



Liten enebolig med behov for oppgradering-/rehabilitering



Hjartdalsvegen 797,  
3690 Hjartdal

**ADVOKAT KNUT IDLAND AS**  
MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING



Kjøkken

## NØKKELINFORMASJON

Ansv. megler:.....Advokat Knut Idland  
 Telefon:.....63961523  
 Mobil:.....90169348  
 Telefaks:.....63965513  
 E-post:.....knidland@online.no

Adresse:.....Postboks 96  
 Besøksadresse:.....Vormavegen 28  
 2081 Eidsvoll  
 Selger:.....Anne O. Flatland

Boligtype:.....Enebolig  
 Byggeår:.....1935  
 BTA:.....96m2  
 BRA:.....96m2  
 P-ROM:.....76m2

Prisantydning:.....kr 700 000,-  
 Verditakst:.....kr 600 000,-  
 Lånetakst:.....kr 700 000,-

Dokumentavgift til staten:.....2,5%  
 Tinglysning av skjøtet:.....kr 525,-  
 Tinglysning av evt. pantobligasjon:.....kr 525,-  
 Attestgebyr rett prioritet:.....kr 172,-  
 .....



**BELIGGENHET:**

Eiendommen «Granheim» ligger like ved E 134 i Hjartdalsbygda, frittliggende i landlige omgivelser. Kort vei til skole, barnehage og offentlig kommunikasjon. Turområder sommer og vinter i nærområde.

**BOPLIKT:**

Det er boplikt på eiendommen.

**VEIBESKRIVELSE:**

Fra Notodden: Eiendommen ligger i Nordbygda vest for Hjartdal sentrum ved E-134. Eiendommen ligger på høyre side og er merket med meglers skilt.

**TINGLYSTE FORPLIKTELSER:**

Festet tomt.

**TILLIGGENDE RETTIGHETER:**

Ingen særskilte.

**GRUNNAREAL / TOMT:**

Festet tomt ca. 650 m<sup>2</sup>. Festeavgift kr 500,- pr. år

**BESKRIVELSE / INNHOLD:**

Enebolig: BRA/P-rom 96/76 m<sup>2</sup>

Kjeller: Liten jordkjeller under kjøkken.

1.etasje: P-rom: 48m<sup>2</sup> – 1 soverom, 1 oppholdsrom, kjøkken, bad-dusj

2.etasje: P-rom: 28m<sup>2</sup> – 1 soverom, 3 boder

Frittliggende uthus m/garasje og hobby-/snekkerverksted samt stabbur.

**BYGGEÅR:**

1935 tilbygget ca. 1962, modernisert 1962

**BYGGEMÅTE:**

Se takst og boligsalgsrapport som kan tas ut fra prospektet på finn.no.

**ENERGIMERKING:**

Boligen er ikke energimerket. Gjennomsnitt for energimerking i Norge er E.

**STANDARD:**

Behov for oppgradering. Ellers vises til takst og boligsalgsrapport.

**LIGNINGSVERDI:**

Ca. kr 160 000,-

**REGULERINGSFORHOLD:**

Eiendommen er ikke regulert. Flere opplysninger hos megler.

**OPPVARMING:**

Oppvarming med ved og strøm.

**VEI:**

EIENDOMMEN HAR PRIVAT VEG INN FRA E-134.

**VANN/AVLØP:**

Eiendommen har egen brønn og eget godkjent avløpssystem.

**KOMMUNALE AVGIFTER:**

Renovasjon, Brannsyn, feiing, Slamtømming, som utgjør ca. kr 4 330,- + mva = kr 5 413,- pr år. I tillegg kommer eiendomsskatt kr 1 669,- pr år. Det beregnes ikke mva. på eiendomsskatt. I dette tilfelle utgjør eiendomsskatten kr 1 669,- pr år.

**HVITEVARER:**

Hvitevarer følger ikke med.

**OVERTAGELSE:**

Ledig for kjøper.

**EIERSKIFTEFORSIKRING:**

Boligen overdras med eierskifteforsikring. Dette betyr at selger har tegnet forsikring for sitt ansvar etter avhendingsloven. Forsikringen gjelder i 5 år fra kontraktstidspunktet og er begrenset til kr 5.000.000,-.

**SOLGT «SOM DEN ER»:**

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøper besiktigelse, jfr. Avhendingslovens § 3-9. Dette innebærer bla. at det kun kan påberopes mangel der dette følger av avhl. § 3-7.\* kjøper ikke har fått opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at slik opplysning ikke ble gitt. \* det kan også foreligge mangel hvis eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Kjøper kan ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. kap 3 enn de regler som er ufravikelige i forbrukerforhold, jfr. Avhendingsloven § 3-9+, jfr. § 1-2 (2).



#### BUDGIVING:

Myndighetene har innført nye regler om budgivning. Dette innebærer blant annet at alle bud, budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag skal gis skriftlig. Før formidling av bud til oppdragsgiveren skal det for megler fremlegges gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Interessenter bes lese forbrukerinformasjon om budgivning som finnes i prospekt. Inngitt bud må ikke ha kortere budfrist enn 30 minutter.

#### OVERTAGELSE:

Etter avtale.

#### DIVERSE:

Meglers trykte salgsoppgave er som oftest mer utfyllende enn nettpresentasjonen og inneholder gjerne vedlegg. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut fra Internett, må kjøper derfor be om fullstendig salgsoppgave på visning eller ta kontakt med megler for å få denne tilsendt. Dette følger som vedlegg til trykket salgsoppgave som utleveres på visning. Salgsoppgaven er ufullstendig uten vedlegg. Kontakt megler ved spørsmål.

#### BETALINGSBETINGELSER:

Kjøpesum inkl. omkostninger betales ved overtagelse.

#### MEGLERENS VEDERLAG:

2,5% av salgssum inkl. mva. minimum kr 50.000,-- som betales av selger.

#### ANNET:

Selger står fritt til å avslå eller akseptere ethvert bud, uten nærmere begrunnelse for dette.

#### EIENDOMSMEGLINGSLOVEN § 3-6:

Salgsoppgaven inneholder opplysninger om reguleringsforhold, heftelser/rettigheter, egenerklæringsskjema og evt. andre relevante dokumenter. For flere detaljerte opplysninger kontakt megler.

\*\*\*\*\*

Før bud inngis skal budgiver ha lest salgsoppgaven med vedlegg.

Reguleringsplaner samt komplette opplysninger fra Hjartdal kommune kan oversendes på forespørsel.







# EIENDOMSTAKST



## Boligeiendommen "Granheim" - Hjartdalsbygda Gnr 23, bnr 4, fnr 1 i Hjartdal kommune

Adresse:	Hjartdalsvegen 797, 3690 Hjartdal
Teknisk verdi:	kr 830 000
Markedsverdi:	kr 700 000
Låneverdi:	kr 600 000

### Takstøkonom NBT/Eiendomsmegler MNEF

Åsmund Bringsås

Hegnivn 4, 3840 Seljord Tlf. 35 05 08 63, mob. tlf. 99 22 94 80

E-post: [aasmu-br@online.no](mailto:aasmu-br@online.no) Org.nr. 981 576 063 mva



# SKJEMA A

## TAKST OVER BOLIGEIENDOM

1. EIENDOMMEN		A	
Eiendommens betegnelse	Boligeiendom - Granheim	Gnr.	23 Bnr. 4 F/snr. 1
Postadresse	Hjartdalsvegen 797, 3690 Hjartdal	Kommune	Hjartdal
Hjemmelshaver(e)	Grunneier: Mathis Flatland Fester: Anne O Flatland	Særeie	Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/>
2. BESIKTIGELSE - FREMLAGTE DOKUMENTER		A	
Dato	15.06.2014	Oppdragsgiver	Anne O Flatland, Hjartdalsvegen 788, 3690 Hjartdal
Til stede ved besiktigelsen:			
Anne O Flatland viste fram og ga opplysninger om eiendommen til takstøkonom Asmund Bringsås.			
<input checked="" type="checkbox"/> Utskrift fra Grunnbok	dato: <i>Sikkert</i> 17.06.2014	<input type="checkbox"/> Kjøpekontrakt	<input type="checkbox"/> Ferdigatt./brukstill.
<input type="checkbox"/> Skjøte	dato:	<input type="checkbox"/> Leiekontrakter	<input type="checkbox"/> Skylddelingsforr.
<input type="checkbox"/> Feste kontrakt	dato:	<input checked="" type="checkbox"/> <i>Sikkert</i> Kjøp av panteattest 17.06.2014	<input type="checkbox"/> Malebrev
			<input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsskart
			<input type="checkbox"/> Tegninger
			<input type="checkbox"/> Fotos
3. TOMTEN		A	
Areal	Ca. 650,0 m2	Regulert område:	Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Under regulering <input type="checkbox"/> Utnyttelsesgrad: %
Andel av fellesareal:	m2	Av tomten kan fradeles nye tomter	Ja <input type="checkbox"/> Sannsynlig <input checked="" type="checkbox"/> Nei
TERRENG / OPPARBEIDELSE:		VANN OG AVLØP, EL - ANLEGG	
<input type="checkbox"/> Spesielle grunnforhold		<input type="checkbox"/> Offentlig vanntilførsel	
<input type="checkbox"/> 0 Flat - kupert (0-3)		<input type="checkbox"/> Privat felles vannverk	
<input type="checkbox"/> Naturtomt		<input checked="" type="checkbox"/> Egen godkjent vannforsyning	
<input type="checkbox"/> 1 Opparbeidet hage (0-3)		<input type="checkbox"/> Offentlig kloakkanlegg	
ADKOMST:		<input type="checkbox"/> Privat felles kloakkanlegg	
<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vei / gate		<input checked="" type="checkbox"/> Eget godkjent avløpssystem	
<input type="checkbox"/> Felles privat vei	0	<input type="checkbox"/> Ikke innlagt vann og avløp	
<input checked="" type="checkbox"/> Egen privat vei	0	<input type="checkbox"/> Ikke fremlagt strøm	
<input type="checkbox"/> Privat vei ikke opparbeidet	0	<input type="checkbox"/> Avstand til strømforsyning	0
		<input type="checkbox"/> Utendørs varmekabelanlegg	
Øvrige anlegg pa/til tomten:			
Vann fra brønn m/pumpe og avløp til septiktank /spredegrøft.			
Frittliggende uthus m/garasje og hobby-snekkerverksted samt stabbur/loft.			
NB! Tomtearealet er ca-beregnet av grunneieren og ikke nøyaktig oppmålt og inntegnet på målebrevskart. Grunneieren opplyser at han er interessert i innløsning/frikjøp av et tomteareal på ca 1 daa - etter nærmere avtale med ny eier av eiendommen.			
Normalpris for tomt: kr.		JUSTERT TEKNISK TOMTEVERDI (->13L): KR.	65 000
Eiendomstomt	<input checked="" type="checkbox"/> Festetomt	Annet	
Årlig festeavgift kr.	500	Neste regulering av festeavgift ar.	Ikke oppg.
Feste kontrakt opprettet ar.	1935	Feste kontrakt sist fornyet ar.	Feste kontrakt utløper ar: 2034
Avstand til:	Barneskole	0	Fysisk miljø
	Ungdomsskole	0	<input type="checkbox"/> Høyfjellstomt
	Nærbutikk	0	<input type="checkbox"/> Skogstomt
	Forretningssentrum	0	<input type="checkbox"/> Strandtomt
	Holdeplass koll.transp.	0	<input type="checkbox"/> Eldre villastrøk
	Barnehage	0	<input checked="" type="checkbox"/> Frittliggende i landlige omgivelser
			<input type="checkbox"/> Apent smahusområde
			<input type="checkbox"/> Tett smahusområde
			<input type="checkbox"/> Blandet bebyggelse høy/lav

