



aktiv.

Lysthusvegen 5, 3676 NOTODDEN

**Lys og trivelig enebolig med
hyggelig beliggenhet ved
Haugmoen**



Eiendomsmegler

Kristian Heia

Mobil 934 56 323

E-post kristian.heia@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 700 000,-
Omkostn.: Kr 43 850,-
Total ink omk.: Kr 1 743 850,-
Selger: Mathis Kåsastul
Monica Kåsastul

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1935
BRA-i/BRA Total 85/104 kvm
Tomtstr.: 979.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 175
Oppdragsnr.: 1306250046

Velkommen

Hyggelig bolig i Heddal som opprinnelig er bygget i 1935 men siden 80-tallet har gjennomgått en rekke oppgraderinger som blant annet nye overflater, utvendig VA til kommunalt punkt nylig, kjøkken og etterisolering m.m.

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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	60
Andre vedlegg	63
Budskjema	81

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 104 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 19 m²

1. etasje

BRA-i: 52 m²

2. etasje

BRA-i: 33 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

979.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med en romslig og relativt flat hage, samt gruslagt innkjørsel.

Beliggenhet

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

Adkomst

Se kart.

Bebyggelsen

Spredt boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på stedlig grunn, sandholdig grunn. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong med delvis jordkjeller og delvis kryperom på opprinnelig bolig. Plate på mark på tilbygget bad og vindfang. Konstruksjon av reisverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av liggende trepanel/Vestlandskledning med bunnstokk og hjørnekasser. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg. Gesimser av synlig tretaktro på både langvegger og gavler. Synlige sperreender på langvegger. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og jordkjeller, og trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom i 1.etg. Trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrum betongstein. Takkonstruksjonen på tilbygg ligger lavere enn hovedtak med vinkel ut fra langvegg. Takkonstruksjonen har kaldt loft på bolig.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 06.06.2025 av Olav Øyen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

u. etg: Kjellerrom og to boder.

1. etg: VF, gang, bad/WC, stue, spisestue/kjøkken.

2. etg: Gang og to soverom.

Det står oppført et uthus på eiendommen.

Standard

Bolig opprinnelig bygget i 1935 som siden 80-tallet har gjennomgått en rekke oppgraderinger som blant annet nye overflater, utvendig VA til kommunalt punkt, kjøkken og etterisolering.

Kjøkkenet har innredning fra 2000-tallet med en åpen løsning til spisestuen. Innredningen består av under- og overskap med hvite profilerte fronter på skuffer og skap. Enkelte skap har glassfronter. Benkeplate av lakkert eik med nedfelt vask. Kjøkkenet gis i vedlagte tilstandsrapport TG2 grunnet generelle bruksmerker og slitasje. Vindusforing ligger mot benkeplate uten tetting og er fuktutsatt. 26% fuktmåling i himling på underliggende konstruksjon.

Badet er fra 80-tallet og har en enkel innredning bestående av dusjkabinett, WC og servant på vegg med speil og belysning. Overflatene består av belegg på gulv, plater med malt tapet på vegger og takess i himling. Badet gis TG3 i rapport og hele våtrommet må renoveres.

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

Forhold som har fått TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Plasstøpt grunnmur og ringmur fra byggeår, som bygget. Små avskallinger i murpuss. Små riss.

Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

1.3 Drenering

Dreneringsløsning fra byggeår. Eldre usikker dreneringsløsning. Kalk, salt og fuktutslag i kjeller. Det

lukter noe kjeller, generelt fuktig. Kjeller har ingen rom for varig opphold, kun for lagring av ting som tåler fukt. Det er

kun delvis kjeller, resterende er kryperom, drenering av boligen kan derfor være utfordrende. Taknedløp må føres vekk

fra grunnmur for å hindre fuktinntregning ved jordkjeller og kryperom. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Konstruksjon av reisverk med statikk fra byggeår. Etterisolert veggkonstruksjon med blåseull uten luftet

konstruksjon. Fuktutsatt ytterkledning og bunnstokk som ligger ned mot plasstøpt grunnmur. Stedvis noe råte blant annet

på hjørnekasser og ned mot grunnmur. Observert maur på bunnstokk og i bunn av ytterkledning på befaringsdagen.

Ytterkledning med skjøter som gjør ytterkledning fuktutsatt. Ingen beslag på vannbrett over eller under vinduer, utett

ved terrassedør. Fuktutsatt vindu og konstruksjon ved slagregn. Noe sprekkdannelser på ytterkledning.

Ytterkledning flasser stedvis. Etterslep på vedlikehold. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Svanker på takflater på hovedtak.

Ingen snøfangere på yttertak. Ingen feietrinn på yttertak til pipe. Ingen luftet konstruksjon. Takstein ligger mot ytterkledning og vindu på tilbygg uten overgangsbeslag. Vegg og vindu blir fuktutsatt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Takteking med underlagspapp, sløyfer og lekter fra antatt 1990-tall. Mosedannelse på takstein. Ingen

snøfangere på yttertak. Ingen feietrinn på yttertak til pipe. Løse mønepanner. Spiker på mønepanner kommer opp.

Forskjellige typer takstein på hovedtak og tilbygg. Takstein ligger mot ytterkledning og vindu på tilbygg uten

overgangsbeslag. Vegg og vindu blir fuktutsatt. Værbitte vindski og israft. Eldre råde på undertak, blant annet over

tilbygg. Fuktutsatte vindskibord og pannebord. Takrenner heller feil vei mot vindskibord. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp fra antatt 1990-tall. Falmet beslag og falmet takfotbeslag. For korte takfotbeslag på

tilbygg. Ingen israftbeslag på tilbygg. Takrenner er fulle av mose og jord, og heller noe mot vindskibord på hovedtak.

Taknedløp er ikke ført vekk fra grunnmur. Taknedløp må føres vekk fra grunnmur for å hindre fuktinntregning ved

jordkjeller og kryperom. På grensen til TG 3. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

5.1 Innvendig Loft

Krypeloft har muselort, noe kondensflekker på taktro. Ingen lufteventiler i gavlvegger. Ingen dampsperre under etterisolering mot varmt rom.

Knekott 1 er delvis etterisolert med utett plast på yttervegger. Knekott fra byggeår 1935.

Knekott 2 med lagringsmuligheter har ingen ventiler. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Etterslep på vedlikehold. Løst rekkverk. Værbitte overflater. Sprekkdannelser på gulvbord. Avflassing på topprekke og rekkverk. Skjevheter på terrassegulv og fundamentering. Lavt rekkverk på 86 cm. Fuktutsatt ytterkledning der terrassebord ligger mot ytterkledning. Terrassebord ligger mot dørterskel på terrassedør, jevnt med innvendig gulv. Dør og gulv er fuktutsatt. Tungvinn tilgang til kjeller via terrasse. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7.1 Piper og ildsteder

Teglpiper fra byggeår og eldre vedovn. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

8.1 Etasjeskillere

Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Noe knirk i gulv. Mindre planavvik 1. etg +/- 0-10 mm. Noe planavvik 2. etg. planavvik på +/- 0-20 mm på eldre trebjelkelag fra byggeår. Ingen håndløper på innvendig trapp. til kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9.1.1 Grovkjeller/jordkjeller Veggenes og himlingens overflater

Boligen har ingen rom for varig opphold under terreng. Grovkjeller for lagring. Ingen ventiler i yttervegger. Kjellerlukt. Målt fukt i treverk på 26 % på befaringsdagen. Uisolerte yttervegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt. Det må etableres ventiler i yttervegger for å ha luftsirkulasjon slik at fuktig luft ikke blir stående. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9.1.2 Grovkjeller/jordkjeller Gulvets overflate

Boligen har ingen rom for varig opphold under terreng. Grovkjeller for lagring. Grovkjellergulv med delvis betong og jord. Fuktig i grunn. Plasstøpt betonggulv mot grunn og jordgulv fra byggeår som er risikokonstruksjon for fukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9.1.3 Grovkjeller/jordkjeller Fuktmåling og ventilasjon

Boligen har ingen innredet rom under terreng. Ingen rom for varig opphold. Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår som er risikokonstruksjon for fukt.

