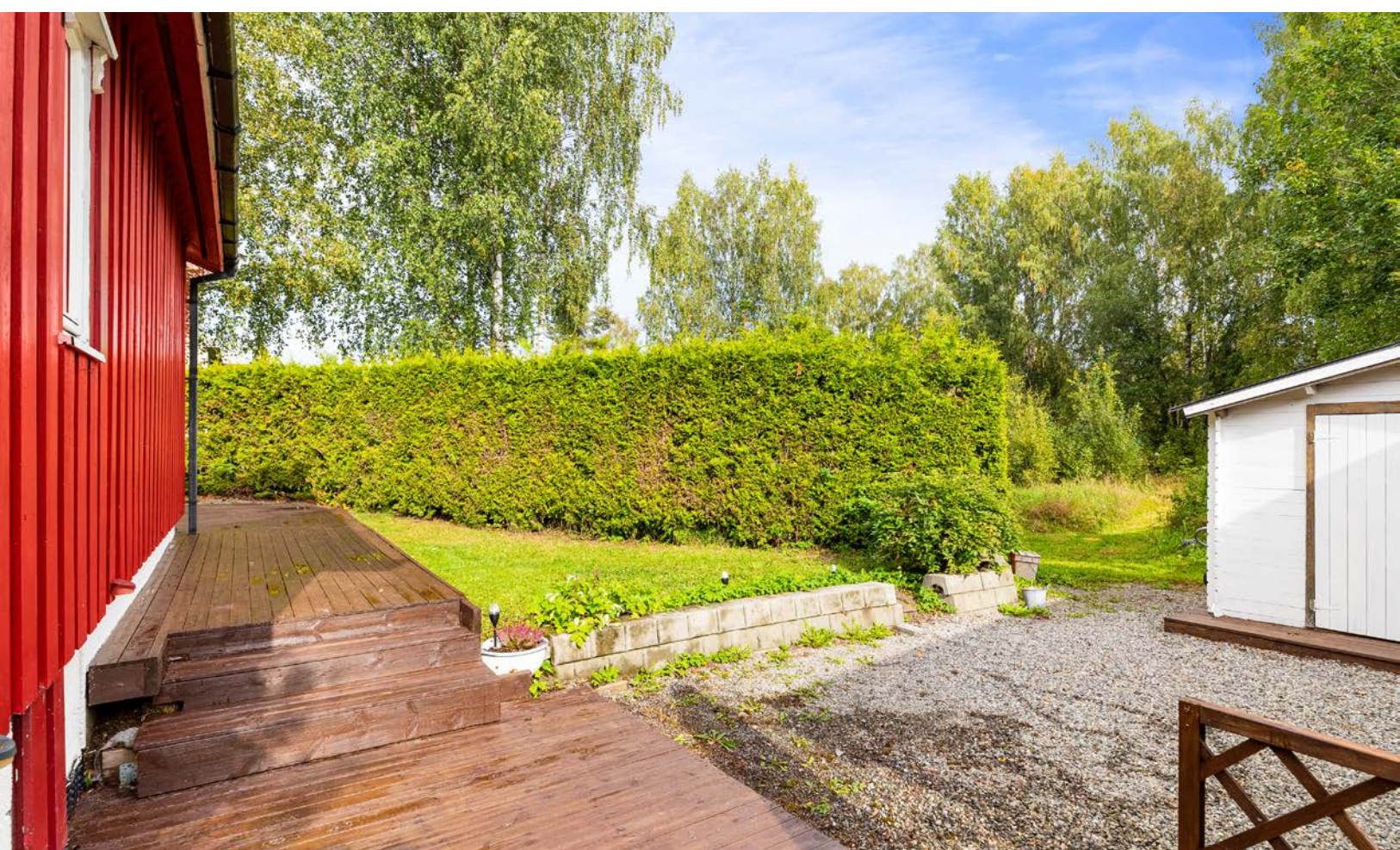














Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Heddalsvegen 591, 3677 NOTODDEN

📖 NOTODDEN kommune

gnr. 25, bnr. 47

Markedsverdi

1 400 000

Areal (BRA): Enebolig 120 m², Bod 6 m²



Befaringsdato: 13.09.2023

Rapportdato: 27.09.2023

Oppdragsnr.: 19974-1363

Referansenummer: IO1681

Autorisert foretak: Din Taksering AS



Gyldig rapport
27.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no

979 64 266

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 2 etasjer og delvis kjeller.

Det er adkomst på etasjeplan med oppholdsrom og bad og vaskerom.

Alle soverommene er på loft.

Boligen er normalt vedlikeholde og de fleste vegger er malt.

Det må regnes med en del kostnader til vedlikehold fremover siden det er tidsmessig slitasje på en del bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er Zanda dobbelkrummet betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå.

På oppløft er tak tekket med membran.

Takstein er antatt fra midten av 1980-tallet.

Det er takrenner i plast, sink og plast.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

På tilbygd bad er det yttervegger i bindingsverk.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det er inn/ut vinduer med 2 enkle glass.

På bad og i trapperom på loft er det vindu med 2-lags glass. Vindu på bad er fra 2001 og i trapperom er fra 1994.

Det er formstabil ytterdør med glass.

Det er bygget en del plattinger på mark.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller.

Gulv: Det er betonggulv.

Vegg: Betong.

Tak: Stubbegulv.

Etasjeplan.

Gulv: Det er belegg i gang, stuer, kjøkken, bad og vaskerom og skifer i trapperom.

Vegg: Malt panel i gang, kjøkken og trapperom, malt brystningspanel/malt tapet i stuer og våtromsplater på bad og vaskerom.

Tak: Malt panel i vang og trapperom, malt plater i kjøkken og himlingsplater i stuer, bad og vaskerom.

Loft.

Gulv: Det er belegg i trapperom, gang, soverom og boder.

Vegg: Malt panel i trapperom, gang og 1 soverom, malt brystningspanel/malt tapet/malt glassfibertapet på 2 soverom og spon/svartpapp/panel i boder.