#### 4. HOVEDBYGNING: HOVEDSPESIFIKASJON

A

BYGNINGSTYPE	BYGNINGSSNITTYPEN:								
	1A	1B	✓ 1C	2A	2B	2C	3A	3B	3C
<input checked="" type="checkbox"/> Frittliggende enebolig <input type="checkbox"/> Tomannsbolig (hel) <input type="checkbox"/> V.delt 1/2 tom bolig <input type="checkbox"/> H.delt 1/2 tom bolig <input type="checkbox"/> Rekke/kjedehus <input type="checkbox"/> Atriumhus <input type="checkbox"/> Blokkleilighet el.l. <input type="checkbox"/> Loftsleilighet <input type="checkbox"/> Andelsleilighet/hus <input type="checkbox"/> Generasjonsbolig <input type="checkbox"/> Bolig m/næringsdel <input type="checkbox"/> Fritidshus									

Byggear: 1935 Ombygget ar: Tilbygget ar: ca 1962 Modernisert ar: 1962

Kjøpsar Siste kjøpesum/kostpris kr.:

Fullverdifikret hos: Terra Forsikringsbevis nr.: Ikke framlangt

#### 5. HOVEDBYGNING: AREALER - ROMFORDELING - TEKNISK NYVERDI

A

Etasje	AREALER				ROMFORDELING (antall rom):									
	BTA Brutto	BRA Bruks	BA Beregnet	BOA Bolig	Sove rom	Opph. rom	Kjøkk-en	Bad/dusj	Dusj	WC/dusj	WC	Vaske rom	Boder	Garasje
Kjeller				<i>PP Rom</i>									1	
Etg_U														
1.etg.		48	48,00	48	1	1	1	1						
2.etg.		48	28,80	28	1								3	
SUM		96	76,80	76	2	1	1	1					4	

Øvrige rom:  
 1.etg.: Entre m/trappegang  
 2.etg./loftetg.: Trappegang/gang og mellomgang  
 Kjeller: Liten jordkjeller under kjøkkenet

Stedsbetiget normal teknisk nyverdi pa. m2 BA kr 12 500

NORMAL TEKNISK NYVERDI, STEDSBETINGET (->13 A) KR. 960 000

#### 6. HOVEDBYGNING: TEKNISK SPESIFIKASJON

A

GRUNNFORHOLD	FUNDAMENT	KJELLERVEGGER	YTTERVEGGKONSTR.	FASADEMATERIALE	INNERVEGGER
<input type="checkbox"/> Fjell <input checked="" type="checkbox"/> Morene o.l. <input type="checkbox"/> Sand <input type="checkbox"/> Leire	<input type="checkbox"/> Natursten <input checked="" type="checkbox"/> Frostfri sale <input type="checkbox"/> Gulv pa grunn <input type="checkbox"/> Punktfund <input type="checkbox"/> Drenering	<input checked="" type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Betonghulsten <input type="checkbox"/> Leca el.l. <input type="checkbox"/> Gassbetong <input type="checkbox"/> Ekstra isolert	<input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong <input type="checkbox"/> Tegl	<input checked="" type="checkbox"/> Panel <i>Tammer</i> <input type="checkbox"/> Plater <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Puss <input type="checkbox"/> Fuget tegl	<input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Mur/betong <input type="checkbox"/> Fuget tegl <input checked="" type="checkbox"/> Panel <i>Tammer</i> <input type="checkbox"/> Maling/tapet
VINDUER	DØRER	ETG. SKILLERE/GULV	BALKONG/TERRASSE	TAKKONSTR. / TEKKING	ELEKTRISKE ANLEG
<input checked="" type="checkbox"/> Enkle <input checked="" type="checkbox"/> Koblede <input type="checkbox"/> 2-lags glass <input type="checkbox"/> 3-lags glass <input checked="" type="checkbox"/> Doble	<input checked="" type="checkbox"/> Malt ytterdør <input type="checkbox"/> Edeltre yt.dør <input checked="" type="checkbox"/> Trefyll.dører <input type="checkbox"/> Glatte dører <input checked="" type="checkbox"/> Malte dører <input checked="" type="checkbox"/> Finerte dører	<input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong <input type="checkbox"/> Parkett 0 m2 <input type="checkbox"/> Spes.gulv 0 m2 <input checked="" type="checkbox"/> Tregulv/belegg	<input type="checkbox"/> Balkong <input checked="" type="checkbox"/> Treterrasse <input type="checkbox"/> Stenterrasse <input type="checkbox"/> Terr.overbygg	<input type="checkbox"/> 0 stk <input type="checkbox"/> 0 m2 <input type="checkbox"/> 0 m2 <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong <input type="checkbox"/> Taksten <input checked="" type="checkbox"/> Platetekking <input type="checkbox"/> Papptekking	<input type="checkbox"/> Skjult anlegg <input type="checkbox"/> Delvis skjult <input checked="" type="checkbox"/> Apent anlegg <input type="checkbox"/> Ikke innlagt <input type="checkbox"/> Kabel-TV <input type="checkbox"/> Tyverialarm

KJØKKEN	BAD/WC	VASKEROM/GARD	SANITÆRANLEGG	VARMEANLEGG
<input checked="" type="checkbox"/> Malt innredning	<input type="checkbox"/> Veggflis	<input type="checkbox"/> Gulvflis	<input type="checkbox"/> Skjult anlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Fast brensel
<input type="checkbox"/> Synlig heltre	<input type="checkbox"/> Gulvflis	<input type="checkbox"/> Vatbenk	<input type="checkbox"/> Delvis skjult	<input type="checkbox"/> Olje
<input type="checkbox"/> Finer/laminat	<input checked="" type="checkbox"/> WC	1 stk <input type="checkbox"/> Tørkerom	<input checked="" type="checkbox"/> Åpent anlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet
<input type="checkbox"/> Oppvaskmaskin	0 stk <input type="checkbox"/> Badekar	1 stk <input type="checkbox"/> Gard skap	0 m <input checked="" type="checkbox"/> Kobberrør	<input type="checkbox"/> Varmepumpe
<input type="checkbox"/> Inneb.komfyr	0 stk <input checked="" type="checkbox"/> Dusjplasser	1 stk <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Soil avløpsrør	<input type="checkbox"/> Fjernvarme
<input type="checkbox"/> Kjøl/fryserom	<input checked="" type="checkbox"/> Servanter	1 stk <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Plastrør	<input checked="" type="checkbox"/> Vedovner

Tilleggsopplysninger:

**NB!** Takstuttalen/verdivurderingen må ikke forveksles med tilstandsrapport da dette ikke inngikk i oppdragsavtalen. Takstuttalen/verdivurderingen bygger på visuell besiktigelse og opplysninger om eiendommen gitt av eieren/oppdragsgiveren. Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler.

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

6.1 TILLEGG FOR EKSTRA STANDARD (uthevet tekst) (-> 13 B): KR.

6.2 FRADRAG P.G.A. BYGGEMÅTE OG PLANLØSNING (-> 13 D): KR.

Synlige setningsskader:	<input type="checkbox"/> Ingen	<input checked="" type="checkbox"/> Ubetydelige	<input type="checkbox"/> Betydelige
Synlige lekkasjer/fuktskader:	<input type="checkbox"/> Ingen	<input checked="" type="checkbox"/> Ubetydelige	<input type="checkbox"/> Betydelige
Synlige sopp/rateskader:	<input type="checkbox"/> Ingen	<input checked="" type="checkbox"/> Ubetydelige	<input type="checkbox"/> Betydelige

Nærmere beskrivelse (også andre skader):

Under visuell besiktigelse supplert med enkle fuktmålinger og innvendig oppmåling, ble det konstatert at huset framstår som et fullstendig oppgradering/renoveringsobjekt. Huset har enkel standart - det meste fra byggetiden. Et tilbygg med inngangsparti inneholder entre og bad/wc. Bygningen er i tillegg utvendig kledd med panel på 3 sider. Denne oppgraderingen er sansynligvis utført på 1960-tallet. Noe fukt/rateskader på bunnstokkene på baksida av huset.