Det er registrert fukt i stubbeloft på 26 % på befaringsdagen, generelt fuktig i kjeller. Det må monteres ventiler i yttervegger, og lufteventiler må holdes åpne for luftsirkulasjon. Kjellerlukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

11.1 Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg

Kjøkkeninnredning fra 2000-tall med ok funksjon, bruksmerker. Bruksmerker og slitasjer på benkeplate, særlig ved vask. Det er ingen silikonfuge mellom benkeplate og flis. Vindusforing ligger mot benkeplate uten tetting og er fuktutsatt. Det er målt 26 % fukt i himling på underliggende konstruksjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Eldre sanitær på våtrom og wc som fornyes ved renovering. Kobberrør kan kondensere i vegg. Det er ubeskyttet rør i rør fra bad bak trapp i 1. etg. Samlestokk for rør i rør i kjeller. Hovedstoppekran er ikke merket. Lekkasje på rørmuffe i kjeller. Vannrør til opplegg for vaskemaskin på bad er blendet. Bunnledninger i grunn kan ikke inspiseres. Det er ikke observert stakeluke, ingen lukt eller tilbakeslag på kloakk i selger sitt eie. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

13.2 Varmtvannsbereder

Eldre varmtvannsbereder med liten kapasitet. Stikkontakt. Ingen fast el-tilkobling. Ingen fast el-tilkobling, men stikkontakt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

13.5 Ventilasjon

Kullfilter på kjøkken er vedlikeholdspunkt. Ingen ventiler i kjeller. Innredet knekott uten ventiler. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Forhold som har fått TG3:

3.1 Vinduer og ytterdører

Hoveddør fra 2021 gis TG 1. Husmorvinduer fra 1999 og innadslående vinduer fra

1999 gis TG 2. Vinduer

er noe værbitte utvendig. Eldre vinduer fra byggeår og eldre topphengslet vinduer anses utgått på levetid. Kjellervindu er

fuktutsatt og ødelagt av fukt. Ingen beslag på vannbrett over eller under vinduer.

Terrassedør er fuktutsatt i overkant,

utett ved vannbrett. Ingen tilfredsstillende beslagsløsning eller tetting ved terrassedør eller på vannbrett over vinduer.

Bruksmerker på hoveddør. Terrassedør må justeres, går trangt. Terrassedør står fuktutsatt til i samme høyde som

terrasse. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere

undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

10.1.1 Bad/WC 1.etg Overflate vegger og himling

Våtrom fra 1980-tall. Ikke komplett bygget som våtrom. Slitte overflater med

bruksmerker. Åpen rørføring

på vegger, skrudd i våtsone. Usikker tettelse mellom veggplate og gulvbelegg.

Rommet har sin funksjon med

dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Maur inne i veggen. Rommet må renoveres.

Vedlikehold og påkostninger må

generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for

kostnadsoverslag.

10.1.2 Bad/WC 1.etg Overflate gulv

Våtrom fra 1980-tall, ikke komplett bygget som våtrom. Usikker tettelse mellom veggplater og

gulvbelegg. Åpne rørføringer ned i gulv i våtsone. Skrudde rør i våtsone. Det er ingen

tilfredsstillende fall til sluk, men

oppkant ved dørterskel på 15 mm som totalt sett hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til tilstøtende rom. Bruksmerker

og slitasjer. Våtrommet må renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres

ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

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

Våtrom og membranløsning fra 1980-tall. Usikker og utett membranløsning. Ikke komplett bygget som

våtrom. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2.

Våtrommet må renoveres. Usikre overganger mellom vegg og gulv. Ingen membran på vegger. Rørgjennomføringer i gulv i våtsone. Skrudd rør i vegg på våtsone. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Rommet må renoveres. Det kommer maur ut av veggkonstruksjonen i boret hull. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

14.1 Garasje – uthus

Eldre uthus som har sin funksjon som lager. Skjevheter. Råte på veggkonstruksjon og ytterkledning. Ingen taktro. Fuktutsatt takkonstruksjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

1980/90-tall - El-anlegg
1980/90-tall - etterisolerte yttervegger med blåseull
1980-tall - Yttertak
1980-tall - bad/wc
1990/00-tall - innvendige overflater
1999 - Vinduer
2000-tall - kjøkken, 2000-tall
2000-tall - terrassedør, 2000-tall
2024 - varmpumpe
2024 - vannledning fra bolig til kommunalt punkt
2024 - nyere pvc bunnledninger fra bolig til kommunalt punkt

Parkering

På egen eiendom.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Basert på elektrisitet og vedfyring.

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 700 000

Kommunale avgifter

Kr 23 059

Formuesverdi primær

Kr 451 110 per 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 804 438 per 2023

Andre utgifter

Strøm og forsikring.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 175 i Notodden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4005/37/175:

Dokumentnr: 900311 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:37 Bnr:14

09.01.1992 - Dokumentnr: 110 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4005 Gnr:37 Bnr:334

EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

01.01.2020 - Dokumentnr: 586966 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0807 Gnr:37 Bnr:175

01.01.2024 - Dokumentnr: 446246 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3808 Gnr:37 Bnr:175

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger. 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.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. 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 vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kopi av planstatus er vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

42 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

43 850 (Omkostninger totalt)

59 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

62 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 743 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 759 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 762 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 43 850

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag betales i sin helhet av selger. Vederlaget er avtalt til fastpris kr. 45 000. I tillegg betales vederlag for tilretteleggingsgebyr på kr 9.900,-, markedspakke på kr 14.900,-, vederlag til oppgjør på kr 4.900,- og visningsgebyr på kr 1.750,- per visning. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden, organisasjonsnummer 987548177
Storgata 22, 3674 Notodden