Tak: Malt panel i trapperom og gang og himlingsplater på soverom.

Det er etasjeskille i tre.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.

Avvik i stue: 18mm og i kjøkken: 10mm.

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

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger og gulv er i betong.

På befaringstidspunkt ble det målt 64,2% relativ fuktighet ved 17,7°. Dette gir et duggpunkt på 10,9°. Dette er å regne som akseptabelt.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp med belegg i inntrinn.

Det er malt finerte dører, furu fyllingsdører og hvit profilert dør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt 22mm fall til sluk fra punkt ved gulv til vaskerommet.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har 60cm baderomsinnredning med servant, 2 stk 30cm høyskap og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Vifte er montert i tak på vaskeromsdelen, men fungerer som avtrekk fra begge rommene.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i krypkjeller.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.
Det er ikke funnet unormal fukt. Den fukt som er i konstruksjonene kommer av fukt fra grunnen

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Det er montert toalett og delvis opplegg til vaskemaskin. Avløp fra vaskemaskin går i rør over gulv til sluk.
Det er en plastsluk.
Det er beregnet at våtromsbelegg skal fungere som våtromsmembran, men det er hull i belegget ved sluken. Dersom det blir lekkasje, vil vann renne inn i konstruksjonen.
Det er åpent mellom vaskerom og bad. Elektrisk vifte i tak fungerer som avtrekk fra vaskerom og bad.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i krypkjeller under baderomsdelen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.
Fuktmåling er noe høyere enn normalt, men dette kommer antatt av fukt fra grunnen i krypkjelleren.

KJØKKEN

Kjøkkenet har IKEA innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg til oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i spise-stuen.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Bereder er i kjeller.
Det er innlagt fiberkabel fra Notodden Energi.
Det er sikringskap i gang med 50 A hovedsikring og automatsikringer med jordfeilbryter. Det er varmekabel i gulv i trapperom og på badet.
Det er montert pulverapparat og røykvarslere.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser.
Det er noe synlig grunnmurspapp, men den har begrenset effekt.
Bygningen har betonggrunnmur. På tilbygg er det grunnmur i lettklinkerblokker.
Det er stort sett fall fra grunnmur.
Det er ikke mulig å sjekke fall hvor det er montert plattinger.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	126 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	120 m²
Totalpris	1 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	37	37	0
Etasjeplan	66	66	0
Kjeller	17	0	17
Sum	120	103	17
Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	6	0	6
Sum	6	0	6

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 700 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

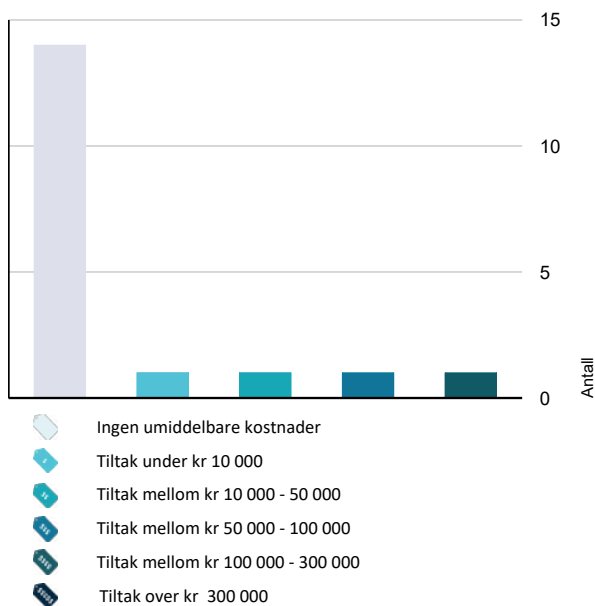
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Konstruksjonene har skjevheter.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Pipevange i spisestue, over ovn i stue og på 1 soverom er ikke besiktbar.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av alder. Det er enkelte knekte taksten. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Takstein, spesielt på overbygg ved inngang er lagt med feil lektaavstand. Det er for liten lektaavstand og det er fare for at takstein knekker.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er knirk i gulv i stuer og på loft.
Det er sprekker i innvendig tak i kjøkken.
Det er noe løs foliering på himlingsplater i stue.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert symptom på sopp/råte.

Det er begrenset tilgang til krypkjeller. Det kan regnes med at det er råte i bjelker i krypkjeller tilsvarende som i kjelleren.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

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



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler lufting i 2 soverom og i stuer.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner og nedløpsrør er av eldre årgang og får TG 2 på grunn av at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Det er rust på pipebeslag og tophatt har rustet vekk.
Det er frostsprengning på enkelte nedløpsrør.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

En del vinduer er malt igjen.
Det ene vinduet på kjøkkenet har begrenset mulighet for å åpnes siden kjøkkenbenk er for høy.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er underdimensjonert bæring enkelte steder og dårlig innfesting av bjelker. Terrassegulv har noe tidsmessig slitasjen.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er råte i bæring til bjelkelag. Dette er medtatt i punkt "Etasjeskille".



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Krypkjeller

[Gå til side](#)

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er 180 graders svingtrapp og trappen er brattere enn dagens anbefalinger.

Til kjeller er det bare en enkel plassbygd trapp med adkomst fra luke i gulv i kjøkken.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Det er noe fuktsvelling/skade på front/bunnplate på servantskap.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noe krakelering i overflate i vask.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er irr på rør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ringmur på tilbygg er kon malt. Det mangler puss/utvendig slemming.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1920

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1995	Modernisering	Skiftet taktekke. Årstall er usikkert og ikke dokumentert.
2001	Tilbygg	Bygget på bad.
2003	Modernisering	Lagt sponplategulv i gang på loft.
2008	Modernisering	Skiftet bereder.
2010	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning.
2014	Modernisering	Montert varmepumpe i stuen.