VARMEISOLERING	Yttervegger:	<input type="checkbox"/> Meget god	<input type="checkbox"/> God	<input checked="" type="checkbox"/> Darlig	<input type="checkbox"/> Meget darlig
	Tak og gulv:	<input type="checkbox"/> Meget god	<input type="checkbox"/> God	<input checked="" type="checkbox"/> Darlig	<input type="checkbox"/> Meget darlig
LYDISOLERING	Yttervegger:	<input type="checkbox"/> Meget god	<input type="checkbox"/> God	<input checked="" type="checkbox"/> Darlig	<input type="checkbox"/> Meget darlig
	Lydskillevegger:	<input type="checkbox"/> Meget god	<input type="checkbox"/> God	<input checked="" type="checkbox"/> Darlig	<input type="checkbox"/> Meget darlig
	Etasjeskillere:	<input type="checkbox"/> Meget god	<input type="checkbox"/> God	<input checked="" type="checkbox"/> Darlig	<input type="checkbox"/> Meget darlig

## 7. HOVEDBYGNING: SAMLET TEKNISK VURDERING

A

Verdireduksjon på grunn av elde, slitasje, skader og gjenst. arb.			
7.01 Setningsskader/fundamentering		7.14 Innvendige dører	
7.02 Kjellervegger og -gulv		7.15 Kjøkkeninnredning 1	
7.03 Veggkonstruksjoner		7.16 Kjøkkeninnredning 2	
7.04 Utvendig fasadekledning		7.17 Bad/WC innredning og utstyr	
7.05 Vinduer og ytterdører		7.18 Vaskerom innredning og utsyr	
7.06 Yttertak m/tekkning		7.19 Elektriske anlegg (eks varmeanlegg)	
7.07 Balkonger/terrasser		7.20 Sanitæranlegg (eks. utstyr)	
7.08 Innvendige vegger og tak i hovedetg.		7.21 Varmeanlegg	
7.09 Innvendige vegger og tak i 2.etasje		7.22 Murte peiser m.v. ute/inne	
7.10 Innvendige vegger og tak i underetg.		7.23 Lekkasjer/fuktskader	
7.11 Gulv i hovedetasje		7.24 Sopp/rateskader	
7.12 Gulv i underetasje		7.25 Varme/lyd-isolering	
7.13 Gulv i øvrige etasjer		7.26 Gjenstaende arbeider	
		7.27	

SUM VERDIREDUKSJON I RELASJON TIL TEKNISK NYVERDI (-> 13 F) : KR.

385 000

Anm. Verdireduksjon for elde og slitasje beregnes til ca 0,5% av teknisk nyverdi pr år fra byggetiden og fram til d.d. ) ca 40% av teknisk nyverdi - avrundet til kr 385 000.  
I denne vurderingen er det tatt hensyn til momentene/oppservasjonene i pkt. 6.2 og til at huset generelt trenger fullstendig oppgradering.

**8. TILLEGGSBYGNINGER - TILLEGGSAREAL - ANDEL AV FELLESAREAL**
**A**

Bygningstype/arealtype	1 Uthus m/verkst./garasje	2 Stabbur	3.
Frittliggende/tilbygget	Frittliggende	Frittliggende	
Byggear	ca 1963	1964	
Bruksareal (BRA) m2	58	26	0
Fundamentering	Betongfundament	Punktfund. av betong	
Hovedbyggemateriale	Ytongbl./trekonstruksj.	Tømmer/stavlaft	
Yttertak	Eternit/sinkplater	Eternittplater	
Varmeisolering	Delvis (snekkerverkstedet)	Nei	
Vedlikeholdsstatus	God/mindre god	God	
Teknisk nyverdi pr.m2:	3 275	3 462	
TEKNISK NYVERDI (->13 H):	190 000	90 000	
VERDIREDUKSJON (->13 I):	60 000	30 000	

Tilleggsopplysninger:

Verdireduksjon for elde og slitasje beregnes slik for tilleggsbygningene:

Uthus m/verksted/garasje kr 60 000 og stabbur kr 30 000.

I denne vurderingen er det tatt hensyn til at uthuset trenger vedlikehold med bl a fukt/råteskader i takkonstruksjonen og at stabburet ikke er innredet i 2.etg/loftsrommet.

**9. EIE- OG LEIEFORHOLD**
**A**

EIEFORM:  Selveierbolig      SAMEIEFORHOLD:  Ja  Nei

---

Sameiet omfatter leiligheter: \_\_\_\_\_ Sameiets formue: kr. \_\_\_\_\_ / gjeld: kr. \_\_\_\_\_

Fellesutgifter: \_\_\_\_\_ Husleien omfatter oppvarming:  Ja  Nei    Varmt vann:  Ja  Nei

Dugnadsordninger:  Ja    Hvis ja, hvilke? \_\_\_\_\_  
 Nei

**10. SPESIELLE OPPLYSNINGER**
**A**

Konsesjonsplikt:  Ja  Nei      Offentlig forkjøpsrett: Ja  Nei      Privat forkjøpsrett:  Ja  Nei

Borett:  Ja  Nei      Utleieforhold:  Ja  Nei

**11. OPPLYSNINGSKILDER**
**A**

Reguleringsvesenet       Bygningsvesenet       Vann- og avløpsvesenet

Grunnboken       Sameiestyret       Eieren

**12. TILSTANDSRAPPORT - REHABILITERINGSVURDERING**
**A**

Tilstandsrapport nødvendig:  Ja    Hvis ja, hvorfor? \_\_\_\_\_

---


Tilstandsrapport foreligger:      Ja  Nei    vedlagt:  Ja  Nei

Rehabiliteringsvurdering foreligger:  Ja  Nei    vedlagt:  Ja  Nei    Taksten har tilleggsbilag:  Ja  Nei

13. TEKNISK VERDI				A
A. (Rubr. 5)	Normal teknisk nyverdi, stedsbetinget	kr.	960 000	
B. (Rubr. 6.1)	Tillegg for ekstra standard (nyverdi)	kr.		
C. (A+B)	Sum	kr.	960 000	
D. (Rubr.6.2))	Fradrag p.g.a. byggemate og planløsning	- kr.	0	
E. (C-D)	Teknisk nyverdi hovedbygning	kr.	960 000	
F. (Rubr.7)	Teknisk verdireduksjon	- kr.	385 000	
G. (E-F)	Teknisk verdi hovedbygning	kr.	575 000	kr 575 000
H. (Rubr.8)	Teknisk nyverdi andre bygninger	kr.	280 000	
I. (Rubr.8)	Teknisk verdireduksjon andre bygninger	- kr.	90 000	
J. (H-I)	Teknisk verdi andre bygninger	kr.	190 000	kr 190 000
K. (G+J)	Teknisk verdi samlet bebyggelse			kr 765 000
L. (Rubr.3)	Justert teknisk tomteverdi			kr. 65 000
M. (K+L)	<b>SUM TEKNISK VERDI</b>			<b>KR. 830 000</b>

14. SAMLET BEDØMMELSE												A					
		-3	-2	-1	0	+1	+2	+3			-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
Bydel/distrikt	Attraktivt				✓				Bygningen	Materialstandard			✓				
	Utviklingstendenser				✓					Utførelsesstandard			✓				
Nærområdet	Sentralt					✓			Boligen	Planløsning		✓					
	Servicestandard					✓				Utrustning		✓					
	Miljø					✓				Modernitet		✓					
Tomten	Plassering i området				✓				Vedlikehold	Utvendig		✓					
	Utsikt				✓					Innvendig		✓					
	Lysforhold				✓				Eiendommen	Helhetsinntrykk				✓			
	Trivselsverdi				✓					Markedsinteresse				✓			
	Anleggsverdi				✓												

15. MARKEDSVERDI				A
Markedsvurdering				
<p>Eiendommen "Granheim" ligger like ved E 134 i Hjartdalsbygda - Hjartdal kommune.            Turområder sommer og vinter i nærområdene.            Eiendommen ligger i et område med for det meste gårdsbruk og noe spredt boligbebyggelse.            Kort veg til skole, barnehage og offentlig kommunikasjon.            E 134 er relativt sterkt trafikert med betydelig trafikkstøy - særlig fra tungtrafikken.            Bygningsmassen trenger full oppgradering/renovering snarlig.</p>				
DAGENS MARKEDSVERDI:	KR.	700 000	LÅNEVERDI:	600 000

16. UNDERSKRIFTER		ETTERTRYKK FORBUDD ORIGINAL I FARGE TRYKK	A
Seljord		17. juni 2014	
 Arne Bringsås Eiendomsrådgiver		Stempel og underskrift	



# OLIGSALGSRAPPORT



*Bygningsteknisk gjennomgang*



## **Enebolig Hjartdalsvegen 797**

**3690 HJARTDAL**

Gnr. 23 Bnr. 4 Festenr. 1  
HJARTDAL KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Martin Bjaaland Aakre**

AUTORISERT FORETAK  
**Idland & Lofthus Taksering AS**  
Kjærlighetsstien 23  
3681 Notodden  
35 01 21 21  
Org.nr: 871 055 912

Oppdrag  
6139

Bef.dato  
02.07.2014

Vedlegg  
2



## Om rapporten

### BOLIGSALGRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

### TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

### OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

### OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

### KLAGEORDNING

Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

### RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

### BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er



kontrollert.

- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'.

Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

#### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Taksmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Taksmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

#### ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktagninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til taksmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør taksmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

#### EGNE FORUTSETNINGER

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på eiendommen eller på naboeiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnbok, panteattest, byggegodkjenning og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Byggetillatelse og ferdigattester er ikke kontrollert for eiendommen, dette bør sjekkes før kjøp. Alder er et symptom på svikt, og referansenivå for objektet er Plan og bygningslovens materielle krav på oppføringstidspunktet, det vil si byggeforskriftene hjemlet i PBL og krav til fagmessig utførelse. I denne anledning gjelder søknads tidspunkt 1935. Datagrunnlag og areal kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysninger kan være ufullstendige, ikke à jour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. Eiers egenerklæring er lagt til grunn for vurderinger.





## Rapportsammendrag

### Sammenfattet annen beskrivelse

#### BELIGGENHET:

Enebolig beliggende på festet tomt, nær E134 i Hjørdal.  
Hovedsaklig småbruk i området, med minidre sagbruk til nærmeste nabo.

#### TOMTEN:

Festet tomt følge EDR, med årlig festeavgift på kr 500,- i følge takst.

#### BEBYGGELSEN:

Enebolig fra 1935. Oppført over 2 plan med jordkjeller med adkomst via luke på kjøkkengulv.  
Stabbur fra 1964.  
Uthus/garajse fra 1963. Verksteddel oppført i betonglignende produkter med saltakkonstruksjon.

#### STANDARD:

Bygningen har en normal standard etter oppføringstidspunktet. Generell aldringsslitasje.

### Konklusjon tilstand

#### ENEBOLIG: år 1935

Enebolig ca 79 år gammel enebolig oppført over 2 plan med murer av stablestenblokker og laftet konstruksjon, hovedsaklig utvendig kledd på alle overflater bortsett fra bakside i senere tid.  
Takkonstruksjon oppført som saltak med oppløft teknet med stålplater.  
Hovedtyngden av overflater er fra byggeår, og det gjenstår noe arbeider på rom i 2 etg hvor det er åpne konstruksjon på gulv og himling.  
Baderom er tilbygget i senere tid (ukjent år) men fremstår som slitt og bør stå for oppgradering/utskiftning i nærmere fremtid.  
Innlagt nytt vann til bolig i 2014 opplyst av eier på befaringsdagen med ny VVB plassert i jordkjeller.  
Hovedtyngden av innvendige overflater bør påberegnes vedlikehold og påkostninger.  
Kjøkkeninnredning er fra byggeår og fremstår som meget slitt i overflater, samt fukt skader rundt vask på benk. (drypping fra kran på kjøkken).  
Ny innsats (rør) i tegel pipe i 2010 opplyst av eier.  
Baderom med noe slitt sanitært utstyr, gulv med registrert sprekke i vinylbelegg v/dørterksel. Baderom bør generelt stå for større utskiftning og oppgradering for å tilfredstille dagens krav til våtrom.  
Platting utvendig bør stå for oppmaling/beising i nær fremtid.  
Vask og maling av utvendig panel bør foretaes da det er større etterslep på dette. Samt noen tiltak for å hindre vann sprut på bunnstokk på bakside av bolig.

#### STABBUR: år 1964

Oppført på stenblokker i laftet konstruksjon med saltak.  
Stabburet er oppført over 2 plan og blir brukt til lagringsplass.  
Utvendig beiset med profileringer og utskjæringer. Bygningen fremstår som godt holdt og i god stand.



Gnr. 23 Bnr. 4 Festenr. 1  
Enebolig - Hjørdalsvegen 797, 3690  
HJARTDAL  
HJARTDAL KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK  
**Idland & Lofthus Taksering AS**  
Kjærlighetsstien 23  
3681 Notodden  
35 01 21 21  
Org.nr: 871 055 912



GARASJE/UTHUS/ANNEKS: år 1963

Verksteddel med enkelte skader/riss i overflater. Bygget opp på betongstøpt plate med vegger i ytong.  
Registrert sprukket glass i enkelte vinduer og noe manglende taktekke på bakside med mindre råteskade.  
Garasjedelen med boder i enkeltbindingsverk med stående panel, med carport, vedbod og eldre utedo.  
Side hengslede dører til boder og utedo.  
Bygning bør påberegnes vedlikehold/påkostninger i nær fremtid.

15.07.2014

Martin Bjaaland Aakre  
Takstfullmektig  
IDLAND & LOFTHUS TAKSERING A/S  
(sign)

Joar Lofthus Takstmann  
IDLAND & LOFTHUS TAKSERING A/S  
(sign)

Einar Idland  
IDLAND & LOFTHUS TAKSERING A/S  
(sign)



SERTIFISERT TAKSMANN  
FOR BOLIGSALGSRAPPORT  
I HENHOLD TIL SETAS  
FAGLIGE RAMMEVERK



## Befarings- og eiendomsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirert av: Advokat Knut Idland AS

### Besiktigelse, tilstede

Dato: 02.07.2014 - Anne O Flatland Hjemmelshaver Tlf.: 35024921/90837810  
- Martin Bjaaland Aakre Takstfullmektig Tlf.: 952 38 941

### Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Eier Dato 02.07.2014 Eier var tilstede og ga muntlige opplysninger om eiendommen  
EDR Dato 07.07.2014 Elektronisk utskrift fra Norsk Eiendomsinformasjon  
Eiers egenerklæring Dato 08.10.2014 Utfylt at selger  
Andre dok./kilder: Kommunekart Dato 07.07.2014

### Kommentar til egenerklæring

Takstmannens kommentar til egenerklæringen: Det er i all hovedsak samsvar mellom egenerklæring og observasjoner gjort på bafaringsdagen.

### Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	EDR	2
2	Eiers egenerklæring	3

### Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 23 Bnr. 4 Festenr. 1  
Hjemmelshaver: Anne O Flatland og Mathis H Flatland  
Tomt: Festet tomt. Festet tomt og er ikke nøyaktig oppmålt.  
Konsesjonsplikt: Nei  
Adkomst: Fra privat vei.  
Vann: Privat brønn.  
Avløp: Privat kum/septik. Tømmes 1 gang pr år.  
Regulering: Regulert til landbruksbygning.  
Kommuneplan: Ikke innhentet.

### Festeforhold

Årlig festeavgift: Kr 500  
Inngått år: År 1935  
Festetid utløper: År 1934  
Kommentar: Opplyst av eier på befaringdagen. Og fra tidligere takst.



### Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: Ukjent.

### Lignings/skattetakst

Ligningstakst: Foreligger ikke.

Skattetakst: Foreligger ikke.

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Byggeår: 1935. Opplyst av eier.

Anvendelse: Ubebodd

### Stabbur

Byggeår: 1964. Står på stabbur.

Anvendelse: Disponeres av eier

### Garasje/Uthus/Anneks

Byggeår: 1963. Opplyst på befaring.

Anvendelse: Eget bruk

## Beskrivelser - Enebolig

### Bygning generelt

#### Bygning, generelt

- Påkostninger:** Oppgradering eller ekstra standard er medtatt i beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist på befaring.  
Merk at opplysninger om påkostninger, alder mv i vesentlig grad er basert på opplysninger gitt på befaring og at dette i stor grad ikke kan etterprøves.
- Vedlikehold ol:** Vedlikeholdsmangler eller skader er nevnt for hver post i beskrivelsen der hvor manglene klart avviker fra normal slitasje, sett i forhold til bygning eller bygningsdelers alder.  
Forventet levetid på bygningsdeler og komponenter er beskrevet i Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.  
Bygninger er oppført etter en byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.  
Dagens forskriftskrav til isolering, tetthet, klima og innemiljø er strengere enn de som var da bygningen ble oppført.
- Vurderinger:** Bygningens del er gitt TG ut fra generelle vurderinger og vurderinger av levetider på bygningselement.  
En del bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 15 år (f eks



VVB og andre elektriske komponenter), mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid.

TG er satt ut fra en generell vurdering med ønske om å opplyse kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedring og vedlikehold av en brukt eiendom.

Det bemerkes i midlertid at alle levetider er teoretiske, og levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er. ( i forhold til f eks sol.)

En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har.

Dette kan være slitasje, dårlig vedlikehold, tidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jfr avhendingsloven § 3-10, 2. ledd.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, og tekniske anlegg/ installasjoner, funksjoner på ovner, piper og ildsteder/fyringsanlegg mv er ikke kontrollert av takstmann.

Det er stedvis i denne rapporten henvist til dagens byggeforskrifter, dette er kun ment som en orientering.

## Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

### Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse: Bygningen er fundamentert på sannsynlige jordholdige masser med kjellervegger av stablestein.

Tilbygd del med plasstøpt betong med ett innsatt vindu og enkelte luftekasser.

Påkostninger: Det er ingen indikasjon på at det er foretatt konstruksjonsmessige endringer siden bygget var nytt.

Vurderinger: Skjevheter i fundamenter er observert men ikke mer en vanlig for bygninger fra denne tidsepoke.

TG: 2

Det er relativt små marginer som kan føre til at det kan oppstå høyt fuktnivå med påfølgende fare for utvikling av sopp og råteskader i kjeller.

Det er ikke nedlagt drenering omkring murer.

Merk alder.

## Drenering

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.

### Drenering

Beskrivelse: Det foreligger ingen opplysninger om nedlagt drenering omkring bygningen.



