

The image shows a single-story yellow house with a brown tiled roof. A red door is visible on the left side of the house. There are several windows, some with white frames and others with red frames. A satellite dish is mounted on the wall. The house is surrounded by lush greenery, including tall trees in the background and large ferns in the foreground. A white text box is overlaid on the bottom left of the image.

aktiv.

Breisetvegen 105, 3683 NOTODDEN

**Landlig og usjenert beliggende
eiendom med bolig, garasje og
stor tomt på over 5 mål på
Hjuksebø**



Eiendomsmegler

Bjørn Runar Bjørnfeld

Mobil 418 59 788

E-post bjorn.bjornfeld@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 200 000,-
Omkostn.: Kr 31 350,-
Total ink omk.: Kr 1 231 350,-
Selger: Knut Ole Pedersen
Reidun Røland
Arnhild Braathen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 140/140 kvm
Tomtstr.: 5266 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 437, bnr. 23
Oppdragsnr.: 1306250076

Velkommen!

Eneboligen er antatt oppført i 1959 og fremstår i all hovedsak slik den er bygget. Det er gjort noen større oppgraderinger på eiendommen siden byggeår som privat borvann, strøminntak og automatsikringer og kjøkkeninnredning. Det må påregnes oppgradering av eiendommen. Boligen inneholder blant annet kjøkken, stue, 2 soverom og bad. Garasje/uthus er også oppført på eiendommen. Stor tomt på over 5 mål med store gressarealer og skog.

Eiendommen ligger pent og usjenert til i landlige omgivelser på Hjuksebø. Barnevennlig område med fine turmuligheter sommer som vinter. Det ligger en barnehage i starten av Breisetvegen, og det er kort vei til Montessori skole på Hjuksebø. Det er ca. 1 mil til Notodden sentrum og alle byens fasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	51
Nabolagsprofil	54
Andre vedlegg	56
Budskjema	77

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 140 m²

BRA totalt: 140 m²

TBA: 16 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5266 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 5 266m². Tomten har gruset adkomst, gårdsplass og plenarealer på i overkant av 1 mål. I tillegg er det dyrket jord med gressarealer som er inngjerdet på i underkant av 1 mål. I tillegg er det i overkant av 3 mål med skog. Tomten er sydvendt med gode solforhold i landlige og usjenerte omgivelser.

Beliggenhet

Eiendommen ligger pent og usjenert til i landlige omgivelser på Hjuksebø. Barnevennlig område med fine turmuligheter sommer som vinter. Det ligger en barnehage i starten av Breisetvegen, og det er kort vei til Montessori skole på Hjuksebø. Det er ca. 1 mil til Notodden sentrum og alle byens fasiliteter.

Adkomst

Fra Notodden kjør Tinnegrendvegen i forbi Tveiten og videre ut til Hjuksebø. Ta til ventre inn ved skilt til Breiset. Følg Breisetvegen oppover og ta til høyre under jernbaneundergangen. Følg veien og hold venstre til eiendommen kommer på venstre side. Eiendommen vil bli merket med "Til Salgs"-plakat.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Type takst

Eierskifterapport v/Olav :yen

Byggemåte

Kjeller med betongstøpt gulv og grunnmur. Bygningen er oppført i y-tong som er pusset og malt. Trekledning i gavler over 1. etasje. Yttertak er tekket med takstein. For mer informasjon se vedlagte Eierskifterapport avholdt 17.06.2025 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 1 200 000

Innhold

Enebolig med et boligplan i tillegg til kjeller.

Boligplan: Vindfang, gang, kjøkken, stue, 2 soverom og bad.

Kjeller: Gang, wc (ikke i drift), vaskekjeller, innredet rom og 2 boder.

Loft: Gulvet areal med lagringsmuligheter.

Fra stua er det utgang til overbygd veranda.

Garasje/uthus på ca. 43m² BRA-e som inneholder 2 garasjer, bod, samt et overbygg.
(Del av bygning står på nabotomten)

Standard

Eneboligen er antatt oppført i 1959 og fremstår i all hovedsak slik den er bygget. Det er gjort noen større oppgraderinger på eiendommen, som blant annet brønn med privat borvann fra 1998, nytt strøminntak og automatsikringer fra 2002 samt en del nye takrenner og nedløp fra 2025. Det er også gjort andre oppgraderinger som bytte av noen vindusglass, samt bytte av takpapp over veranda. Innvendige overflater består av gulv med belegget og laminat. Veggene har i hovedsak tapetserte overflater. Himlinger med plater og takess. Det må påregnes oppussing av boligen.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2009 med lys, pen innredning med malte, profilerte fronter. Innredningen har godt med skap og benkeplass. Det er laminat benkeplate med nedfelt platetopp og oppvaskkum. Ventilator er montert over platetopp. Det er lagt belegg mellom benkeplaten og overskapene. Integreert stekovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap følger med.