UTVENDIG

Taktekking



Taktekkingen er Zanda dobbelkrummet betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.
På oppløft er tak tekket med membran.
Takstein er antatt fra midten av 1980-tallet.



Mose på takstein.



Knekt mønestein.



Membran på oppløft.



Feil lektaevstand.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Tilstandsrapport

Takstein, spesielt på overbygg ved inngang er lagt med feil lekteavstand. Det er for liten lekteavstand og det er fare for at takstein knekker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Knekte takstein må skiftes.

Når takstein skifte, må det legges nye takleker med lekteavstand i henhold til beskrivelse fra leverandøren.

Nedløp og beslag

TG 2

Det er takrenner i plast, sink og plast.



Rust på pipebeslag.



Noen stigetrinn for feier.



Gammel takrenne i Sink.



Frostspengning på nedløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner og nedløpsrør er av eldre årgang og får TG 2 på grunn av at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Det er rust på pipebeslag og topphatt har rustet vekk.

Det er frostspengning på enkelte nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Det er delvis stigetrinn for feier. Det mangler noen trinn og det er ikke montert på tak over gang. Pipebeslag, takrenner og nedløpsrør må skiftes samtidig med takstein.

Nedløpsrør med frostspengning må skiftes.

Dette for å unngå at de blir råte i kledning i forbindelse med nedløpsrør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

På tilbygd bad er det yttervegger i bindingsverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Tilstandsrapport



Skjevhet i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er nesten ikke mulig å rette opp konstruksjonen, uten å bygge nytt tak.

Boligen fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

TG 2

Det er inn/ut vinduer med 2 enkle glass.

På bad og i trapperom på loft er det vindu med 2-lags glass. Vindu på bad er fra 2001 og i trapperom er fra 1994.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

En del vinduer er malt igjen.

Det ene vinduet på kjøkkenet har begrenset mulighet for å åpnes siden kjøkkenbenk er for høy.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

TG 1

Det er formstabil ytterdør med glass.

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Det er bygget en del plattinger på mark.



Skjevhet i platting på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er underdimensjonert bæring enkelte steder og dårlig innfesting av bjelker. Terrassegulv har noe tidsmessig slitasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom det skiftes terrassebord, må bæring forsterkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

Overflater

TG 2

Kjeller.

Gulv: Det er betonggulv.

Vegg: Betong.

Tak: Stubbegulv.

Etasjeplan.

Gulv: Det er belegg i gang, stuer, kjøkken, bad og vaskerom og skifer i trapperom.

Vegg: Malt panel i gang, kjøkken og trapperom, malt brystningspanel/malt tapet i stuer og våtromsplater på bad og vaskerom.

Tak: Malt panel i gang og trapperom, malt plater i kjøkken og himlingsplater i stuer, bad og vaskerom.

Loft.

Gulv: Det er belegg i trapperom, gang, soverom og boder.

Vegg: Malt panel i trapperom, gang og 1 soverom, malt brystningspanel/malt tapet/malt glassfibertapet på 2 soverom og spon/svartpapp/panel i boder.

Tak: Malt panel i trapperom og gang og himlingsplater på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er knirk i gulv i stuer og på loft.

Det er sprekker i innvendig tak i kjøkken.

Det er noe løs foliering på himlingsplater i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med noe oppgradering av innvendige overflater.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Det er etasjeskille i tre.
Avvik er målt med laser på 5 tilfældige punkt.
Avvik i stue: 18mm og i kjøkken: 10mm.



Noe tørrrøte i bjelker i kjeller.
Det er også spor av borebille.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på sopp/røte.

Det er begrenset tilgang til krypkjeller. Det kan regnes med at det er røte i bjelker i krypkjeller tilsvarende som i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.
- Konstruksjonene må sikres mot røte, sopp og skadedyr.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat er kun for Radonmåling. Dersom tiltak må iverksettes vil det påløpe ekstra kostnader.

Dersom det er høyere verdier enn hva som er anbefalt, vil det påløpe ekstra kostnader.

Pipe og ildsted

TG 3

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.



Ikke tilgang til pipevange i spisestuen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Pipevange i spisestue, over oven i stue og på 1 soverom er ikke besiktbart.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere nytt røykrør i pipen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

TG 2

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Vegger og gulv er i betong.

På befaringstidspunkt ble det målt 64,2% relativ fuktighet ved 17,7°. Dette gir et duggpunkt på 10,9°. Dette er å regne som akseptabelt.



Fuktutslag/spoo på yttervegg i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er røte i bæring til bjelkelag. Dette er medtatt i punkt "Etasjeskille".

Kjeller egner seg kun til lagring av gjenstander som tåler fukt. Det bør monteres en avfukter i kjelleren. Dette reduserer den relative fuktigheten og reduserer faren for røte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Krypkjeller

TG 2

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp med belegg i inntrinn.



Trapp til loft.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er 180 graders svingtrapp og trappen er brattere enn dagens anbefalinger.

Til kjeller er det bare en enkel plassbygd trapp med adkomst fra luke i gulv i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trapp fungerer, men er bratt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

TG 2

Det er malt finerte dører, furu fyllingsdører og hvit profilert dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

ETASJEPLAN > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.



Bad.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt 22mm fall til sluk fra punkt ved gulv til vaskerommet.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Plastsluk i gulv på bad.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

! TG 2

Rommet har 60cm baderomsinnredning med servant, 2 stk 30cm høyskap og dusjkabinett.



Fuktsvelling på servantskap.



Krakelering i overflate i vask.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er noe fuktsvelling/skade på front/bunnplate på servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

! TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Vifte er montert i tak på vaskeromsdelen, men fungerer som avtrekk fra begge rommene.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i krypkjeller.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Det er ikke funnet unormal fukt. Den fukt som er i konstruksjonene kommer av fukt fra grunnen

Årstall: 2001 Kilde: Eier

ETASJEPLAN > VASKEROM

Generell

! TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er montert toalett og delvis opplegg til vaskemaskin. Avløp fra vaskemaskin går i rør over gulv til sluk.