Vedlikehold ol: Det foreligger ingen dokumentasjon

Vurderinger: Det anbefales å drenere rundt bygning ved en evt bruksendring av kjeller. TG: 3

## Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

### Yttervegger

- Beskrivelse:** Hovedkonstruksjon er oppført i laftet treverk med tilbygg antatt oppført i enkelt bindingsverk. Isolert med mineralull.  
Malt stående tømmermanns kledning utvendig. På bakside er vegger ikke kledd, laftekonstruksjon.
- Påkostninger:** Det er ikke foretatt noen konstruksjonsmessige utbedringer eller endringer av yttervegg siden bygge år.
- Vurderinger:** Det ble foretatt stikkprøvekontroll fra bakkenivå hvor det ble registrert noe fukt i bunnstokk på bakside og i ytterpanel langs bakkenivå samt enkelte mosegrodde overflater og svertesopp.  
Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktiv åpning, noe som ikke er foretatt.  
Det er påvist mindre lodd-avvik men dette anses som ubetydelig for bygningens konstruksjon. Noe mindre skjevheter må påregnes.  
Klimatiske påkjenninger kan føre til enkelte avvik. Merk at dagens krav til isolering og tetthet er strengere en da denne bygningen ble oppført.  
TG satt ut fra alder og registrerte forhold.  
TG 2-3
- Levetider:** Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.  
Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.

### Utvendige overflater

- Beskrivelse:** Stående malt panel som ytterkledning og synlig laftekonstruksjon på baksiden.
- Vedlikehold ol:** Ett større etterslipp på vedlikehold av overflater er registrert.
- Vurderinger:** Normal slitasje og enkelte mindre sprekker i kledning på værutsatte steder er registrert.  
Utvendig panel vurderes å trenge en del vedlikehold. En større utskifting bør påregnes.  
TG 2-3
- Levetider:** Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

## Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.



### Vinduer

- Beskrivelse:** Husets vinduer består hovedsakelig av enkle og doble glassvinduer fra ukjent år.
- Påkostninger:** Ingen påkostninger er registrert i senere tid.
- Vurderinger:** De eldste vinduene har noe dårlig tetting og kan være trekkfulle. Varmetap kan påregnes.  
Enkelte vinduer tar i karm. Det er i hovedsak benyttet tradisjonelle vindusløsninger fra oppføringstid. Vinduer er utsatte ved sin eksponering for nedbør og kondens, samtidig som de består av forskjellige materialer hvor variasjoner i temperatur og fuktighet gir ulik bevegelse.  
TG satt ut fra alder.  
TG 2-3
- Levetider:** Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

### Ytterdører og porter

- Beskrivelse:** Inngangsdør fra ukjent år med glassfelt.
- Påkostninger:** Ingen påkostninger er registrert den siste tiden.
- Vurderinger:** Inngangsdør har begrenset isolerende egenskaper og tetthet og kan være trekkfull.  
Merk alder. Dører fremstår uten vesentlige tegn til skader, antydning til noe svartsopp i overflater.  
TG 2-3
- Levetider:** Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

### Innvendige dører

- Beskrivelse:** Heltre med speilutførelse, dør til toalettrom med fineroverflate.  
Dør til mellomgang loftsetasje med glassfelt og enkelte profileringer.  
Resterende dører loftsetasje av finer.
- Påkostninger:** Ingen påkostninger er registrert den siste tiden.
- Vurderinger:** Dører fremstår i grei teknisk stand. Kun normalbruksslitasje i overflater. TG: 2  
TG satt ut fra alder.
- Levetider:** Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

### Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

### Takkonstruksjoner

- Beskrivelse:** Saltak oppbygd av plassbygde sperrer med oppløft. Pålagt utvendig stålplater som taktekke.  
Innvendig er takkonstruksjon på tilbygd del antatt isolert med mineralull, eldre del er uisolert.
- Vedlikehold ol:** Det er ingen indikasjoner på konstruksjonsmessige endringer eller utbedringer av takverk.



- Vurderinger:** Noe dårlig utlufting av takverk. Det er viktig å opprettholde god utlufting for å unngå varmluftsgjennomgang og kondensering på yttertak.  
Konstruksjonen er isolert etter datidens normer, etterisolering og utskifting av lufteluker vil bedre energiforbruk.  
Det er antydning til gammel lekkasje i takkonstruksjon som følge av hull i stålplater.  
Det gjøres oppmerksom på at hele loftet ikke ble inspisert pga manglete adkomst.  
Antydning til små vannskjolder på treverk enkelte steder på takbjelker.  
Utover dette ble ingen tegn til aktive lekkasjer eller kondensproblemer registrert.  
TG 2-3.
- Merknad:** Anbefalles yttligere undersøkelser ved hull i takplater.

### Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

#### Taktekning og membraner

- Beskrivelse:** Tak er tekket med bølgeblikkplater.
- Påkostninger:** Ingen påkostninger er registrert i senere tid.
- Vurderinger:** Ved en visuell kontroll fra bakkenivå ble det registrert noe hull i takplater, noe som ses igjen på uinnredet rom loftsetasje, hvor sol kommer mellom plater. Nærmere undersøkelser anbefales taktekke og beslag.  
Taktekke fremstår som noe slitt.  
Normal levetid taktekke er ca 30-50 år. Utskifting i nær fremtid må påregnes.  
TG 2-3
- Levetider:** Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.  
Normal tid før reparasjon av stålplater med plastbelegg er 10 - 30 år.

### Renner, nedløp og beslag

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Langs takfot er det montert metallrenner som anbefales fornyet samtidig med yttertaktekke.

- Vurdering:**  
Enkelte takrenner har noe nedbøyninger.  
Det anbefales å kontrollere alle takbeslag og evt luftehatter.  
Alle nedløp og renner er av eldre dato.  
Det anbefales å føre vann fra takrenner vekk fra murer for å hindre fuktinntregning til jordkjeller.  
TG 2





## Terrasse, balkonger, trapper ol.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

### Trapper og ramper

- Beskrivelse: Plassbygd tretrapp med vanger av heltre. Trappetrinn av heltre i lakket utførelse. Håndløper i heltre med stående spaltegelender.
- Påkostninger: Ingen påkostninger er registrert den siste tiden.
- Vurderinger: Trapper fremstår i bra teknisk stand, kun overflateslitasje. TG: 2  
Det er etablert barnesikring mellom trinn. For å bedre sikkerhet i trapp kan det med fordel etableres håndløper på begge sider av trapp.  
Utover dette ble ingen synlige tegn til skader registrert.
- Levetider: Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

### Balkonger, terrasser ol.

- Beskrivelse: Ved inngangsparti er det oppført en mindre platting fra ukjent årstall. Betongstøpt trapp til inngangsparti og platting.  
Terrasse ved inngangsparti oppført med trebjelkelag med spalteplank som gulv og rekkverk med stående panel.
- Vedlikehold ol: Det er foretatt begrenset vedlikehold
- Vurderinger: Enkelte sprekker og riss er registrert i betongstøpt trapp ved inngangsparti. TG: 2  
TG 2  
Veranda med registrert noe manglende vedlikehold. Maling av overflater bør påregnes. TG 2
- Levetider: Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

## Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

### Piper, plassbygde ildsteder m.v.

- Beskrivelse: Røykpipe av tegl, forblendet i stue med pusset overflate. Pipe er tilknyttet vedfyrte Jøtulovn på kjøkken i 1etg og soverom 2etg.  
Innvendig satt inn innsats i pipe i 2011. Sotluke i 1etg.
- Påkostninger: Ingen påkostninger er registrert siden 2011, da ble det installert nye rør i pipe.
- Vedlikehold ol: Det er ikke utført noen spesielle tiltak uten om feiing.
- Vurderinger: Selger opplyser at det ikke foreligger noen anmerkninger fra brann- eller TG: 2  
feievesen.  
Ildsteder og pipe er ikke prøvd på befaringdagen men ved en visuell inspeksjon av pipe i selve boligen ble det ikke registrert noen tegn til skader utover normale aldringsslitasjer som riss i overflater.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av pipe og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon om krav anbefales kontakt med lokalt brann og feievesen.  
Riktig avstand til brennbart materiale synes å være ivaretatt.



Levetider: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

### Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

#### Frittstående dekker

- Beskrivelse:** Over kjellerplan har bygningen trebjelkelag, antatt isolert med sagflis, pålagt heltregulv med malt og lakkert overflate mot 1etg. Mellom 1 og 2etg er det eldre stokker brukt som bjelkelag, pålagt heltregulv med malt og lakkert overflate. Enkelte rom har ikke pålagt gulvoverflate og har åpent bjelkelag med synlig sagflisisolering.
- Påkostninger:** Ingen påkostninger er registrert siden bygge år.
- Vedlikehold ol:** Det er ingen indikasjon på at det er foretatt konstruksjonsmessige endringer siden bygget var nytt.
- Vurderinger:** Kjeller: bruk av rommet er avgjørende. Det anbefales god ventilering og det frarådes å innrede jordkjellere. TG: 2  
Etasjeskille er ikke målt med instrument for å finne evt avvik på retning og overflater. På visuelt grunnlag er etasjeskille i tilfredsstillende stand ut fra byggeår.  
Noe knirk er registrert enkelte steder. Enkelte små skjevheter må påregnes men ikke mer en normalt for bygninger fra denne tidsepoke.  
Selve bjelkelaget er bygd inn og lar seg ikke kontrollere.
- Levetider:** Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

### Bad

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besøkt hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

#### 1. etasje - Bad

##### Overflater, generelt

- Beskrivelse:** Gulv med påstøp pålagt vinylbelegg. Plater på vegger.
- Påkostninger:** Ingen påkostninger registrert den siste tiden.
- Vurderinger:** Det foreligger ingen dokumentasjon vedrørende membran og vinylarbeid på gulv.  
Vinylbelegg til sluk med dårlig tetting. En større oppgradering av gulv/vegger bør påregnes.  
Det er ved hjelp av Protimeter ikke registrert skadelige fuktverdier rundt sluk. Det er registrert oppbrett av vinylbelegg langs vegger.  
Oppsprukket belegg ved dør terskel dør.  
Bad har neppe tilfredsstillende tetting for større vannsøling på vegger og gulv. Benyttet produkter er ikke beregnet for vannpåkjenning.  
Det er registrert skade på gulvbelegg.  
Noe dårlig helling mot sluk i dusjsone. Sluk mangler klemring for god



tetting overgang gulv/sluk og evt membran. Gulv er erfaringsmessig utsatt for lekkasje i dette området.