Badet er antatt fra 80- eller 90-tallet og har belegg på gulv og tapetserte plater på vegg. Hvit baderomsinnredning med nedfelt servant og slette fronter på skuffer og skap. Speil, belysning og sideskap er montert over servant. Badet har dusjkabinett og toalett.

Vaskekjeller med støpte gulv og vegger. Eldre vaskemaskin følger eiendommen.

Det ble montert varmepumpe i 2016.

Parabol har blitt brukt som tv-løsning. Ingen internett-tilgang pr. i dag.

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

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.

4.3 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 Boder, gang, WC, disponibelt rom, vaskekjeller Veggens og himlingens overflater

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.

9.1.2 Boder, gang, WC, disponibelt rom, vaskekjeller Gulvets overflate

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.

10.1.1 Bad/WC 1.etg Overflate vegger og himling

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.

10.1.2 Bad/WC 1.etg Overflate gulv

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.

13.5 Ventilasjon

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.

13.6 Toalettrom

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.6.

Forhold som har fått TG3:

1.3 Drenering

Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

3.1 Vinduer og ytterdører

Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

9.1.3 Boder, gang, WC, disponibelt rom, vaskekjeller Fuktmåling og ventilasjon

Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

10.1.3Bad/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.-

13.2 Varmtvannsbereder

Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

14.1 Garasje – uthus

Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje.

Det er også gode parkeringsmuligheter på tomten.

Diverse

Deler av garasje/uthus står på nabotomten.

Eiendommen vil ikke bli ryddet og rengjort ytterligere enn det den er på visningsdagen.

Energi

Oppvarming

Hovedoppvarming fra varmepumpe montert i stue.

Tilleggsoppvarming fra vedovn i stue, og kombi ved- og parafinovn i innredet rom i kjeller.

Oppvarming ellers er basert på elektrisitet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 200 000

Kommunale avgifter

Kr 11 841 pr 2025

Formuesverdi primær

Kr 371 995 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 487 980 pr 2023

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 437, bruksnummer 23 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:

4005/437/23:

06.09.1978 - Dokumentnr: 2990 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:4005 Gnr:437 Bnr:35

19.12.1955 - Dokumentnr: 1937 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:437 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 1128036 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0822 Gnr:37 Bnr:23

01.01.2024 - Dokumentnr: 599741 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3808 Gnr:437 Bnr:23

05.03.1956 - Dokumentnr: 299 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4005 Gnr:437 Bnr:10

Ferdigattest/brukstillatelse

Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse funnet på 437/ 23 i Notodden kommune sine arkiver.

Vei, vann og avløp

Privat borvann fra 1998.

Privat septik med støpt kum og spredegrøfter.

Privat vei fra Breisetvegen.

Kostnader til drift og vedlikehold må påregnes.

Regulerings- og arealplaner

LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebyggt, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

1 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

30 000 (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))

31 350 (Omkostninger totalt)

47 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

50 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 231 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 247 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 250 050 (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 31 350

Betalingsbetingelser

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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Ansvarlig megler