Det er en plastsluk.

Det er beregnet at våtromsbelegg skal fungere som våtromsmembran, men det er hull i belegget ved sluken. Dersom det blir lekkasje, vil vann renne inn i konstruksjonen.

Det er åpent mellom vaskerom og bad. Elektrisk vifte i tak fungerer som avtrekk fra vaskerom og bad.

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

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i krypkjeller under baderomsdelen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Fuktmåling er noe høyere enn normalt, men dette kommer antatt av fukt fra grunnen i krypkjelleren.

KJØKKEN

ETASJEPLAN > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkkenet har IKEA innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg til oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe krakelering i overflate i vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler lufting i 2 soverom og i stuer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmesentral

Det er installert varmepumpe i spisestuen.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Bereder er i kjeller.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Andre installasjoner

Det er innlagt fiberkabel fra Notodden Energi.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er sikringsskap i gang med 50 A hovedsikring og automatsikringer med jordfeilbryter. Det er varmekabel i gulv i trapperom og på badet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2018 Utbedring av avvik etter EL-kontroll.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Oppgradert en del elektrisk anlegg og skiftet sikringer.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Det er 5år

Branntekniske forhold

 TG 0

Det er montert pulverapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Drenering

 TG 2

Det er noe synlig grunnmurspapp, men den har begrenset effekt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det har liten hensikt å drenere rundt boligen siden det mangler dampspærre mot grunnen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

 TG 2

Bygningen har betonggrunnmur. På tilbygg er det grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Ringmur på tilbygg er kon malt. Det mangler puss/utvendig slemming.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden grunnmur kun er malt er det fare for at vann trekker inn i lettklinkerblikker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Terrangforhold

 TG 0

Det er stort sett fall fra grunnmur.

Det er ikke mulig å sjekke fall hvor det er montert plattinger.

Utvendige vann- og avløpsledninger

 TG 2

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2000

Kommentar

Det er noe usikkerhet om byggeår. Bygget er flyttet til stedet fra en annen plass.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er bygget en enkel redskapsbod som står på en treplatting. Yttervegger i enkel-låftet bord og tak er tekket med stålplater. Bod er på 6m².

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

120 m²/103 m²

Enebolig: 2 Gang, 3 Soverom, 2 Bod, Kott, Vaskerom, Bad, Kjøkken, Spisestue, Stue, Trapperom

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 700 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 400 000

Konklusjon markedsverdi

1 400 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Heddalsvegen 819 ,3677 NOTODDEN 129 m² 1954 2 sov	21-10-2021	1 850 000	2 400 000	0	2 400 000	18 605
2 Stivivegen 173 ,3677 NOTODDEN 148 m² 1984 2 sov	27-10-2022	2 350 000	2 730 000	0	2 730 000	18 446
3 Rekåvegen 21 ,3677 NOTODDEN 162 m² 1960 3 sov	07-09-2023	2 680 000	2 900 000	0	2 900 000	17 901
4 Heddalsvegen 438 ,3676 NOTODDEN 152 m² 1958 2 sov	27-12-2021	2 300 000	2 120 000	0	2 120 000	13 947
5 Heddalsvegen 594 ,3677 NOTODDEN 181 m² 1946 5 sov	08-02-2021	2 250 000	2 220 000	0	2 220 000	12 265
6 Haugmovegen 12 ,3676 NOTODDEN 139 m² 1954 3 sov	04-11-2020	1 600 000	1 685 000	0	1 685 000	12 122
7 Hollavegen 19 ,3677 NOTODDEN 146 m² 1974 3 sov	29-10-2020	1 600 000	1 720 000	0	1 720 000	11 781

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	3 263
Vannavgift	Kr.	6 416
Avløp	Kr.	6 418
Renovasjon	Kr.	4 504
Feiing	Kr.	519
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 100 000
Diverse oppgraderinger.	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	350 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	0

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 350 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	700 000
--	------------	----------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	37	37	0	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Bod , Kott
Etasjeplan	66	66	0	Gang , Vaskerom , Bad , Kjøkken , Spisestue , Stue , Trapperom	
Kjeller	17	0	17		Bod
Sum	120	103	17		

Kommentar

Sovealkove på det ene soverommet, kott og bod på loft er ikke målverdig areal siden det er mindre enn 60cm bredde i 1,9m høyde. Sovealkove er på 2,6m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer på loft er for små til å være godkjent som rømningsvei. Bredden er 3cm for liten.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	6	0	6		Bod
Sum	6	0	6		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.9.2023	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør
	Håvard Magnus Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3808 NOTODDEN	25	47		0	356.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Heddalsvegen 591

Hjemmelshaver

Johansen Håvard Magnus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca 7,5km nord-øst for Notodden sentrum og ca 5km fra Tuven.
Området er bebygd med spredt bebyggelse og er godt etablert.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Adkomst går over naboens eiendom.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Landbruk. Reguleringsplan med ID – 179 «Et område ved Vidarvoll» av 09.06.1986.

Om tomten

Tomten er relativt flat med opparbeidet gruset adkomst og parkeringsplass.
Det er plen og terrasse på uteområdet.
Eiendommen grenser til hovedvei.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremvist tinglyst veirett.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
760 000	2014

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind		Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.09.2023		Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IO1681>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Notodden	
Oppdragsnr.	
1306230156	

Selger 1 navn
Håvard Magnus Johansen

Gateadresse	
Heddalsvegen 591	

Poststed	Postnr
NOTODDEN	3677

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

9

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalnr.

Document reference: 1306230156

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forrige hus eier hadde en lekkasje på taket over vaskerommet.

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
Filer
[12275_18676 NELFO Kursfortegnelse Heddalsvegen 591-2.pdf](#)
[1Sluttkontr._Samsvarserkl._forenklet_\(Utbedre_mangler_etter_rapport\).pdf](#)
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Badet er tilbygg fra 01-02

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Veskjulet ligger på nabo tomt. Det har vært en gammel avtale . Ingen vet noe rundt denne avtalen. Så skjulet blir dær sålenge bygget står.