Som et forebyggende tiltak må jevnlig rengjøring av sluk foretas for god avrenning.

Overflater og utstyr anses som stedvis slitt.

Med bakgrunn i alder og registrerte forhold vil en oppgradering være nødvendig for å oppnå dagens krav til våtrom. I påvente av en oppgradering anbefales bruk av dusjkabinett for å begrense fuktbelastning på gulv og vegger.

TG 2-3

**Merknad:** Yttligere undersøkelse anbefales av membran og overflater.

**Levetider:** Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

#### **Utstyr for sanitærinstallasjoner**

**Beskrivelse:** Gulvstående toalett, vegghengt servant med overhengende speil. Blandebatteri med dusjhode på vegg. Dusjing direkte på gulv. Avløpsrør av jern.

**Påkostninger:** Ingen påkostninger registrert siste tiden.

**Vedlikehold ol:** Takstmannens kontroll er begrenset til det visuelle

**Vurderinger:** Ved en enkel test fungerte rør og avløpsystem tilfredsstillende. Noen elementer kan ha begrenset restlevetid. Merk alder.

Toalett, servant, dusj TG: 2-3

(se Utstyr for sanitærinstallasjoner).

**Merknad:** Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Info er basert på opplysninger fra selger.

Kontakt rørlegger for nærmere info/kontroll av anlegg.

#### **Luftbehandling, generelt**

**Beskrivelse:** Naturlig avtrekk på vegg.

**Påkostninger:** Ingen påkostninger registrert siste tiden.

**Vurderinger:** Det anbefales mekanisk avtrekk å våtrom.

TG: 2

#### **Kjøkken**

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

##### **1. etasje - Kjøkken**

#### **Kjøkkeninnredning**

**Beskrivelse:** Kjøkkeninnredning av eldre årgang, plassbygd type med glatte dører og stålhandtak.

Benkplate av heltre med innfelt eldre kum.

**Påkostninger:** Ingen påkostninger registrert siste tiden.

**Vedlikehold ol:** Kjøkken er av eldre dato og det er påvist slitasje etter mange års bruk.

**Vurderinger:** Det er registrert vanddrypp fra vannkran ved oppvaskbenk.

TG: 3

Enkelte råteskader tilknyttet utskjæringer vask til benk.

Overflater anses som slitt, bør stå for en oppgradering/utskifting..



## Innvendige overflater

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

### 1. etasje

#### Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

- Beskrivelse: Hovedsakelig pålagt heltregulv med lakkert og malt overflate. Vinylbelegg i gang og på badrom.
- Påkostninger: Ingen påkostninger registrert siste tiden.
- Vurderinger: Overflater i gang fremstår med dårlig overgang ved dørterskel kjøkken. Overflater er malingsslitt/slitt lakkoverflate. Gulv bør stå for renovering.  
TG 2-3

#### Overflater på innvendige vegger

- Beskrivelse: Vegger kledd med stående trepanel og synlig laftekonstruksjon. Bad med plater.
- Påkostninger: Ingen påkostninger registrert siste tiden.
- Vurderinger: Overflater fremstår som noe slitt. Vedlikehold/oppgradering bør påregnes TG: 2 enkelte overflater.
- Levetider: Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.

#### Overflater på innvendig himling

- Beskrivelse: Himling hovedsakelig kledd med trepanel. Ubehandlet og malt utførelse.
- Påkostninger: Ingen påkostninger registrert siste tiden.
- Vurderinger: Overflater fremstår nedgulnet og tilsmusset over tid. TG: 2 Hovedtyngden fremstår som slitt.
- Levetider: Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år.

### 2. etasje

#### Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

- Beskrivelse: Gulv på ett rom uten pålagt gulvbord med åpen konstruksjon. Resterende gulv med pålagt ubehandlet gulvbord.
- Påkostninger: Ingen påkostninger registrert siste tiden.
- Vurderinger: Overflater anses å være i god stand men bærer preg av noe bruksslitasje de siste årene på overflater. TG: 2 Mangler gulv i ett rom hvor det er åpen konstruksjon. (påkostninger må påberegnes).
- Levetider: Normal tid før vedlikehold av tregolv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

#### Overflater på innvendige vegger

- Beskrivelse: Åpen laftet konstruksjon og stående panel på vegger ubehandlet.
- Påkostninger: Ingen påkostninger registrert siste tiden



Vurderinger: Enkelte uregelmessigheter. TG: 2  
Merk alder på overflater.

#### **Overflater på innvendig himling**

Beskrivelse: Himling hovedsakelig kledd med trepanel. Ubehandlet og malt utførelse.  
Himling på ett rom i loftsetasje med åpen konstruksjon.

Påkostninger: Ingen påkostninger registrert siste tiden.

Vurderinger: Enkelte overflater virker noe malingsslitt og nedgulnet.  
Registrert mindre hull i taktekke hvor det er åpen konstruksjon.  
TG 2-3

#### **VVS (ventilasjon, varme og sanitær)**

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

#### **Ledningsnett for sanitærinstallasjoner**

Beskrivelse: Bygningen har privat kloakkanlegg til egen kum, tømmes 1 gang årlig.  
Opplyst av eier.  
Vann fra privat anlegg.

Vannledning lagt inn nytt i 2014. Opplyst av eier.

Avløpsrør av stål, vannrør av kobber/stål.

Innvendig kobber på trykkvann, soilrør av jern på avløp.

Vurderinger: Det er ikke registrert eller opplyst om feil eller mangler ved anlegget TG: 2  
utover høy alder. Tilfredsstillende vanntrykk registrert på befaring.  
TG er i hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett(stikkledninger) er svært sammensatt. Generelt vil levetiden være høyst usikker ut over 20 år, men dette er ikke absolutt. Stedlige og andre uforutsigbare forhold kan ha betydning for levetiden. Angivelser av tilstand er dermed forstått å være høyst usikker. Utvendige rør er ikke vurdert. Det meste av rørføringer er bygget inn i konstruksjon og lar seg ikke kontrollere. Normal levetid for denne type rør er 35-45 år. En større utskifting i nær fremtid må påregnes.

Det er ikke kontrollert tilstand på avløpsledning.

Utvendig og innvendige stoppekraner ble ikke befart.

Vannkvalitet er i kontrollert av takstmann på befaringsdagen.

Det er ikke kjent om det har vært reparasjoner/utskiftninger eller rehabilitering av avløp eller vannledning utenom det som er opplyst på befaringsdag.

Pga boligens alder og opplysninger som foreligger samt levetidsbetraktninger kan TG på ledning ikke fastslås.

Ingen opplysning om lufting av kloakk.

Utvendig vannledning fra 2014 TG: 1.

Merknad: Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Info er basert på opplysninger fra selger.  
Kontakt rørlegger for nærmere info/kontroll av anlegg.



### Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Bad med gulvstående toalett og vegghengt servant. Blandebatteri montert på vegg for dusj.  
I jordkjeller står en 200 ltr v.v.bereder fra 2014.

Utvendige og innvendige stoppekraner ble ikke søkt påvist.

Påkostninger: Ny VVB 2014 opplyst av eier.

Vedlikehold ol: Takstmannens kontroll er begrenset til det visuelle

Vurderinger: Deler av det sanitære utstyret anses som noe slitt. V.v.bereder er fra 2014 og normalt vil fabrikkår indikere tilstand og forventet levetid.

Noen elementer kan ha begrenset restlevetid. Forventet levetid til installasjoner er ca 30-50 år, kan variere uavhengig av rørmaterialer, egenskaper til avløpsvann og vedlikehold.

Teknisk utstyr som armaturer, rørmaterialer, beredere, toalett etc har noe kortere levetid en ledningsanlegg, hovedtyngden av sanitært utstyr skiftes ut innen 10-30 år.

Generelt om varmtvannsbereder: Undertegnede har kun svært begrenset mulighet til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB.

Dette krever spesielt utstyr og kompetanse, og på denne rapportens undersøkelsesnivå (nivå 1) er dette ikke vektlagt. Dette må derfor om ønskelig, bestilles spesielt. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og forventet levetid.

Generelt vil levetiden være høyst usikker utover 10 år fra fabrikkår, men dette er ikke absolutt. Stedlige og andre uforutsigbare forhold kan ha betydning for levetiden.

Angivelse av tilstand og levetid er derfor forstått å være høyst usikker. Generelle kommentarer vil likevel nedenfor bli foretatt ut fra begrensede kriterier og ansvar.

VVB TG: 1

Toalett, servant, dusj TG: 2-3

### Varme, generelt

Beskrivelse: Hovedoppvarming fra Jøtul vedfyrt ovn på kjøkken i 1etg og vedovn på soverom i 2etg. Tilleggsvarme fra elektriske ovner.

Vedlikehold ol: Oppvarmingskildene er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurderinger: TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av varme er et svært sammensatt tema. TG: 2

Noen elementer har begrenset levetid, og TG er gitt ut fra generell vurdering. Det er ikke opplyst om svikt.

### Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Det bør generelt opparbeides flere friskluftventiler som ivaretar ventilering av boligen. Det er kun registrert utlufting på baderom og på ett soverom.

Vurderinger: Det anbefalles montering av mekanisk avtrekk på våtrom for å bedre utlufting. TG: 2

TG satt med bakgrunn av alder og funksjon.

Flere friskluftventiler bør generelt opparbeides.



## Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

### Elkraft, generelt

- Beskrivelse:** El-anleg fra bygningens opprinnelse. Sikringsskap med porselen skrusikringer. 35 amper kurs til verksted og resterende 10 amper kurser. Automatsikring til opplegg for handikapheis og jordfeilbryter til kurs nr 3.
- Vedlikehold ol:** Det er ikke fremlagt samsvarserklæring og sluttkontroll.
- Vurderinger:** Anlegget er ikke vurdert på tilstandsnivå.  
På generelt grunnlag anbefales det alltid å ta en el-vurdering for å vurdere det elektriske anleggets tilstand. Anlegget er ikke kontrollert av undertegnede.  
Anlegget tilfredsstiller ikke helt dagens krav til strømforbruk og sikkerhetsforskrifter, en oppgradering bør påregnes.
- Merknad:** Takstmann er ikke el- fagmann. Kontroll av autorisert installatør bør generelt utføres.

## Terrengforhold

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

### Bearbeidet terreng, generelt

- Beskrivelse:** Terreng rundt bygningen er forholdsvis flatt, opparbeidet med mindre plen. Greit opparbeidet tomt med plenareal.
- Vurderinger:** Terreng rundt bygning skal ha tilstrekkelig fall fra fundamenter når ikke andre tiltak er truffet for å lede bort overflatevann. TG: 2  
Rundt bygningsdeler under terreng og under gulvkonstruksjon på bakke må det treffes nødvendige tiltak for å lede bort sigevann og hindre at fukt trenger inn i konstruksjon.

## Beskrivelser - Stabbur

### Bygning generelt

#### Bygning generelt

- Beskrivelse:** Oppført på betongstøpte pilarer, oppført i laftekonstruksjon over 2 etasjer. Oppført med saltakkonstruksjon pålagt skiferstein som taktekke. Enkelte utskjæringer på dører og rundt vindu 2etg.
- Påkostninger:** Oppgradering eller ekstra standard er medtatt i beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist på befaring.  
Merk at opplysninger om påkostninger, alder mv i vesentlig grad er basert på opplysninger gitt på befaring og at dette i stor grad ikke kan etterprøves.



Vurderinger:	Fin og funksjonell bygning. Ingen større synlige tegn til skader. Kun normal bruksslitasje i overflate som følge av påkjenninger fra vær. Noe beising bør påregnes på overflater. TG 1-2
Levetider:	Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år. Normal tid før omlegging av skifer er 50 - 80 år.

## Beskrivelser - Garasje/Uthus/Anneks

### Bygning generelt

#### Bygning generelt

Beskrivelse:	Verksted med carport og boder. Vegger oppført i ytong på verksteddel. Carportdel med enkelt bindingsverk, pålagt utvendig stående tømmermanns kledning. Tak verksteddel pålagt plater med skifermønstrert overflate. Montert ståltakrenner langs takfot. Carportdel med stålplater på tak. Stedvis innsatte vinduer på verksteddel. Dobble hengslede vinduer, enkelte vinduer med knust glass.  Innvendig åpen konstruksjon i carportdel og boddel.
Påkostninger:	Oppgradering eller ekstra standard er medtatt i beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist på befaring. Merk at opplysninger om påkostninger, alder mv i vesentlig grad er basert på opplysninger gitt på befaring og at dette i stor grad ikke kan etterprøves.
Vurderinger:	Grei og funksjonell bygning. Registrert enkelte råteskader langs takfot på gesimshimling og manglende taktekke på baksiden. Enkelte avflassing på taktekke/bølgeblikkplater. Noe svartsopp registrert på gesimsbord og forkantbord. Yttertak bør stå for oppgradering i nær fremtid. Det er sprekt mur ved inngangsdelen ved verksted med løse blokker. Enkelte setningsriss registrert i hjørner og langs vinduer. TG 2-3
Levetider:	Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før omfuging av puss er 20 - 60 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.



## TILHØRIGHET

Kommune	Hjartdal
Grunnkrets	Hjartdal
Kirkesogn	Hjartdal

## STEDER I NÆRHETEN

Gvammen	3.4 km
Nord-bygdi	4.5 km
Flatdal	9.7 km
Lonar	10.3 km

## SKOLER, BARNEHAGER

Hjartdal skule (1-7 kl.)	0.9 km*
Sauland barne- og ungdomsskule (1-10 kl.)	17.8 km
Bø vidaregåande skule - Avdeling Seljord	22.6 km
Notodden vidaregåande skole	39.5 km
Hjartdal barnehage (1-5 år)	1.5 km
Flatdal barnehage (1-5 år + SFO)	9.9 km
Åmotsdal barnehage (1-5 år)	20.7 km

## TRANSPORT

 Oslo Gardermoen	197.5 km
 Nordbø	0.4 km*

## SPORT

 Flatdal fotballbane	10.8 km
 Sauland stadion	18 km

## VARER/TJENESTER

 Telesenteret	22.3 km
 Spar Saulandtunet Meny Seljord	18.9 km 22.3 km
 Apotek 1 Seljord	22.4 km
 Seljord Vinmonopol	22.3 km
 Nærmat Hjartdal Spar Flatdal	3.3 km 10.4 km
 Mix Gjesten Kro og Pub	22.1 km
 Shell Sauland Statoil Service Seljord	18.6 km 22 km

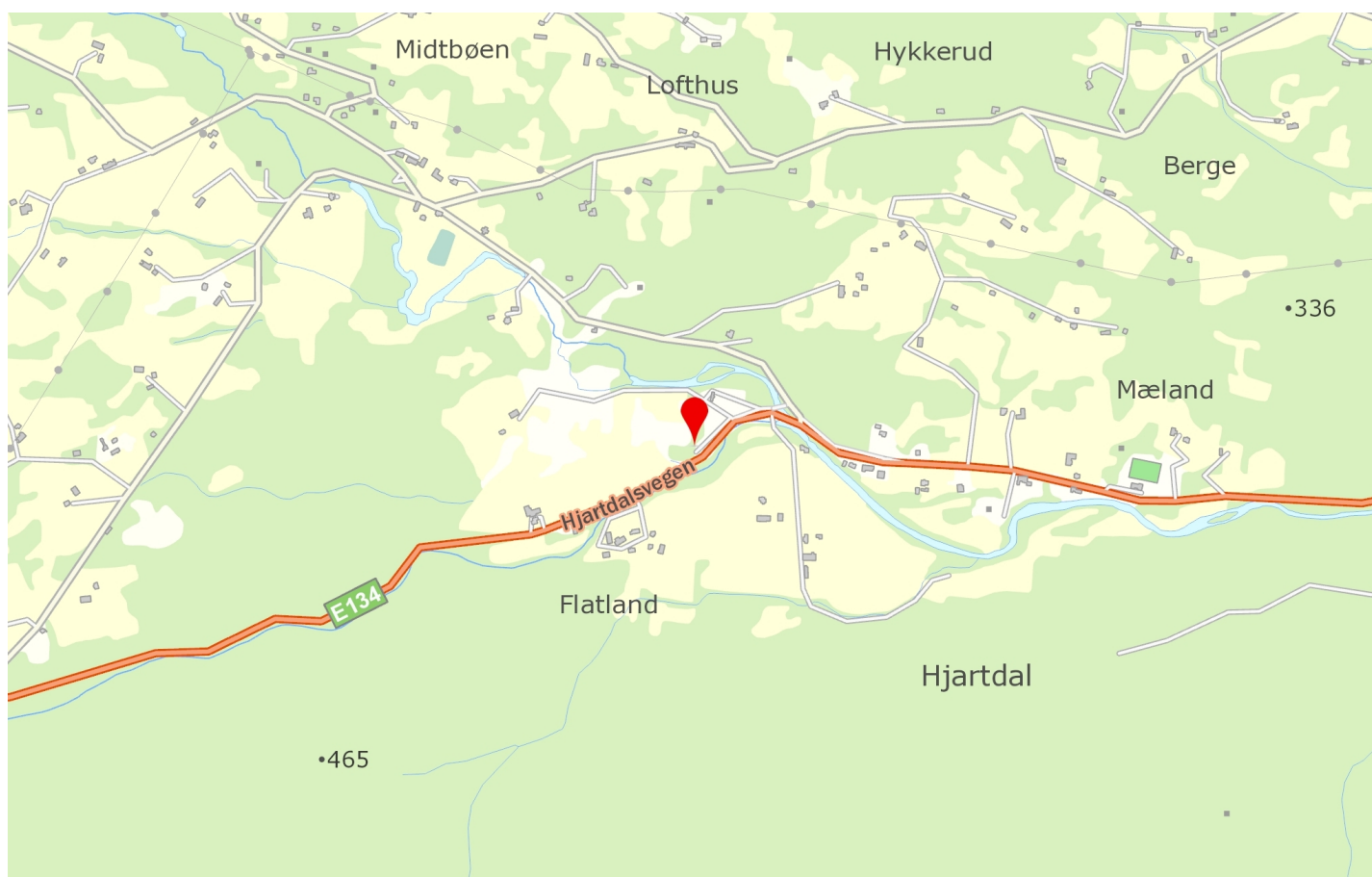
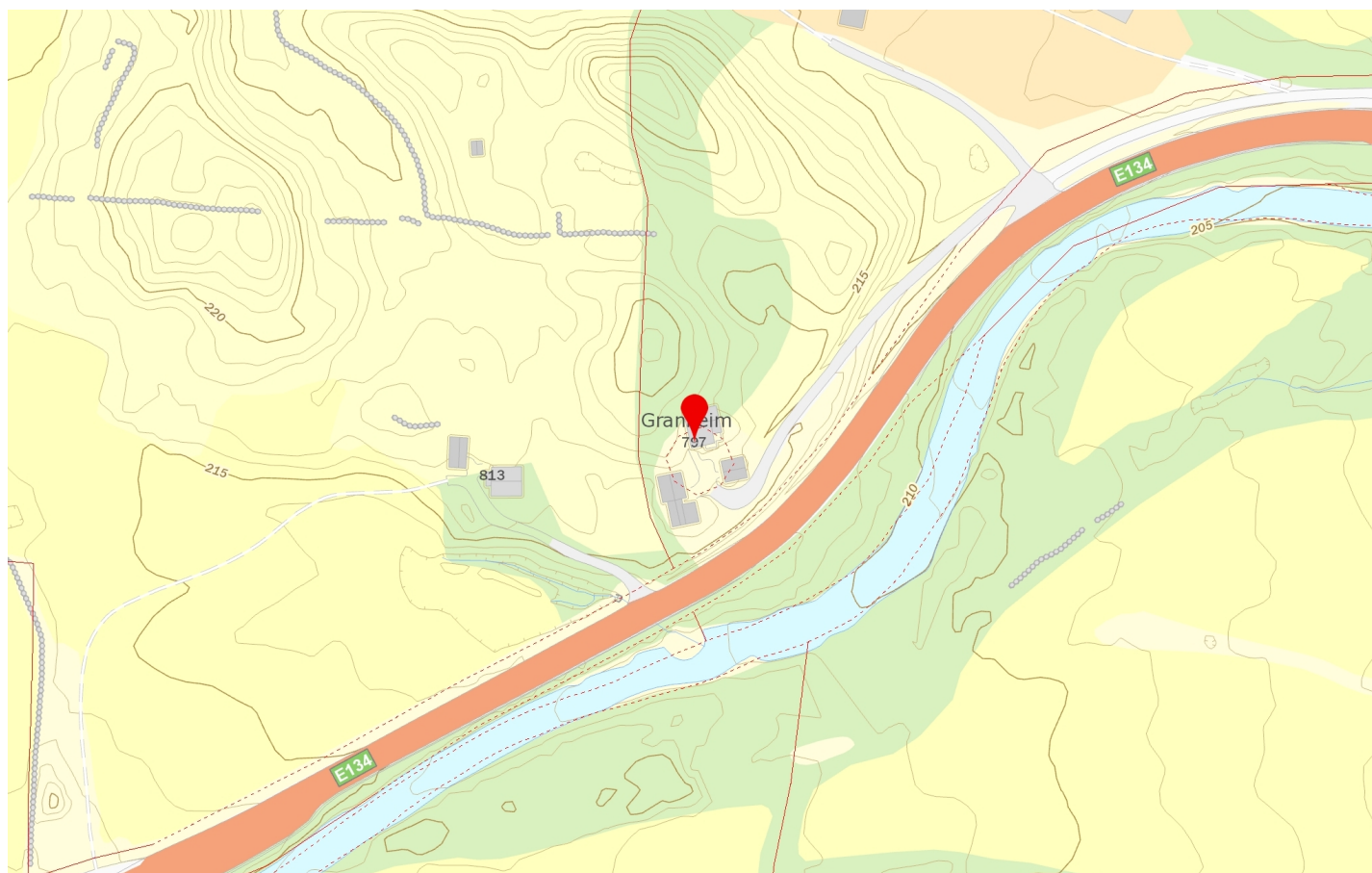
## DEMOGRAFI (Hjartdal grunnkrets)