Salgsoppgavedato

19.06.2025





















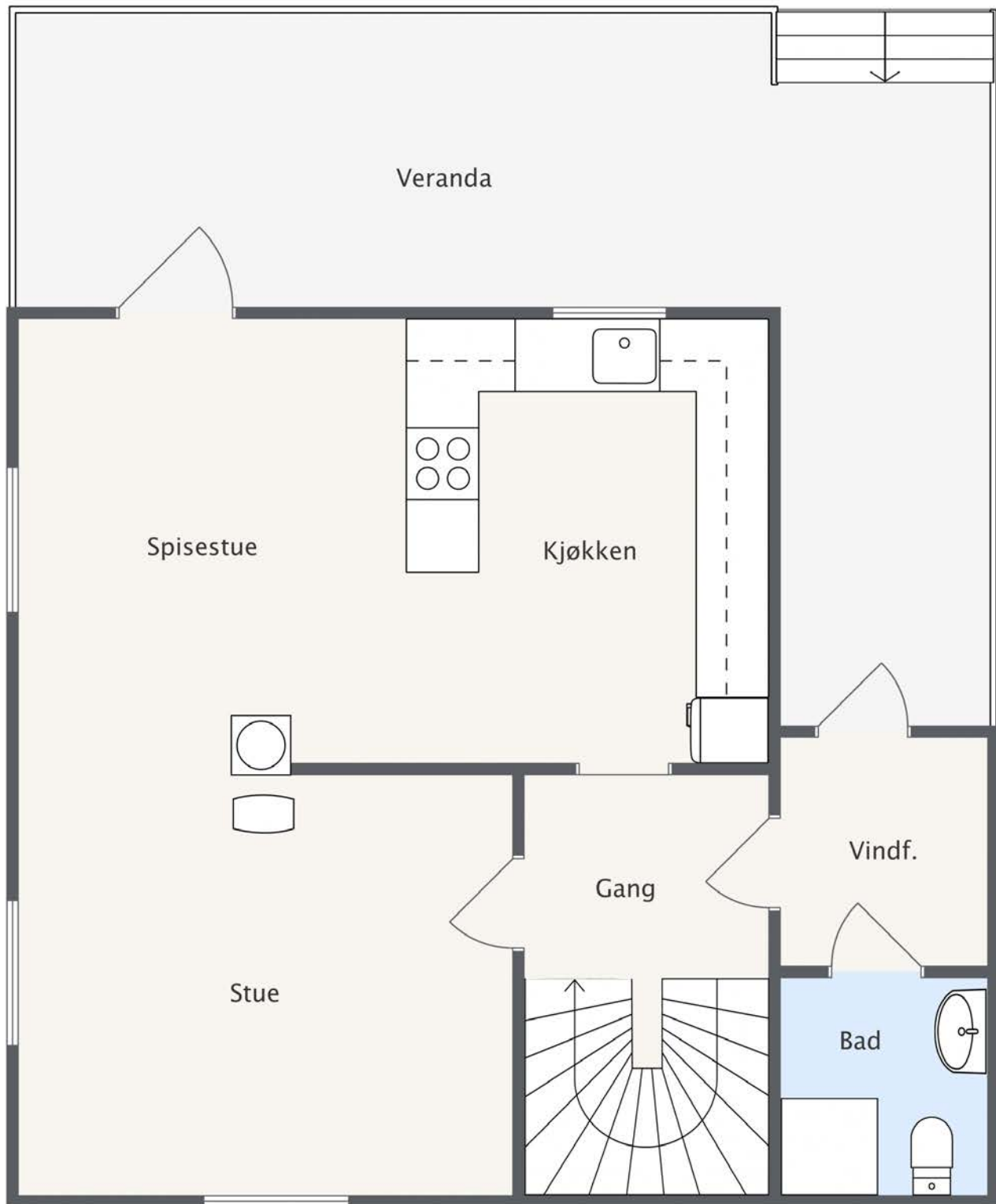








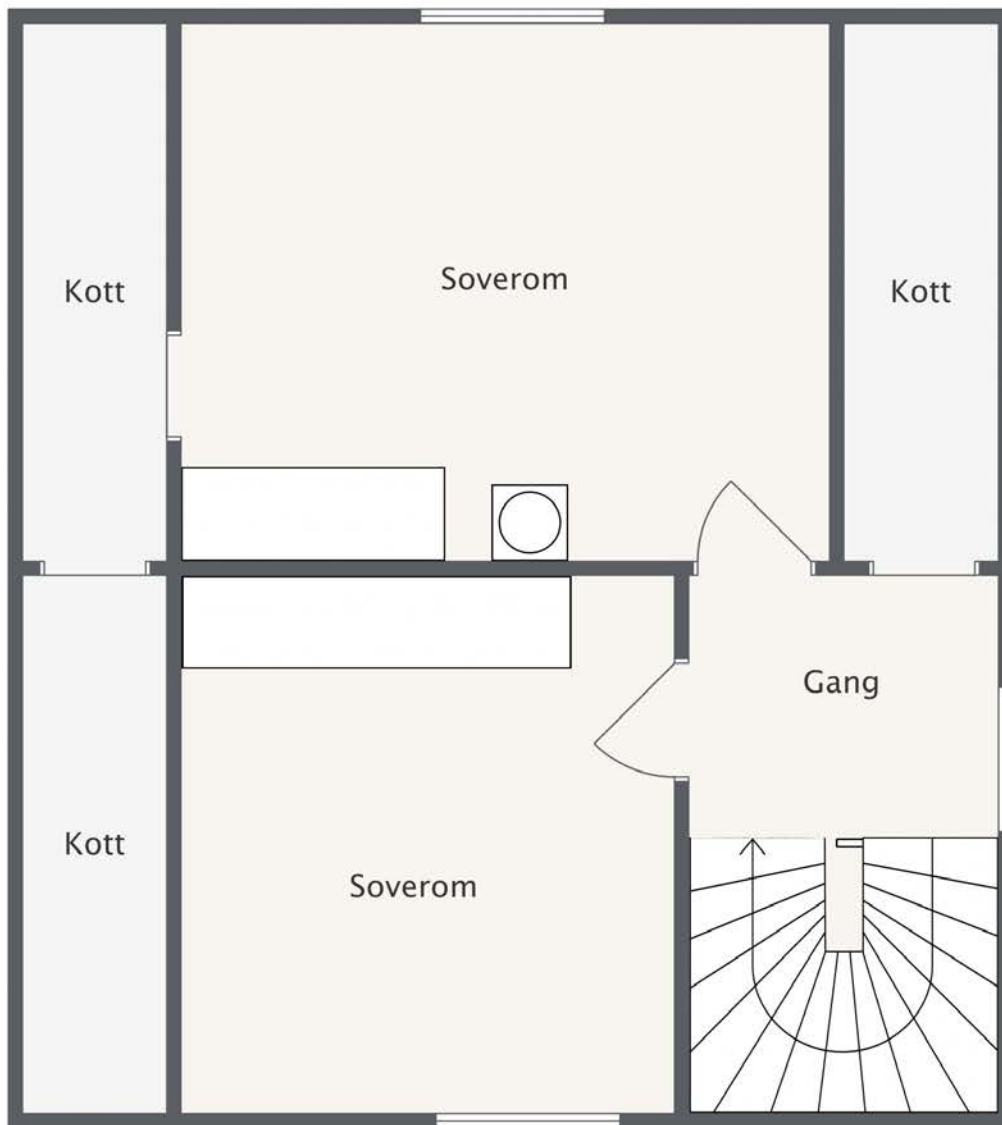
1. etasje



FODIMA

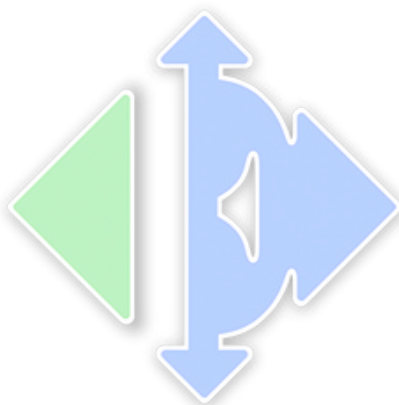
Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

2. etasje



Vedlegg

Enebolig 1 1/2 etg med kjeller
Lysthusvegen 5
3676 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
17	TG 2	Vesentlige avvik
5	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 19/06/2025

Heddalsveien 41

NOTODDEN 3674

90012125

busy-bee@online.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:37, Bnr: 175
Hjemmelshaver:	Mathis Kåastul (1/2) og Monica Kåastul (1/2)
Tomt:	979,5 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Boliger. Planid 291 og kommuneplanens arealdel
Offentl. avg. pr. år:	Kr 23 058.- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1935
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	06.06.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen tilgjengelig kryperom for inspeksjon under deler av boligen. Ingen tilgjengelig luke for inspeksjon av takkonstruksjonen på tilbygg.
Oppdragsgiver:	Mathis Kåastul
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende i Lysthusvegen, Notodden kommune. Ligger i utkanten av etablert område for frittliggende eneboliger, ca 30 m fra E 134 og GS-vei. Støy fra hovedvei. Tomten er opparbeidet med gruset oppstilling foran hovedinngang og uthus. Svakt skrånende og flat opparbeidet plen bak og rundt bolig. Umiddelbar nærhet til Tuvenområdet.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn, sandholdig grunn. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong med delvis jordkjeller og delvis kryperom på opprinnelig bolig. Plate på mark på tilbygget bad og vindfang. Konstruksjon av reisverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av liggende trepanel/Vestlandskledning med bunnstokk og hjørnekasser. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg. Gesimser av synlig tretakro på både langvegger og gavler. Synlige sperreender på langvegger. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og jordkjeller, og trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom i 1.etg. Trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrum betongstein. Takkonstruksjonen på tilbygg ligger lavere enn hovedtak med vinkel ut fra langvegg. Takkonstruksjonen har kaldt loft på bolig.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 1/2 etasje med delvis kjeller, opprinnelig bygget i 1935. Boligen fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Eldre bolig som er normalt vedlikeholdt innvendig, men som har noe etterslep på utvending vedlikehold. Det må påberegnes kostnader til vedlikehold og renovering, slik som blant annet, våtrom, terrasse, kjeller og fasade mm. Bolig har delvis kjeller, men ingen rom for varig opphold, det er registrert fukt i stubbeloft på 26 % i kjeller på befaringdagen. Kjeller er generelt fuktig. Usikker drenering fra byggeår. Det er observert maur på grunnmur og under ytterkledning på befaringdagen, på den siden som har utilgjengelig kryperom og ved boring i vegg mot bad som ligger mot denne siden, kommer det frem maur inne i veggkonstruksjonen. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktsperre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør generelt alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampspærre osv. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid boligen siden 04.05.2023.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Kjeller: Takhøyde er ca 1,90 m til 1,93 m.