Document reference: 1306230156

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Johansen	39e1cbcb169da04119391fca 81100e05bf74ae3f	19.09.2023 08:38:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1306230156

- 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>

Heddalsvegen 591

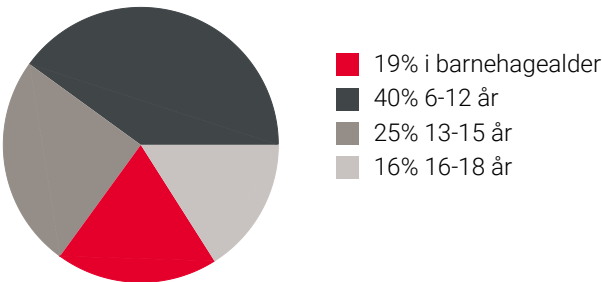
Offentlig transport

Stivi	4 min	0.4 km
Linje NW180, 185, 301		
Notodden stasjon ved skysstasjonen	8 min	7.3 km
Linje R55		

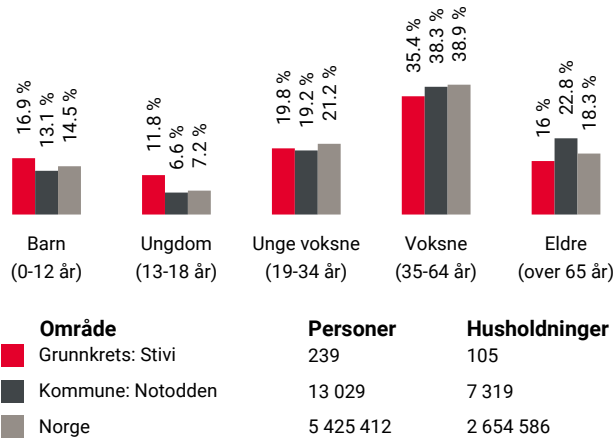
Skoler

Heddal barneskole (1-7 kl.)	18 min	1.5 km
242 elever, 14 klasser		
Heddal ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	4.9 km
109 elever, 7 klasser		
Notodden ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min	9.4 km
295 elever, 25 klasser		
Notodden videregående skole	9 min	7.6 km
515 elever		
Bø vidaregåande skule	35 min	32.2 km
450 elever, 20 klasser		

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

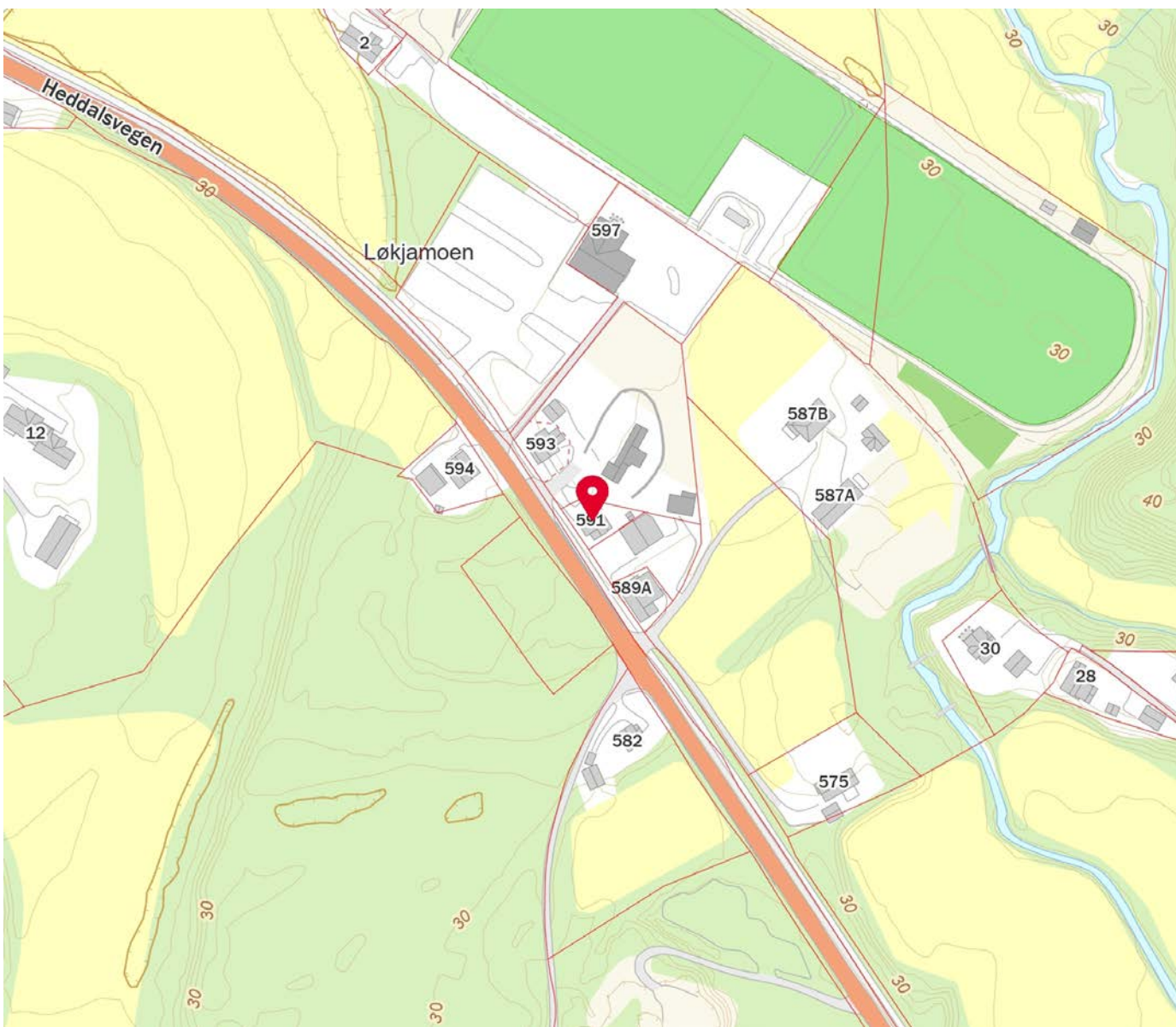
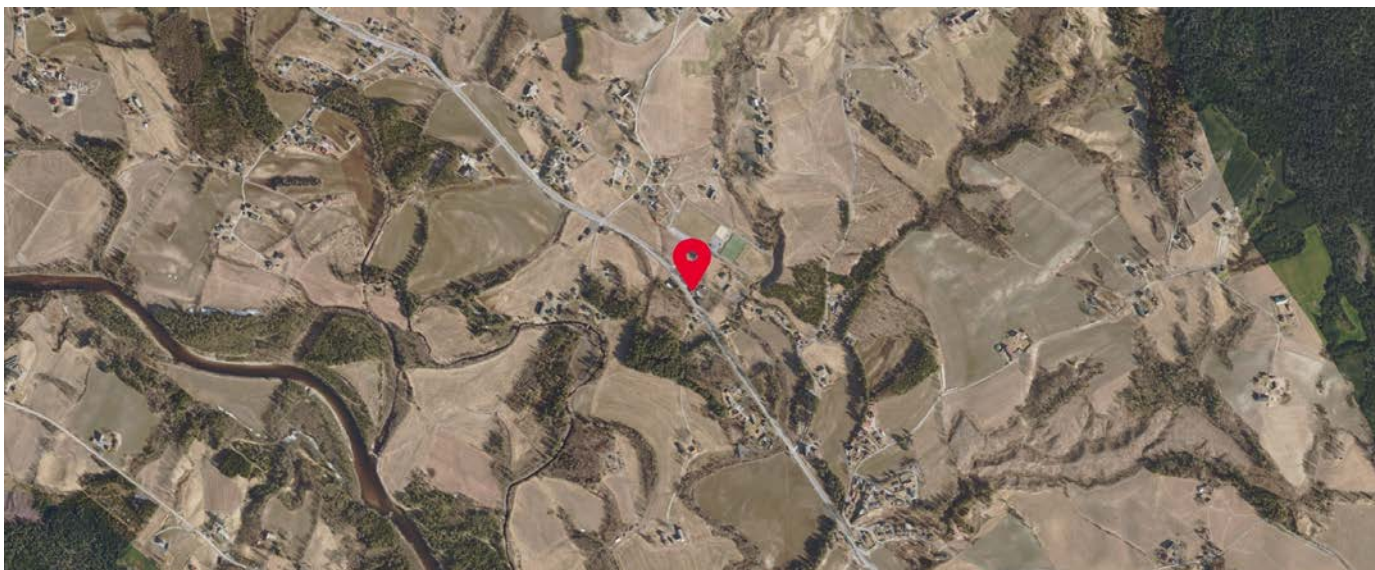
Rygi barnehage (1-5 år)	18 min
58 barn	1.5 km
Betesda barnehage (1-5 år)	2 min
23 barn	2.5 km
Yli barnehage (0-5 år)	7 min
40 barn	6.1 km