Bjørn Runar Bjørnfeld
Eiendomsmegler
bjorn.bjornfeld@aktiv.no
Tlf: 418 59 788

Ansvarlig megler bistås av

Bjørn Runar Bjørnfeld
Eiendomsmegler
bjorn.bjornfeld@aktiv.no
Tlf: 418 59 788

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

21.08.2025











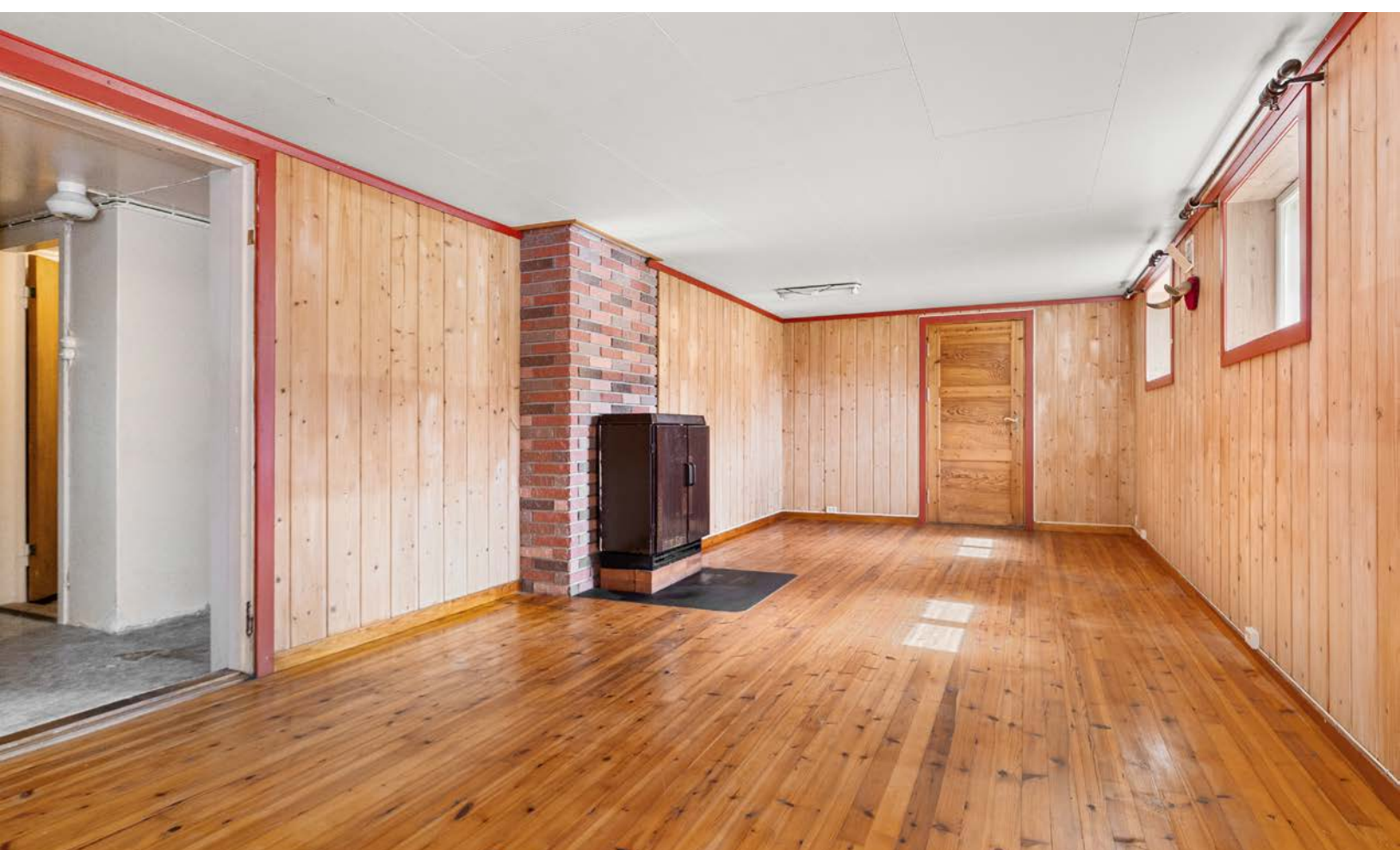


















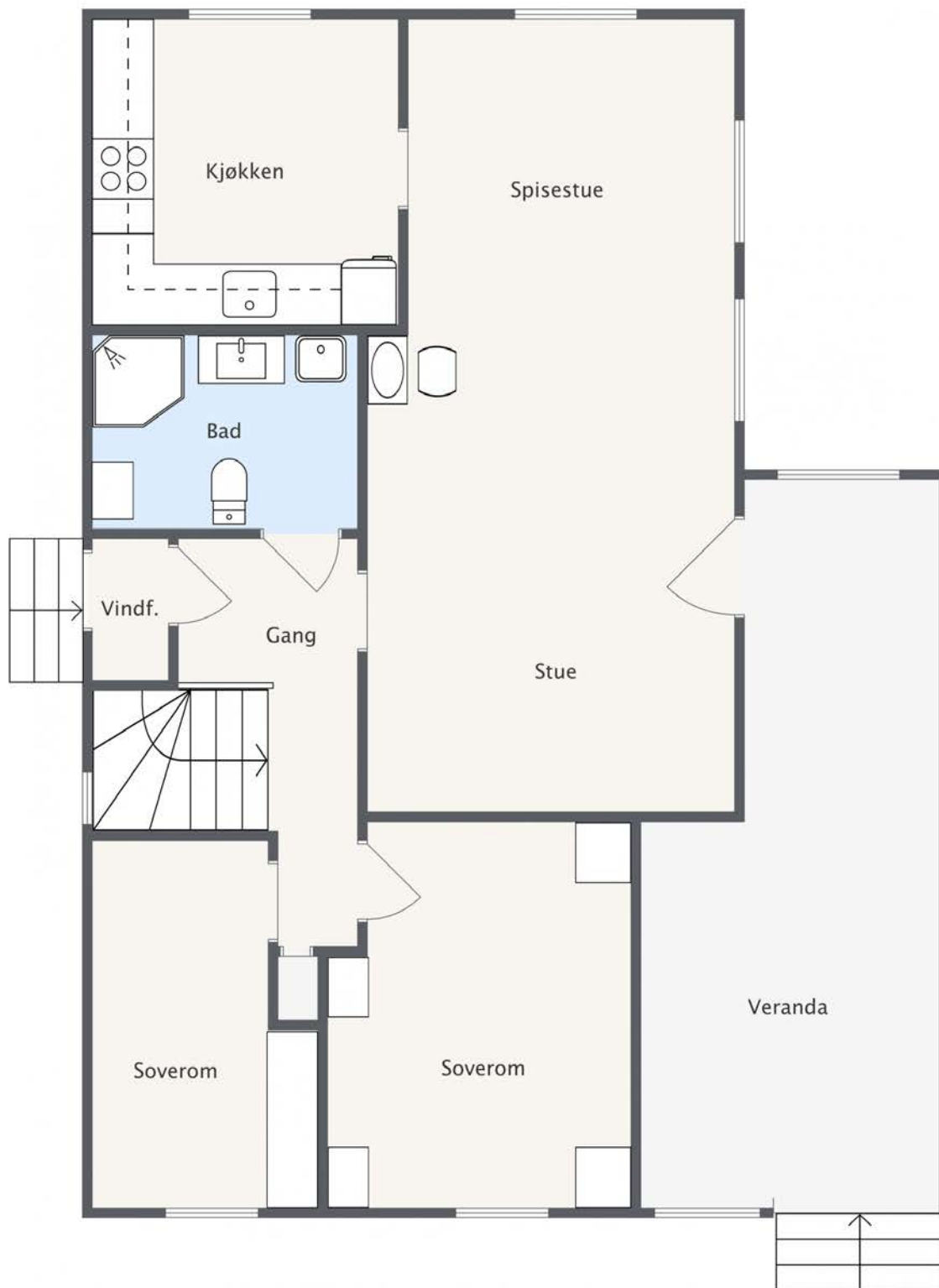
1. etasje



Kjeller

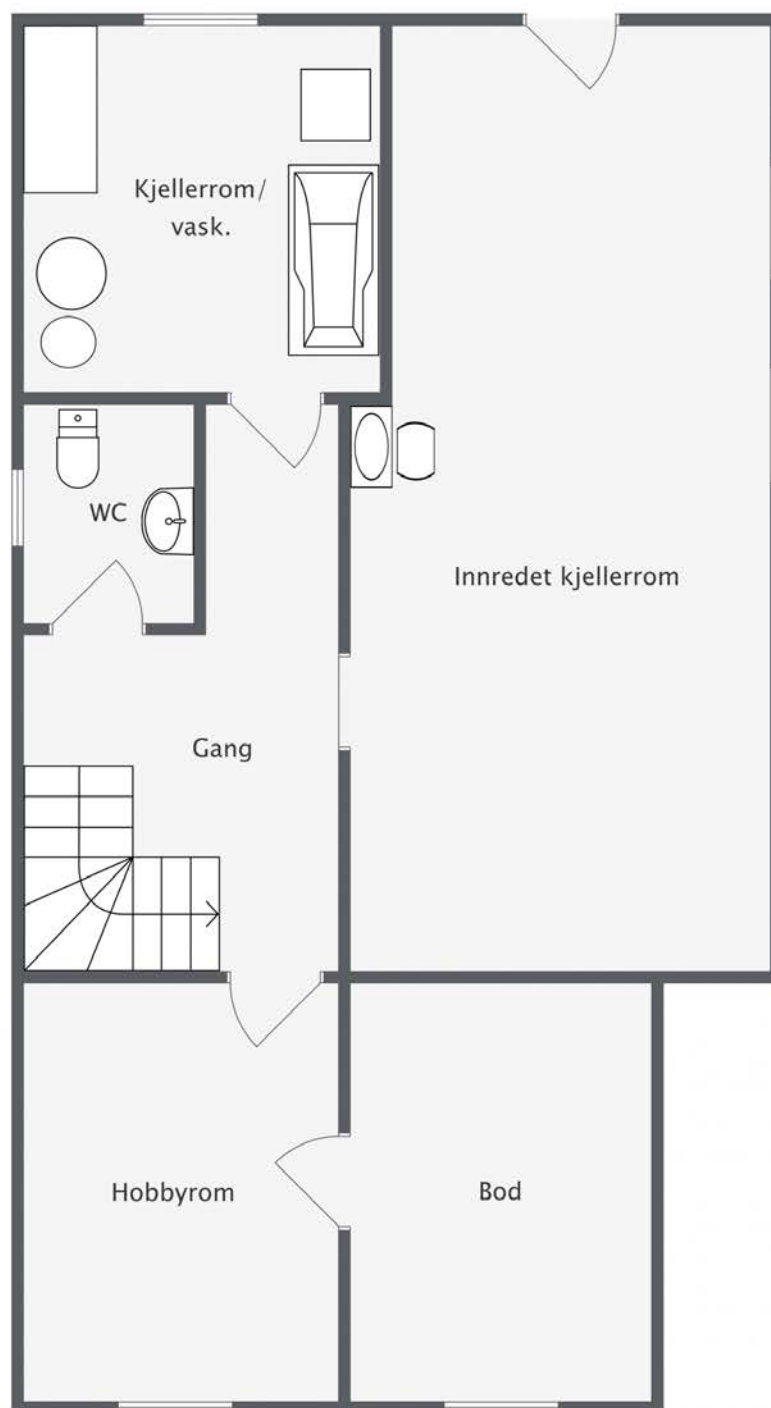


1. etasje



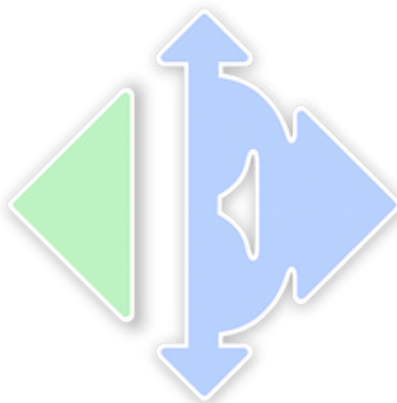
Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Kjeller



Vedlegg

Enebolig 1 etg med kjeller
Breisetvegen 105
3683 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Olav Øyen
Dato: 03/07/2025

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:437, Bnr: 23
Hjemmelshaver:	Knut Ole Pedersen (1/2) Reidun Røland (1/4) Arnhild Braathen (1/4)
Tomt:	5 266,4 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Privat vann
Avløp:	Privat avløp
Regulering:	Kommuneplanens arealdel 2023?2033, PlanId: K13
Offentl. avg. pr. år:	Oppgis av megler
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1959