-Bod 1 har panel i tak, pusset og malte betongvegger, delvis betonggulv og jordgulv. Pusset pipe med sotluke. 116 L varmtvannsbereder fra 1990 med stive rør og stikkontakt. Stoppekraner. Noe synlige avløpsrør av PVC. Åpne vannrør av kobber. Noe rør-i-rør-system. Sluk. Dør til det fri med betongtrapp under luke i terrasse.

-Bod 2 har panel i tak, pusset murvegger, delvis betonggulv og jordgulv.

Listverk: Ingen listverk. Innerdører: Eldre finerdør med tre speil. Generelt: Grovkjeller/jordkjeller. Fuktig i rommet. Ingen ventiler i yttervegger. Målt 26 % fukt i trepanel under bjelkelag. Kalk, salt og fuktutslag på betongvegger. Eldre el-anlegg som ikke fungerer. Lekkasje i rørmuffe av PVC. Mye edderkopper. Vedlikehold, påkostninger og renovring må generelt påberegnes.

1.etg: Takhøyde er 2,23 m til 2,26 m.

-Vindfang har malt panel i tak, malt panel på vegger, laminatgulv på betonggulv mot grunn. Sikringsskap med automatsikringer.

Hovedsikring over sikringsskap.

-Bad/WC har takess, plater med malt tapet på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Sluk under dusjkabinett. Oppkant ved dørterskel på 15 mm. Avtrekksvifte på yttervegg. Dusjkabinett. Gulvmontert WC. Durgo lufteventil. Enkel vask. Opplegg for vaskemaskin. Åpen rørføring, både vannrør og avløp.

-mellomgang har malt panel i tak, malt panel på vegger, laminatgulv. Tett, malt svingtrapp til 2.etg. Brannslukningsapparat. Synlig vannrørføring til bad under trapp. Åpning til kjøkken.

-Stuedel 1 har panel i tak, plater med malt tapet og malt brystningspanel på vegger, laminat på gulv. Ventil i yttervegg. Røykvarsler. Pusset brannmur med eldre vedovn. Åpning til stue/kjøkken.

-Stuedel 2 har malt panel i tak med spot, malt tømmerpanel på vegger, laminatgulv. Varmepumpe fra 2024. Terrassedør. Åpent til kjøkken. Skifersatt pipe mellom stuedel og kjøkken uten vedovn. Åpent til stuedel 1. Ventiler i vindu

-Kjøkken har malt panel i tak med spot, plater med malt tapet på vegger, laminatgulv. Ventil i vindu. Åpning til stuedel 2 og åpning til mellomgang. Ventil i yttervegg.

Listverk: Malt listverk. Glatte taklister, profilerte taklister, hulkil taklister, samt Drammen taklister. Glatte gerikter og profilerte gerikter. Glatte gulvlister og profilerte gulvlister. Kosmetisk krypt i listverk og uferdig finish på listverk. Noe løse gulvlister, blant annet i vindfang. Innerdører: Hvite fabrikkmalte MDF-dører fra 2000-tall med vanlig dørterskel og fire speil. Hvit kostmalt heltredør med tre speil. Flat dørterskel til bad. Glass i dørblad mellom mellomgang og stuedel 1. Bruksmerker og slitasjer på dørblad, karmer og terskler. Innerdører subber og må justeres. Generelt: Eldre overflater og overflater fra 1990-tall. Bruksmerker på overflater. Rom med forskjellige takhøyder. Mindre planavvik +/- 0-10 mm. Bom i skifersatt pipe. Ingen håndløper på innvendig trapp. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

2.etg: Takhøyde er 2,42 m til 2,46 m i flat himling.

-Gang har malt panel i tak, delvis skråtak. Malt panel på vegger, laminatgulv. Tett, malt svingtrapp til 1.etg. Dør til knekott. Loftsluke. Røykvarsler. Brannslukningsapparat.

-Soverom 1 har malt panel i tak, delvis skråtak. Malt panel på vegger, laminatgulv. Pusset struktur malt pipe uten vedovn. 2 stk doble garderobeskap. Panelovn og ventil i vindu.

-Soverom 2 har malt panel i tak, delvis skråtak på hver side. Malt panel på vegger, laminatgulv. Pusset og malt pipe uten vedovn.

Kottluke til knekott. Ventil i yttervegg og ventil i vindu. Plassbygget dobbelt klesskap.

Listverk: Malt listverk. Glatte taklister, Drammen taklister og hulkil taklister. Glatte gerikter. Glatte gulvlister. Kosmetisk krypt i listverk.

Innerdører: Hvite fabrikkmalte MDF-dører fra 2000-tall med vanlig dørterskel og fire speil. Bruksmerker og slitasjer på dørblad, karmer og terskler. Innerdører må påberegnes justering. Det mangler propper i skruerull. Generelt: Eldre overflater og overflater fra 1990-tall.

Bruksmerker på overflater. Noe uferdig finish. Synlige skjøter på laminatgulv etter vask. Innadslående rømningsvinduer. Vinduer går trangt. Eldre vindu på mellomgang som ikke er tilgjengelig for åpning. Limet glass på innsiden. Ingen håndløper på innvendig trapp. Noe planavvik. Planavvik på +/- 0-20 mm på eldre trebjelkelag fra byggeår.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1 1/2 etasje med delvis kjeller, opprinnelig bygget i 1935. Det foreligger opplysninger om følgende endringer både fra tidligere og i selger sitt eie:

-el-anlegg, 1980/90-tall.

-etterisolerte yttervegger med blåseull, 1980/90-tall.

-Yttertak, 1980-tall.

-bad/wc, 1980-tall.

-innvendige overflater, 1990/2000-tall.

-Vinduer, 1999.

-kjøkken, 2000-tall.

-terrassedør, 2000-tall.

-varmepumpe, 2024.

-vannledning fra bolig til kommunalt punkt, 2024.

-nyere pvc bunnledninger fra bolig til kommunalt punkt.

EIERSKIFTERAPPORT™

VERDIBEREGNING:

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

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

Bolig, som ny i dag:	3 079 000,-	
- Fradrag:	1 839 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 240 000,-	1 240 000,-

Verdi uthus som ny i dag:	156 000,-	
- Fradrag:	147 000,-	
= Teknisk verdi bygning:	9 000,-	9 000,-

Tomteverdi:		500 000,-
-------------	--	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 1 700 000,-
--	--	----------------------

Låneverdi:		1 360 000,- (80%)
------------	--	--------------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 16 346,-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	19	0	0	0	19
1.etg	52	0	0	18	52	0
2.etg	33	0	0	0	33	0
SUM BYGNING	85	19	0	18	85	19
SUM BRA	104					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus	0	29	0	0	0	29
SUM BYGNING	0	29	0	0	0	29
SUM BRA	29					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Kjeller: 2 stk boder/kjellerrom.

1.etg: Vindfang, Bad/WC, mellomgang, stuedel 1, stue/kjøkken åpen løsning.

2.etg: Gang, 2 stk soverom.

BRA-e:

Rom i kjeller.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det foreligger ingen plantegninger på boligen, verken opprinnelige eller oppdaterte. Boligen har en liten kjeller under deler av boligen med tilgang fra luke i terrasse. Jordkjeller/grovkjeller. Kjeller settes som BRA-e og S-rom. Rombruken settes slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Observert mye maur på grunnmur og under ytterkledning mot bunnstokk på befaringsdagen. Ved boring av hull mot våtrom kommer det maur ut av veggkonstruksjon. Ingen feietrinn til pipe på yttertak.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

- Tømrer
- Byggmester
- Fagskoleingeniør-bygg
- BMTF-Takstmann siden 2015

Har bred erfaring som:

Takstmann, Eierskifterapport, tilstand/verdi/forhåndstakster, skjønnsmann mm

- Tømrer
- Førskalingssnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

19/06/2025

Olav Øyen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Fundamentert på stedlig grunn, sandholdig grunn. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong med delvis jordkjeller og delvis kryperom på opprinnelig bolig. Plate på mark på tilbygget bad og vindfang. Terrasse fundamentert på stedlig grunn av betongpilar.

Merknader: Plasstøpt grunnmur og ringmur fra byggeår, som bygget. Små avskallinger i murpuss. Små riss. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG iu 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Kryperom under deler av boligen.