Dagligvare

Kiwi Tuven	5 min
PostNord	4.6 km
Meny Tuven	6 min
PostNord	5.3 km

Sport

Heddal Aktivitetspark	2 min
Ballspill, fotball, sandvolleyball	0.2 km
Heddal barneskole Ballbinge	18 min
Ballspill	1.5 km
Spenst Notodden	7 min
Nordic Gym	12 min



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Notodden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

SLUTTKONTROLL / SAMSVARERKLÆRING

Garantidokument må oppbevares for kontroll



Ordre: 24901

Eier av anlegget: HÅVARD JOHANSEN

Bruker av anlegget: HÅVARD JOHANSEN, HÅVARD

Anleggsnavn: HÅVARD JOHANSEN

Anleggsadresse: HEDDALSVEIEN 591

Postnr./Sted: 3676 NOTODDEN

Kontaktperson:

Arbeidsbeskrivelse

Elektroarbeidene omfattes av:

- ☐ Nyanlegg ☐ Inntak
☐ Utvidelse ☐ Fordeling
☒ Endring ☐ Installasjon
☐ Annet:

Beskrivelse av arbeidet:

UTBEDRE MANGLER ETTER RAPPORT IFRA NOTODDEN ENERGI.

Risikovurdering HMS:

Ingen spesiell risiko

Risikovurdering teknisk:

Kategorier: Ingen spesiell risiko

Kommentar: Ingen kommentar til risikovurdering

Sluttkontroll

Inntak

Nettype:

Inntakskabel type:

Forlegning:

Antall faser tilkoblet:

Fasespenning: L1:

L2:

L3:

Overb.vern type:

str.:

A

inst.:

Kortslutningsvern:

str.:

A

inst.:

Fordeling

- ☐ Utjevningsforbindelser ☐ Kontrollert ☐ Merket
☐ PEN-ledere merket ☐ PE-ledere merket ☐ N-ledere merket
☒ Utstyr og vern merket
☐ Vern innstilt og kontrollert
☒ Kursfortegnelser oppsatt/rettet
☐ Systemspenning merket
☐ Bruksanvisning jordfeilbryter oppsatt/levert
☐ Andre bruksanvisninger oppsatt/levert
☒ Kabelinnføringer og skap tettet
☐ Tilkoblinger kontrollert
☐ Rengjøring skap/tavle
☒ Visuell kontroll utført
☐ IP-grad, berøringsikkerhet og kryptrømsavstander kontrollert
☒ Kabel og ledningsføringer kontrollert
☐ Funksjonsprøve utført
☐ AL-tilkoblinger innsatt med fett og børstet
☐ AL-tilkoblinger trekt til med riktig moment