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	17.06.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger.
Oppdragsgiver:	Knut Ole Pedersen
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt på drøye 5,2 dekar. Beliggende i Breisetvegen, på Hjuksebø, Notodden kommune. Tomten er flat og svakt skrånende. Opparbeidet med gruset oppstillingsplass foran hoveddør og garasje. Stor hage med plen, trær og busker. Ligger usjenert til i landlige omgivelser, men sentrumsnært til blant annet Montessori skole.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn, sandholdig grunn. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong. Grunnmur har kjeller. Plasstøpt betonggulv mot grunn. Konstruksjon av Y-tong. Pusset og malt murfasade med liggende trekledning i gavler over 1. etg. Langvegg ved stue har overbygget terrasse som er fundamentert med stripemur, betongsøyler og Y-tong. Gesimskasser av tett trepanel i både gavler og langsider. Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller av trebjelkelag med statikk fra byggeår. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med flat takstein. Papptekking over terrassetak. Tak over terrasse har slakere takvinkel. Takkonstruksjonen har kaldt loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1959. Boligen fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Eldre bolig som har renovering og vedlikeholdsbehov både utvendig og innvendig, slik som blant annet, drenering, tekking av yttertak, vinduer/ytterdører, våtrom mm. Boligen har rom under terreng, men ingen rom for varig opphold, det er dreneringsløsning fra byggeår. Det er registrert fukt i furugulv på tilfarer på 24 % i kjeller på befaringsdagen og det er også registrert fukt på 30 % i utforet og kledd vegg under terreng på befaringsdagen, det er generelt fri fukt under gulvbelegg i kjeller og målt 70 % fukt i bod/arbeidsrom etter kapilærøpsug i vegg fra gulv. Alle lufteluker var enten tettet eller lukket og må stå åpne for sirkulasjon. 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:

Boligen har vært ubebodd siden februar 2025. Boligen selges som dødsbo.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selger/hjemmelshavers opplysninger, og PropCloud.