Merknader: Kryperom er utilgjengelig, kun mulig å se inn i luftehull. Det er ingen fuktsperre mot bakkenivå, lav høyde mot bakkenivå, fuktutsatt og der er observert en del maur rundt ringmuren med kryperom.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ingen drenering i form av grunnmursplast og dreneringsrør. Drenering i stedlig grunn og tilkjørte masser. Dreneringsløsning i stedlig grunn fra byggeår.

Merknader: Dreneringsløsning fra byggeår. Eldre usikker dreneringsløsning. Kalk, salt og fuktutslag i kjeller. Det lukter noe kjeller, generelt fuktig. Kjeller har ingen rom for varig opphold, kun for lagring av ting som tåler fukt. Det er kun delvis kjeller, resterende er kryperom, drenering av boligen kan derfor være utfordrende. Taknedløp må føres vekk fra grunnmur for å hindre fuktinntregning ved jordkjeller og kryperom. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen støttemurer.

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

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av reisverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av liggende trepanel/Vestlandskledning med bunnstokk og hjørnekasser. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg. Gesimser av synlig tretakro på både langvegger og gavler. Synlige sperreender på langvegger.

Merknader: Konstruksjon av reisverk med statikk fra byggeår. Etterisolert veggkonstruksjon med blåseull uten luftet konstruksjon. Fuktutsatt ytterkledning og bunnstokk som ligger ned mot plasstøpt grunnmur. Stedvis noe råte blant annet på hjørnekasser og ned mot grunnmur. Observert maur på bunnstokk og i bunn av ytterkledning på befaringsdagen. Ytterkledning med skjøter som gjør ytterkledning fuktutsatt. Ingen beslag på vannbrett over eller under vinduer, utett ved terrassedør. Fuktutsatt vindu og konstruksjon ved slagregn. Noe sprekkdannelser på ytterkledning. Ytterkledning flasser stedvis. Etterslep på vedlikehold. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

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

Hvite fabrikkmalte husmorvinduer og innadslående vinduer fra 1999. Hvitt kostmalt topphengslet vindu fra antatt 1980-tall. Hvit fabrikkmalt terrassedør fra 2000-tall. Glass i terrassedør med brystningshøyde på 50 cm. Eldre hvite kostmalte topphengslet vinduer med seksdelt sprøse på tilbygg. Kjellervindu innsatt i mur fra byggeår. Eldre kjellerdør fra antatt 1950/60-tall. Hvit fabrikkmalt hoveddør fra 2021 med slett dørblad og rektangulært glass.

Merknader: Hoveddør fra 2021 gis TG 1. Husmorvinduer fra 1999 og innadslående vinduer fra 1999 gis TG 2. Vinduer er noe værbitte utvendig. Eldre vinduer fra byggeår og eldre topphengslet vinduer anses utgått på levetid. Kjellervindu er fuktutsatt og ødelagt av fukt. Ingen beslag på vannbrett over eller under vinduer. Terrassedør er fuktutsatt i overkant, utett ved vannbrett. Ingen tilfredsstillende beslagløsning eller tetting ved terrassedør eller på vannbrett over vinduer. Bruksmerker på hoveddør. Terrassedør må justeres, går trangt. Terrassedør står fuktutsatt til i samme høyde som terrasse. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrum betongstein fra antatt 1990-tall. Takkonstruksjonen på tilbygg ligger lavere enn hovedtak med vinkel ut fra langvegg. Takkonstruksjonen har kaldt loft på bolig. Teglpipeline over yttertak på mønet med heldekkende pipebeslag og bøyle på topp.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Svanker på takflater på hovedtak. Ingen snøfangere på yttertak. Ingen feietrinn på yttertak til pipe. Ingen luftet konstruksjon. Takstein ligger mot ytterkledning og vindu på tilbygg uten overgangsbeslag. Vegg og vindu blir fuktutsatt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1935/1990-tall

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrum betongstein fra antatt 1990-tall. Hvite sløyfer og lekter, og underlagspapp fra 1990-tall.

Merknader: Taktekking med underlagspapp, sløyfer og lekter fra antatt 1990-tall. Mosedannelse på takstein. Ingen snøfangere på yttertak. Ingen feietrinn på yttertak til pipe. Løse mønepanner. Spiker på mønepanner kommer opp. Forskjellige typer takstein på hovedtak og tilbygg. Takstein ligger mot ytterkledning og vindu på tilbygg uten overgangsbeslag. Vegg og vindu blir fuktutsatt. Værbitte vindski og israft. Eldre råte på undertak, blant annet over tilbygg. Fuktutsatte vindsbibord og pannebord. Takrenner heller feil vei mot vindsbibord. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål, takfotbeslag, israftbeslag, heldekkende pipekledning med bøyle på topp.

Merknader: Takrenner og nedløp fra antatt 1990-tall. Falmet beslag og falmet takfotbeslag. For korte takfotbeslag på tilbygg. Ingen israftbeslag på tilbygg. Takrenner er fulle av mose og jord, og heller noe mot vindsbibord på hovedtak. Taknedløp er ikke ført vekk fra grunnmur. Taknedløp må føres vekk fra grunnmur for å hindre fuktinntregning ved jordkjeller og kryperom. På grensen til TG 3. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

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

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt krypeloft med tilgang fra uisolert loftsluke i gang 2.etg. Loftet har synlig tretakro og plassbygget sperretak. Synlig teglpipe og nyere etterisolering.

Knekott 1 med tilgang fra kottluke på gang. Et uinnredet lagringskott, gulvet for areal. Noe etterisolert.

Knekott 2 tilgang fra kottluke i soverom 2. Panel i tak, malt panel og panel på vegger, tregulv og tregulv med gulvbelegg. Knekott for lagring. Antatt innredet på 1950/60-tall. Innlagt strøm for lys.

Merknader: Krypeloft har muselort, noe kondensflekker på takro. Ingen lufteventiler i gavlvegger. Ingen dampsperre under etterisolering mot varmt rom.

Knekott 1 er delvis etterisolert med utett plast på yttervegger. Knekott fra byggeår 1935.

Knekott 2 med lagringsmuligheter har ingen ventilering.

Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse på 18 m2 med tilgang fra terrassedør i stuedel 2 og utvendig tretrapp. Fundamentert på stedlig grunn av betongpilar. Terrassegulv av impregnerte trebord. Rekkverk av tre med stående rekkverksspiller av 2x2. Rekkverkshøyde 86 cm. Luke i terrassegulv for tilgang til kjeller med betongtrapp fra byggeår.

Merknader: Etterslep på vedlikehold. Løst rekkverk. Værbitte overflater. Sprekkdannelser på gulvbord. Avflassing på topprekke og rekkverk. Skjevheter på terrassegulv og fundamentering. Lavt rekkverk på 86 cm. Fuktutsatt ytterkledning der terrassebord ligger mot ytterkledning. Terrassebord ligger mot dørterskel på terrassedør, jevnt med innvendig gulv. Dør og gulv er fuktutsatt. Tungvinn tilgang til kjeller via terrasse. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglpipeline fra byggeår, fundamentert i jordkjeller. Sotluke i kjeller. Pusset og malt brannmur med eldre vedovn i stuedel 1, og det er skifersatt pipe på kjøkken/stuedel 2 uten vedovn. Pusset og malt pipe og brannmur på soverom i 2.etg uten vedovn. Synlig upusset teglpipeline på loft. Pipe over yttertak på mønet med heldekkende pipebeslag og bølge på topp.

Merknader: Teglpipeline fra byggeår og eldre vedovn. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og jordkjeller, og trebjelkelag med stubbeloft mot kryperom i 1.etg. Trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg. Tett, malt svingtrapp mellom 1.etg og 2.etg.

Merknader: Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Noe knirk i gulv. Mindre planavvik 1. etg +/- 0-10 mm. Noe planavvik 2. etg. planavvik på +/- 0-20 mm på eldre trebjelkelag fra byggeår. Ingen håndløper på innvendig trapp. til kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9. Rom under terreng

9.1 Grovkjeller/jordkjeller

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er ikke ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Grovkjeller/jordkjeller - Veggens og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Boligen har ingen rom for varig opphold under terreng. Grovkjeller for lagring. Ingen ventiler i yttervegger. Kjellerlukt. Målt fukt i treverk på 26 % på befaringsdagen. Uisolerte yttervegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt. Det må etableres ventiler i yttervegger for å ha luftsirkulasjon slik at fuktig luft ikke blir stående. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Grovkjeller/jordkjeller - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Boligen har ingen rom for varig opphold under terreng. Grovkjeller for lagring. Grov kjellergulv med delvis betong og jord. Fuktig i grunn. Plastøst betonggulv mot grunn og jordgulv fra byggeår som er risikokonstruksjon for fukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Fuktsøk i rom under terreng. Det er ikke utført vegger å borre i, kun betongvegger. Det er registrert fukt i stubbeloft av treverk på 26 % på befaringsdagen.