Ansvarlig montør:

Dato: 07.09.2018

Sted: HÅVARD JOHANSEN

HEGNA ØYSTEIN

Ogstein

Målinger

- ☐ Jordfeilbryter 30 mA ☐ Måling utført ☐ Testet
mA: ms:
☐ Jordfeilbryter 100/300mA ☐ Måling utført ☐ Testet
mA: ms:
☐ Jordelektrode ☐ Kontrollert ☐ Merket
Målt verdi for kontinuitet(Ohm):
☐ Ik min, målt verdi: B aut.: C aut.:
☒ Isolasjonsmotstand Måleverdi:

Installasjon

- ☒ Kabler og ledn. avsl. forskriftsmessig
☒ Kabellengder iht. beregninger/tabeller
☐ Polaritetskontroll utført
☒ Gjennomføringer i bygningsdeler tettet
☐ Vern innstilt og kontrollert (motorvern, følere, termostater etc.)
☒ Installasjonsanvisninger fulgt
☒ Alt nytt utstyr funksjonsprøvd
☐ Installasjonsbevis for varmeanlegg utfylt
☐ Brannetting i brannskiller foretatt
☒ Alt utstyr installert på denne ordre er CE-merket
☐ Skjult varme installert ☐ Installert i tak ☐ Installert i gulv
☐ Det er installert skjulte transformatorer ☐ Det er tegnet oversikt skjulte transformatorer

Generelt

- ☒ Relevante opplysninger gitt til kunde ☒ Materieliste ført ☒ Utstyr levert av kunde/andre er tilkoblet
☒ Opprydding og rengjøring utført ☒ EE-avfall håndtert forskriftsmessig ☒ Spenning påsatt kurser til viktige forbrukere ☒ Dører låst og nøkler levert

SLUTTKONTROLL / SAMSVARERKLÆRING

Garantidokument må oppbevares for kontroll



Samsvarserklæring

Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftenes kapittel V.

Planlegging og utførelse iht. forskrift/norm



NEK 400:2014



NEK 400:2010



NEK 400:2006

samt gjeldende monteringsanvisninger.

Kvaliteten av utførelsen kontrolleres ut fra dette kontrollskjema. Dokumentasjon iht. §12 er overlevert eier av anlegget.

Annet:

Autorisert Elektroinstallatør:

Fordeling:	
-------------------	--

INSTALLATØRBEDRIFT		INSTALLASJON	
Firma:	Alti-El AS	Måler nr.:	
Telefon:	97 55 87 65	Dato ny / endret:	/
E-post:	Post@alti-el.no	BoligmappeID:	
Elvirksomhetsid:		Adresse:	Særttegata 47
Hjemmeside:		Postnr/Sted:	3679 NOTODDEN

Viktig:Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk. Arbeid på den faste installasjonen skal alltid utføres av fagfolk.

Test av jordfeilbryter:

- 1) Trykk på testknappen
- 2) Jordfeilbryteren kobler ut
- 3) Vipp opp igjen hendelen som falt ned

Dersom jordfeilbryteren ikke løser ut må du kontakte en registrert elektroinstallatør.

Overspenningsvern:

Viser indikatoren rødt?

Da har overspenningsvernet løst ut og må skiftes av registrert elektroinstallatør
Grønn indikator viser at vernet er i orden.

[illegible]

Tekniske data

Fordeling:	
-------------------	--

FORDELINGSDATA			
Systemspenning / frekvens:	230	(V)	50 (Hz)
Fordelingssystem:	IT		
Fasekobling	L1-L2-L3		
Maks belastning, Ib:			
Dimensjonerende °C		(Maks)	(Min)

FORDELINGSDATA		
Forsynt fra:		
Tilførselskabel:	3x16	(mm2)
Forankoblet vern:	Ja	

KORTSLUTNINGSVERDIER		Måleenhet	Målt	Oppgitt	Beregnet
Ik Maks:			☐	☐	☐
Ik Min:			☐	☐	☐
Ij Maks:			☐	☐	☐
Ij Min:			☐	☐	☐

JORDINGSANLEGGET			
Jordelektrode:		Overgangsmotstand Ω:	
Tilkoblingssted:		Everkets jord tilkoblet:	☐
HOVEDUTJEVNINGSFORBINDELSER:			
Beskrivelse	Lengde [m]	Tverrsnitt [mm²]	Kabeltype

BESKRIVELSE/KOMMENTAR



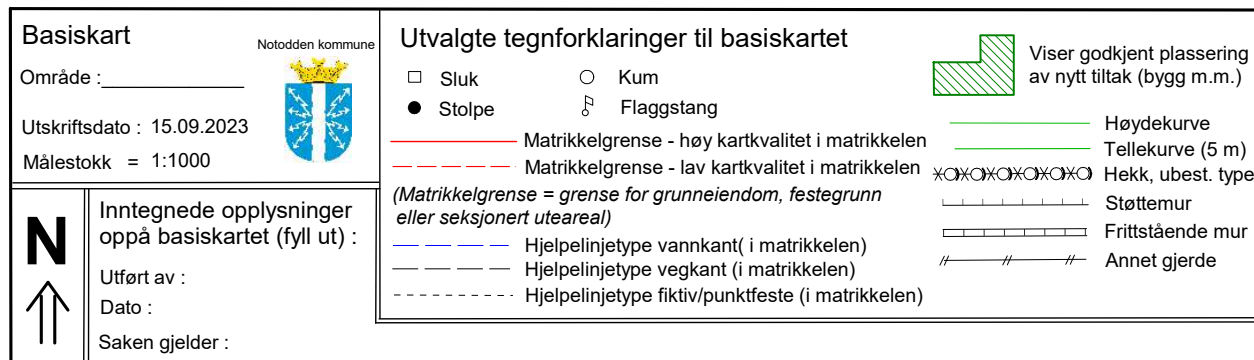
NOTODDEN KOMMUNE tlf.:35015000 faks: 35015004
Eiendomsopplysninger til megler o.a.