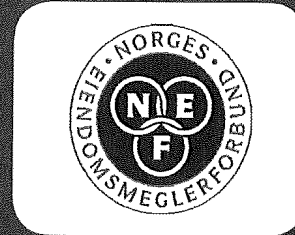
- 40% er gift
- 34% er barnefamilier
- 22% har høyskoleutdanning
- 33% har inntekt over 300.000
- 72% eier sin egen bolig
- 14% eier hytte
- 99% bor i enebolig
- 18% av eiendommene har pris mellom kr. 1 mill-2,5 mill

## BOLIGMASSE (Hjartdal grunnkrets)



# Oversiktskart Hjartdalsvegen 797





## LØSØRE OG TILBEHØR, gjeldende fra februar 2012

Listen over løsøre og tilbehør som bør følge med boliger og fritidsboliger ved salg, er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Eiendomsadvokatenes Servicekontor. Listen er en videreføring av Norges Eiendomsmeglerforbunds liste over løsøre og tilbehør. Listen har virkning for avtaler inngått 1. februar 2012 eller senere, og gjelder kun i tilfeller hvor annet ikke fremgår av markedsføringen eller av avtale mellom partene.

I henhold til avhendingsloven § 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 avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Hvis det er løsøre og tilbehør selger ikke ønsker skal følge med eiendommen ved salg, må selger derfor sørge for at dette blir formidlet til kjøper før bindende avtale inngås, for eksempel ved at opplysninger om dette tas inn i salgsoppgaven. Tilsvarende må kjøper ta forbehold i budet sitt ved ønske om en annen løsning enn den som fremgår av markedsføringen.

### Listen over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg når annet ikke fremgår av markedsføring eller er avtalt:

1. **HVITEVARER** som er i kjøkken medfølger. Løse småapparater medfølger likevel ikke
2. **HELDEKNINGSTEPPER**, uansett festemåte
3. **VARMEKILDER**, ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, uansett festemåte. Frittstående biopeiser og varmeovner på hjul medfølger likevel ikke.  
Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG:**  
TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor (dersom tuneren ikke følger med må dette særskilt angis i salgsoppgaven). Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med
5. **BADEROMSINNREDNING:**  
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt badersinnredning med overskap
6. **SPEILFLISER**, uansett festemåte

7. **GARDEROBESKAP**, selv om disse er løse, samt fastmonterte hyller og knagger
8. **KJØKKENINNREDNING** medfølger. Dette gjelder også overskap, åpne hyller og eventuell kjøkkenøy
9. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner
10. **AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, og fastmonterte aircondition-anlegg
11. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange
12. **LYSKILDER:**  
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning. Vegglamper, krokhengte lamper, herunder lysekroner, prismelamper og lignende følger likevel ikke med
13. **BOLIGALARM** (der denne er knyttet til en avtale forutsettes det at avtalen kan overdras til kjøper)
14. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse
15. **POSTKASSE**
16. **PLANTER, BUSKER OG TRÆR** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende
17. **FLAGGSTANG** og fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som badestamp, lekestue, utepeis og lignende
18. **OLJE-/PARAFINFAT:**  
Eventuell beholdning av parafin/fyringsolje avregnes direkte mellom partene per overtakelsesdato
19. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis
20. **BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende der dette er påbudt
21. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og **RØYKVARSLER** der dette er påbudt. Det er hjemmelshavers 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

Advokat Knut Idland AS

Postboks 96 - (Vormavn. 28)  
2080 EIDSVOLL  
Tlf. 63 96 15 23

# Kjøpetilbud

\*\*\*\*\*

Undertegnede: \_\_\_\_\_ f./pnr.: \_\_\_\_\_ Sivilstand: \_\_\_\_\_  
og \_\_\_\_\_ f./pnr.: \_\_\_\_\_ Sivilstand: \_\_\_\_\_  
Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
Tlf. mobil: \_\_\_\_\_ privat: \_\_\_\_\_ arbeid: \_\_\_\_\_ fax.: \_\_\_\_\_

gir følgende kjøpetilbud på eiendommen

\_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ kommun

<b>1 Eiendommen overtas for</b>	<b>Kjøpesum</b>	<b>kr</b>
<b>Kjøper betaler følgende omkostninger:</b>		
Dokumentavgift og gebyr til Staten – (se salgsoppgave)		kr
Gebyr ved overtagelse av leilighet i Borettslag		kr
<b>2 Samlet kjøpesum, avgift og gebyrer</b>		<b>kr</b>
=====		
<b>3 Beløp nevnt under pkt. 2, betales slik:</b>		
Kontant ved kontraktsinngåelse		kr
Kontant ved overtagelse:      Salg av bolig, type	Egenkapital	kr
Lån i: (bank el. l.)	Ja      Nei	kr
Lån i: (navn på bank, navn og tlf.nr på/til saksbehandler):		kr
<b>Sum - til dekning av beløp nevnt under pkt. 2</b>		<b>kr</b>
=====		
<b>4 Forbehold (om finansiering, salg av bolig, etc.):</b>		
_____		
<b>5 Akseptfrist for dette kjøpetilbud er:</b>	<b>kl.</b>	<b>Ønsket overtagelse:</b>
_____		

Jeg er kjent med min undersøkelsesplikt i h t. Avhendingslovens § 3.10. Jeg er innforstått med at jeg, dersom selger har utarbeidet egenerklæring i forb. med eierskifteforsikring, plikter jeg å gjøre meg kjent med denne.

Sted, \_\_\_\_\_ dato, \_\_\_\_\_ (Se side 2) →

\_\_\_\_\_  
Budgiver(e)

**Selgers anmerkning:**  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Notater ved budgiving:**  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Postadresse: \_\_\_\_\_ Besøksadresse: \_\_\_\_\_ Telefon: \_\_\_\_\_ Telefax: Advokat Knut Idland AS

Pb. 96, 2081 Eidsvoll      Vormavn. 28, 2080 Eidsvoll      63961523      63965513      Org.nr. 979 965 028

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2010, 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.*

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:  
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. 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. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide, er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. 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.
9. 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.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt til aktuelle interessenter.

## 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.



Hjartdalsvegen 797, 3690 Hjartdal

**Oppdragsansvarlig:  
Advokat Knut Idland**

Advokat Knut Idland AS  
Adresse: Postboks 96, 2081 Eidsvoll  
Tlf: 63 96 15 23  
Faks: 63 93 55 13  
Mobil: 90169348  
knidland@online.no

**ADVOKAT KNUT IDLAND AS**  
MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