Merknader: Boligen har ingen innredet rom under terreng. Ingen rom for varig opphold. Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Plassstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår som er risikokonstruksjon for fukt. Det er registrert fukt i stubbeloft på 26 % på befaringsdagen, generelt fuktig i kjeller. Det må monteres ventiler i yttervegger, og lufteventiler må holdes åpne for luftsirkulasjon. Kjellerlukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC 1.etg

TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 1.etg - Overflate vegger og himling. Takess, plater med malt tapet på vegger. Avtrekksvifte på yttervegg. Dusjkabinett. Gulvmontert WC. Durgo lufteventil. Enkel vask. Opplegg for vaskemaskin. Åpen rørføring, både vannrør og avløp.

Merknader: Våtrom fra 1980-tall. Ikke komplett bygget som våtrom. Slitte overflater med bruksmerker. Åpen rørføring på vegger, skrudd i våtsone. Usikker tettelsøsning mellom veggplate og gulvbelegg. Rommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Maur inne i vegg. Rommet må renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC 1.etg - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett. Sluk under dusjkabinett. Oppkant ved dørterskel på 15 mm.

Merknader: Våtrom fra 1980-tall, ikke komplett bygget som våtrom. Usikker tettelsøsning mellom veggplater og gulvbelegg. Åpne rørføringer ned i gulv i våtsone. Skrudde rør i våtsone. Det er ingen tilfredsstillende fall til sluk, men oppkant ved dørterskel på 15 mm som totalt sett hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til tilstøtende rom. Bruksmerker og slitasjer. Våtrommet må renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1980-tall

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Plater med malt tapet på vegger, gulvbelegg med oppbrett og oppkant ved dørterskel. Boret hull fra tilstøtende rom under trapp mot dusjkabinett. Ikke registrert fukt i veggkonstruksjon på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 1980-tall. Usikker og utett membranløsning. Ikke komplett bygget som våtrom. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Våtrommet må renoveres. Usikre overganger mellom vegg og gulv. Ingen membran på vegger. Rørgjennomføringer i gulv i våtsone. Skrudd rør i vegg på våtsone. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Rommet må renoveres. Det kommer maur ut av veggkonstruksjonen i boret hull. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 2 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2000-tall

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

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

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

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

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning i vinkel og U-form fra 2000-tall. Åpen løsning til stuedel 2. Overskap og underskap av hvite, fabrikkmalte fronter med profilerte speil. 2 stk overskap med glassdører. Benkeplate av lakkert eik med nedfelt stålkum. Flis mellom benkeplate og overskap. Takhengt avtrekksvifte av rustfritt stål med kullfilter. Integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Stoppekran inne i kjøkkenbenk.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 2000-tall med ok funksjon, bruksmerker. Bruksmerker og slitasjer på benkeplate, særlig ved vask. Det er ingen silikonfuge mellom benkeplate og flis. Vindusforing ligger mot benkeplate uten tetting og er fuktutsatt. Det er målt 26 % fukt i himling på underliggende konstruksjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1980/2000-tall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og vanninstallasjoner på bad og wc fra 1980-tall. Gulvmontert wc på bad. Vanninstallasjon på kjøkken fra 2000-tall. Hovedstoppekran og 116 L varmtvannsbereder i kjeller. Stoppekran til utevann i kjeller. Utekran. Vannledning fra bolig til kommunalt punkt fra 2024. Det er nyere pvc, avløp/bunnledninger fra bolig til kommunalt punkt. Offentlig VA.

Merknader: Eldre sanitær på våtrom og wc som fornyes ved renovering. Kobberrør kan kondensere i vegg. Det er ubeskyttet rør i rør fra bad bak trapp i 1. etg. Samlestokk for rør i rør i kjeller. Hovedstoppekran er ikke merket. Lekkasje på rørmuffe i kjeller. Vannrør til opplegg for vaskemaskin på bad er blendet. Bunnledninger i grunn kan ikke inspiseres. Det er ikke observert stakeluge, ingen lukt eller tilbakeslag på kloakk i selger sitt eie. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1990

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

116 L varmtvannsbereder fra 1990 med stive rør og stikkontakt, plassert i kjeller. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv med sluk

Merknader: Eldre varmtvannsbereder med liten kapasitet. Stikkontakt. Ingen fast el-tilkobling. Ingen fast el-tilkobling, men stikkontakt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2024

Varmepumpe fra 2024 plassert i stuedel 2.

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

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av noen ventiler i yttervegger og vinduer. Avtrekksvifte fra kjøkken har kullfilter. Avtrekk fra bad/wc på yttervegg.

Merknader: Kullfilter på kjøkken er vedlikeholdspunkt. Ingen ventiler i kjeller. Innredet knekott uten ventiler. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

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

Eldre uthus fra 1935, fundamentert på stedlig grunn av pilar. Trebjelkelag med tregulv mot grunn. Konstruksjon av reisverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av trepanel/låvedkledning. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Ingen taktro. Tekket med flat betongstein. Veggkonstruksjon har vinkel ved tilbygget vedbod. Takkonstruksjonen er trukket ut over trebord med slakere takvinkel. Uthuset har vedbod, 4 rom og gang. Delvis innredet og kledd med respatexplater og panel.

Merknader: Eldre uthus som har sin funksjon som lager. Skjevheter. Råte på veggkonstruksjon og ytterkledning. Ingen taktro. Fuktutsatt takkonstruksjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2024

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1960-tall

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 1990-tall

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent elektrisk anlegg, opprinnelig fra antatt 1960-tall. Antatt renoveret på 1990-tall og begynnelse av 2000-tall. Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang 1.etg. Hovedsirkning står over sikringsskap. Siste tilsyn var i 2024.

Merknader: Merknader etter tilsyn i 2024 er utbedret. Noe bruk av skjøteledninger. Eldre el-anlegg med usikker funksjon i kjeller. Både jordet og ujordet stikkontakter. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen ferdigattest på bolig som er opprinnelig bygget i 1935. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
9.1.1	Grovkjeller/jordkjeller Veggens og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	Grovkjeller/jordkjeller Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.
9.1.3	Grovkjeller/jordkjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
11.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 11.1.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.2	Varmtvannsbereider
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.1	Bad/WC 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.2	Bad/WC 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.3	Bad/WC 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1306250046	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Monica Kåsastul	Mathis Kåsastul
Gateadresse	
Lysthusvegen 5	
Poststed	Postnr
NOTODDEN	3676
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1306250046

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

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

Svar

Nei

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet vannledning inn til bolig

Arbeid utført av

Kåstastul Maskin AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny varmepumpe Diverse arbeider etter el-kontroll

Arbeid utført av

Elektrotech AS

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

El-kontroll

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

Document reference: 1306250046

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

Document reference: 1306250046

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1306250046

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Kåsastul	56c8c06e95930a2d1d26 4a686d38a85562931e03	16.06.2025 08:41:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathis Kåsastul	bedb76cb61eafaab4f002 d985ff80f60a07dff31	03.06.2025 13:48:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1306250046

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Lysthusvegen 5 - Nabolaget Skilrud/Sem - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Haugmoen	3 min
Linje 4, BLUES 4, 6, NW180, 185, 301	0.2 km
Notodden stasjon ved skysstasjonen	8 min
Linje R55	4.8 km

Skoler

Heddal barneskole (1-7 kl.)	20 min
238 elever, 14 klasser	1.8 km
Heddal ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min
96 elever, 6 klasser	1.4 km
Notodden videregående skole	9 min
515 elever	5.1 km
Bø vidaregåande skule	27 min
450 elever, 20 klasser	29.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