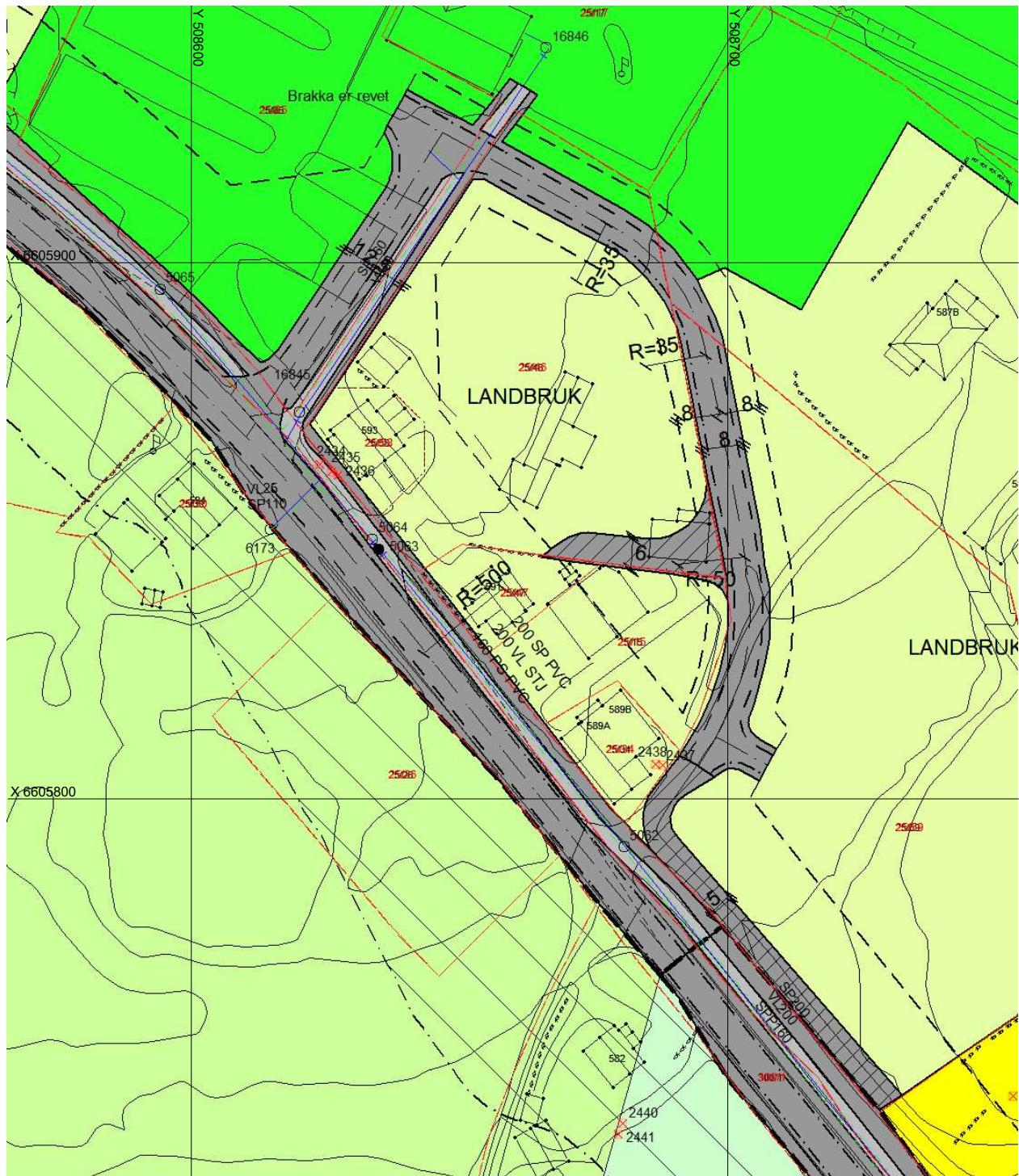
Eiendomsskatt og kommunale avgifter:

Adresse:	G.nr.25	B.nr.47	F.nr.	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 3. 263,-
Vannavgift:	Kr. 6. 416,-
Avløp:	Kr. 6. 418,-
Renovasjon:	Kr. 4. 504,-
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 519,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 14.09.2023.
--------------------	-----------------------------------





Basiskart

Område : _____

Utskriftsdato : 15.09.2023

Målestokk = 1:1000

Notodden kommune



Inntegnede opplysninger
oppå basiskartet (fyll ut) :

Utført av :

Dato :

Saken gjelder :

Utvalgte tegnforklaringer til basiskartet

- Sluk
- Kum
- Stolpe
- ♫ Flaggstang

— Matrikkelgrense - høy kartkvalitet i matrikkelen

- - - Matrikkelgrense - lav kartkvalitet i matrikkelen

(Matrikkelgrense = grense for grunneiendom, fest grunn eller seksjonert uteareal)

— Hjelpelinjetype vannkant(i matrikkelen)

— Hjelpelinjetype vegkant (i matrikkelen)

- - - Hjelpelinjetype fiktiv/punktfeste (i matrikkelen)



Viser godkjent plassering
av nytt tiltak (bygg m.m.)

— Høydekurve

— Tellekurve (5 m)

×××××××××× Hekk, ubest. type

— Støttemur

— Frittstående mur

— Annet gjerde



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

Eiendom: **Gnr.: 25 Bnr.: 47 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	131		Tatt i bruk		
Garasjeuthus, anneks til bolig	7		Tatt i bruk		

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

Nei ☐ x Ja ☐ Delvis ☐

Ved ja og delvis gis opplysning om årstall og hva som er byggemeldt:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 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





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.



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 avgis.
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: Heddalsvegen 591
3677 NOTODDEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Birthe Hedvall**Oppdragsnummer:** 1306230156**Telefon:** 975 54 905
E-post: birthe.hedvall@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 viderefremidlet 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:

29.09.2023

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