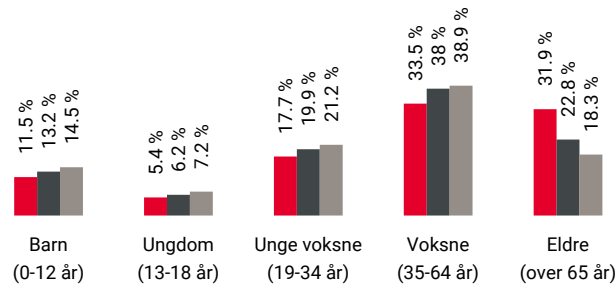
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Betesda barnehage (1-5 år)	8 min
23 barn	0.7 km
Rygi barnehage (0-5 år)	20 min
56 barn	1.8 km
Yli barnehage (0-5 år)	5 min
43 barn	3.6 km

Dagligvare

Kiwi Tuven	18 min
Coop Extra Kvantum	19 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

	Sandtaktomta ballbinge	4 min	
	Ballspill	0.4 km	
	Semsjordet/ Klokkarud ballbinge	18 min	
	Ballspill	1.2 km	
	Nordic Gym	12 min	
	Sporty24 Bø	27 min	

Boligmasse



87% enebolig
13% annet

Varer/Tjenester



Tuven Senteret

5 min



Vitusapotek Tuven

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



35% i barnehagealder
32% 6-12 år
16% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



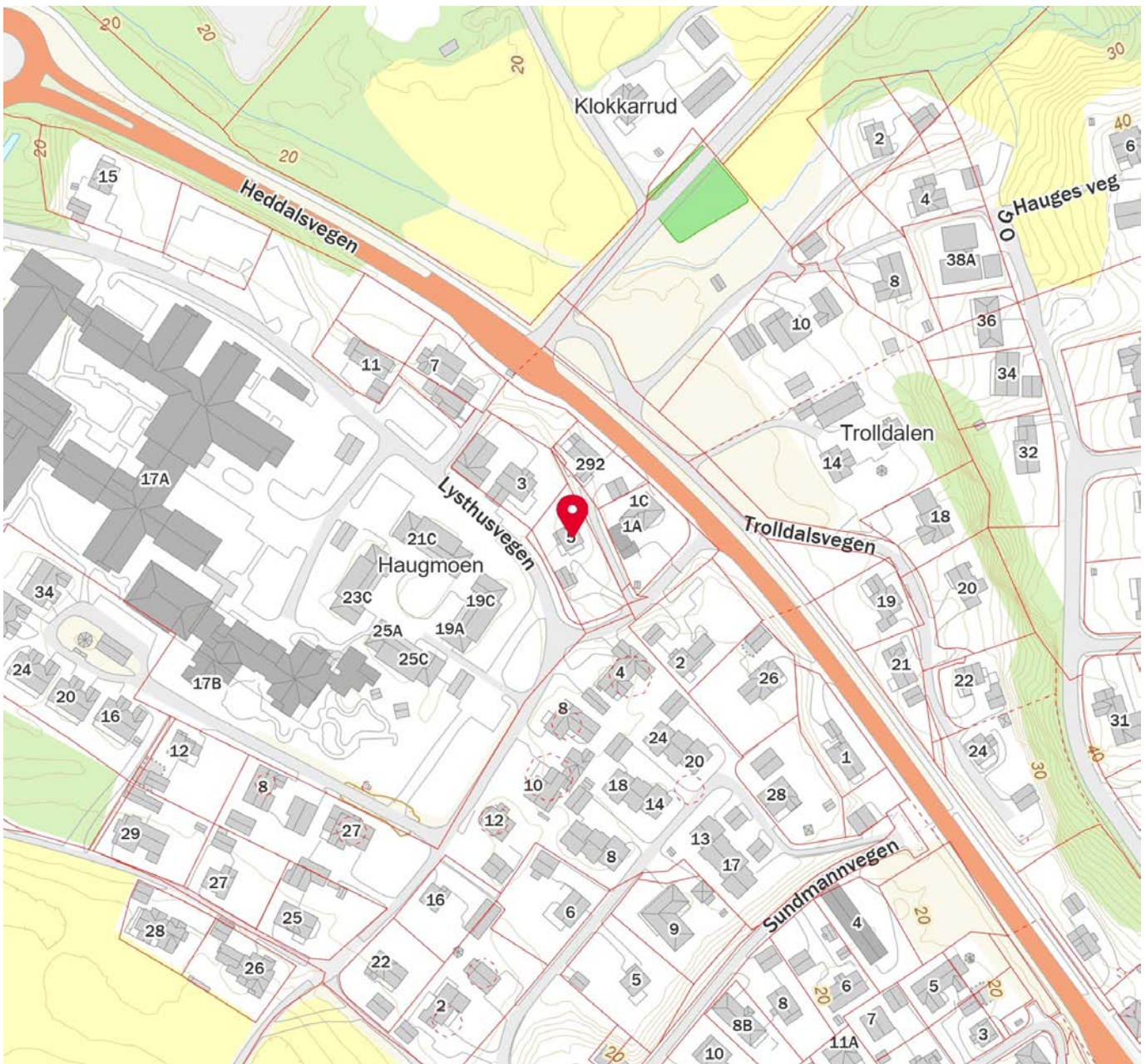
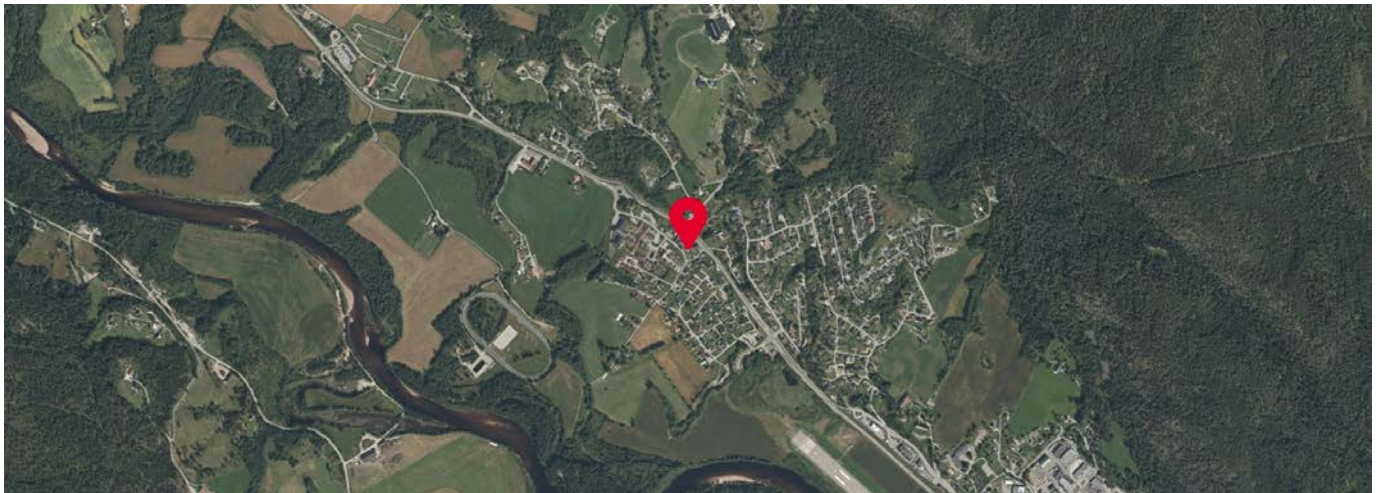
0%

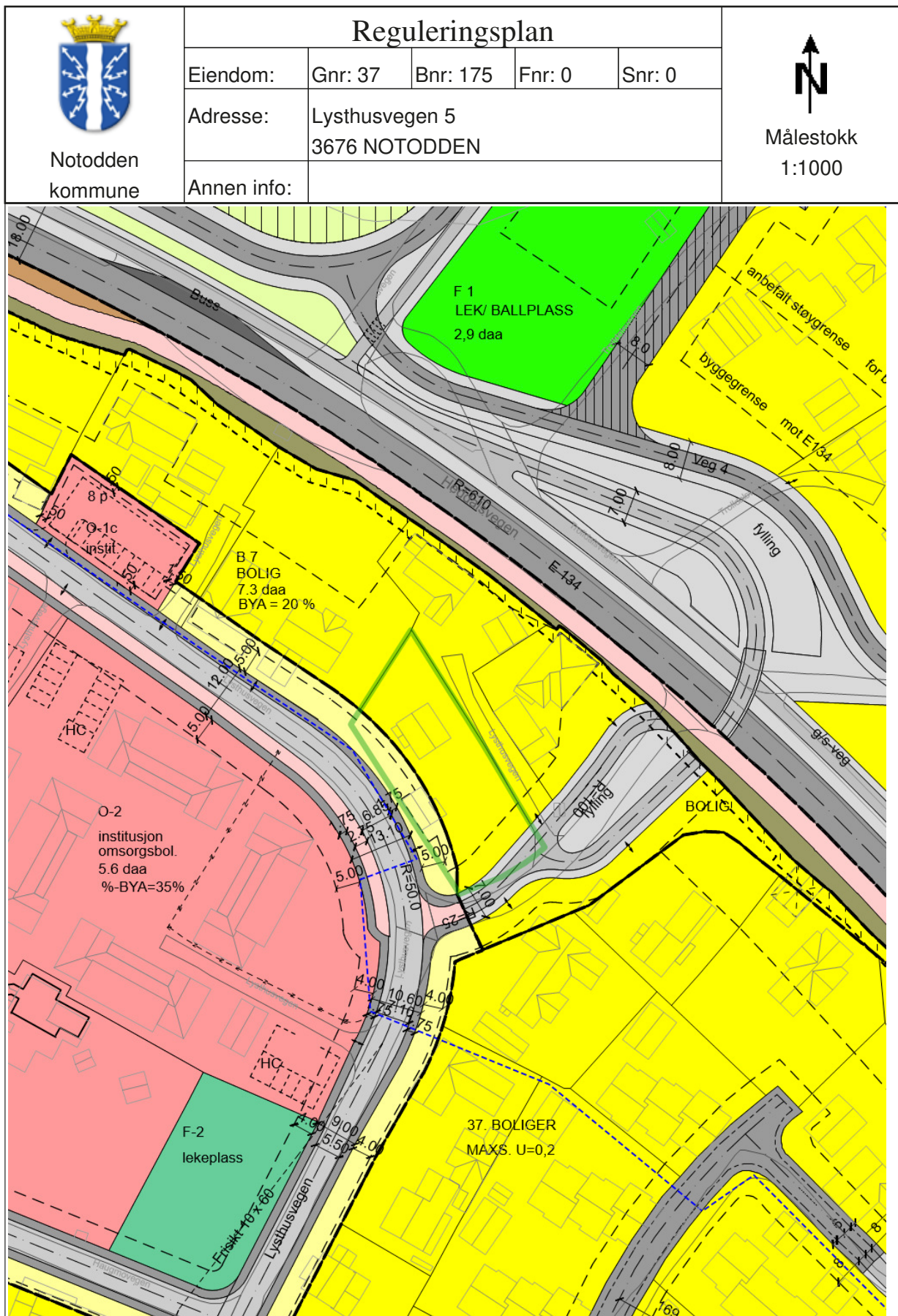
48%

Skilrud/Sem
Notodden
Norge

Sivilstand

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





Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak
	Bygning		Elv og bekk		Gang- og sykkelveg
	Veg		Grense midlertidig bygg- og anleggsområde		Midlertidig bygg- og anleggsområde
	RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense		Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Regulert kant kjørebane		Regulert parkeringsfelt		Regulert fotgjengerfelt
	Måle- og avstandslinje		Bevaring av anlegg		Boligområde
	Landbruksområde		Jord- og skogbruk		Kjøreveg
	Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg		Bussholdeplass
	Anlegg for lek		Privat veg		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Institusjon		Lekeplass		Kjøreveg
	Fortau		Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal		Holdeplass/plattform		Europaveg gatenavn_
	Kommunalveg gatenavn_		Privatveg gatenavn_		



Notodden kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4005 - Notodden kommune	37	175	0	0	Lysthusvegen 5, 3676 NOTODDEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Båndlegging etter andre lover	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	979.44m ²
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	922.68m ²
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	979.44m ²
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	735.8m ²
Veg - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	56.75m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	4005 291	E134-Haugmoen-Bekkhush (22.6.2006)	Annen veigrunn	29.78m ²
	4005 291	E134-Haugmoen-Bekkhush (22.6.2006)	Boliger	735.24m ²
	4005 291	E134-Haugmoen-Bekkhush (22.6.2006)	Gang-/sykkelvei	26.98m ²
	4005 341	Haugmotun (11.6.2015)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	187.45m ²

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Ja

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



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

Eiendomsskatt og kommunale avgifter:

Adresse:	G.nr.37	B.nr.175	F.nr.	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 4. 419,-
Vannavgift:	Kr. 6. 163,08,-
Avløp:	Kr. 6. 750,96,-
Renovasjon:	Kr. 5. 240,-
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 484,50,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 04.06.2025.
--------------------	-----------------------------------



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

Eiendom: Gnr.: 37 Bnr.: 175 Fnr.: Snr.:

Vannforsyning og avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei ☐ Ja ☒

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

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

Nei ☐ Ja ☐

Dersom ja, er dette bare gråvann/vaskevann?

Nei ☐ Ja ☐

Dersom eiendommen har godkjent utslipp, er dette til?:

privat eneanlegg	☐
privat fellesanlegg	☐
offentlig anlegg	☐

Ev. tilleggsopplysninger om avløpsforholdene:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.



Notodden kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4005 - Notodden kommune	37	175	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	164994228	0	Tatt i bruk	Bolig	150	0	0	150

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6604074 Øst: 510984 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		14.06.2006	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Lysthusvegen 5	37	175	0	0

Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	64	0	64

Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	54	0	54

Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Loft	0	0	0	32	0	32

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

--



NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: Gnr.: 37 Bnr.: 175 Fnr.: Snr.:

4 Oppmålingsstatus

1	Er eiendommen oppmålt?	Nei	☐	Ja	☒
2	Dersom nei på spørsmål 1, er det rekvirert oppmåling?	Nei	☐	Ja	☐
3	For seksjon: Omfatter seksjonen eksklusiv bruksrett til del av uteareal?	Nei	☐	Ja	☐

Arealstørrelse¹: 979 m²

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

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

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



Notodden kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4005 - Notodden kommune	37	175	0	0	Grunneiendom	LANGEDOKK	Ja	979,5	983	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
Nei	Nei		Nei			Nord: 6604065.85 Øst: 510989.65 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			37/175	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			37/175	0
Oppmålingsforretning	01.11.2011	09.11.2011	11/1145	Avgiver	37/85	-262.8
					38/55	0
					38/26	0
				Mottaker	38/61	0
					37/175	0
					37/350	262.7
Feilretting	01.11.2011	09.11.2011	11/1145		38/65	0
					38/61	0
					37/85	0
					37/175	0
					38/26	0
					38/55	0
Kartforretning	06.01.1992			Mottaker	37/175	1055
Kart- og delingsforretning	06.01.1992			Avgiver	37/175	-71
				Mottaker	37/334	71
Kart- og delingsforretning				Mottaker	37/175	1055

05.06.2025 14:57:48 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 3

				Avgiver	37/14	-1055		
BYGNINGER								
Bygningsnummer	Bygningstype		Næringsgruppe		Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
164994201	Garasjeuthus anneks til bolig		Annet som ikke er næring		Tatt i bruk	0	45	45
164994228	Enebolig		Bolig		Tatt i bruk	150	0	150
ADRESSER								
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser		
Lysthusvegen	5			Nord: 6604074 Øst: 510984 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 3-RYGI Kirkesokn 1-Heddal Tettsted 3021-Notodden Stemmekrets 20-Heddal Postnummerområde 3676-NOTODDEN Grunnkrets 209-Skilrud		
KOMMUNAL TILLEGGSDEL								
Bruk av grunn		Referanser			Kommentarer			
-								
KULTURMINNER								
Lokalitetsnr	Art	Vernetype		Kategori	Matrikkelføringsdato		Tilknyttede matrikkelenheter	
GRUNNFORURENSING								
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad		Myndighet	Matrikkelføringsdato		Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
TEIGER								
Areal	Representasjonspunkt			Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter		
979,5	Nord: 6604065,85013354 Øst: 510989,64999903 System: EPSG:32632			Ja	Nei	Nei		
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER								
Areal	Representasjonspunkt			Hovedflate	Medium			

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Ingen ferdigattest eller ferdigmelding funnet i våre arkiver.



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 musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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: Lysthusvegen 5
3676 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristian Heia

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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