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

Kjeller: Takhøyde ca 2,02 m til 2,15 m

- Matbod har panel i tak, pusset betongvegger, betonggulv mot grunn. Ventil i yttervegg.
- Bod/arbeidsrom har panel i tak, panel og plater på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Ventil i yttervegg.
- Gang har malte plater i tak, pusset og malte murvegger, og tapet på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Trapp til 1.etg. Pipe med sotluke.
- WC har takess, pusset og malte betongvegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Gulvmontert WC, vask, stakeluke, ventil i yttervegg.
- Vaskekjeller har panel i tak, pusset betongvegger, betonggulv mot grunn, sluk i gulv. Eldre varmtvannsbereder. Trykktank. Stoppekran. Opplegg for vaskemaskin.
- Disponibelt rom har takess, panel på vegger, lakkert furugulv på tilfarer mot betonggulv på grunn. Teglsatt pipe med eldre parafinovn. Ventil i yttervegg. Dør til det fri.

Listverk: malt og trehvitt listverk, Drammen taklister og glatte taklister. Glatte gerikter og glatte gulvlister. Innerdører: Eldre, slette, brune finerdører fra byggeår. Vanlige dørterskler. Bruksmerker og slitasjer på eldre innerdører. Justering må påberegnes. Generelt: Eldre bolig med overflater fra byggeår. Bruksmerker og slitasjer. Fuktig i kjeller. Mye kalk, salt og fuktutslag på betongvegger og betonggulv. Det ligger et utslitt gulvbelegg i gang som har fri fukt under seg. Gulvbelegg ligger på betonggulv mot grunn. Det er blant annet målt 24 % fukt i furugulv på tilfarer. Furugulv på tilfarergulv på betonggulv mot grunn, er risikokonstruksjon for fukt. Det er målt opp til 70 % fukt inne i utforet vegg i arbeidsrom. Det er målt over 30 % fukt i utforet vegg i disponibelt rom. Det lukter kjeller og antydning til parafinlukt etter eldre parafinpyling. Eldre og slitte overflater med renoveringsbehov. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

1.etg: Takhøyder er ca 2,47 m til 2,49 m. 2,44 m på bad.

- Vindfang har malte plater i tak, plater med tapet på vegger, gulvbelegg.
- Gang/entre har malte plater i tak, plater med tapet på vegger, gulvbelegg. Plassbygget skap. Sikringsskap i trapp. Loftsluke. Tett svingtrapp til kjeller. Røykvarsler.
- Soverom 1 har malte plater i tak, plater med tapet på vegger, gulvbelegg. Plassbygget skap. Ventil i vindu.
- Soverom 2 har malte plater i tak, plater med tapet på vegger, gulvbelegg. Plassbygget skap. Ventil i vindu.
- Bad/WC har malte plater i tak, og synlig drager. Plater med malt tapet på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Sluk i gulv ved dusj. Direkte avløp fra dusj ned i gulv. Ventil i pipe. Stråleovn. Ventil i pipe og yttervegg. Opplegg for vaskemaskin. Avløpsrør er ned i gulv. Gulvmontert WC. Hvit, slett baderomsinnredning med servant. Ett stk høyskap. Overskap med speil, lys og kontakt. Utslagvask. Vindu bak dusj.
- Kjøkken har malte plater i tak, plater med malt tapet på vegger, gulvbelegg.
- Stue har takess, plater med tapet og strietapet på vegger. Laminatgulv. Varmepumpe fra 2016. Teglsatt pipe og brannmur. Vedovn med glass fra 2010. Terrassedør. Ventil i vindu.

Listverk: Malt og trehvitt listverk. Drammen taklister, glatte gerikter, glatte gulvlister. Innerdører: Eldre innerdører fra byggeår. Slette, brune finerdører. Vanlige terskler. Nyere heltredør med tre speil til bad. Glass i dørblad mellom vindfang og gang. Bruksmerker og slitasjer. Justering må påberegnes. Generelt: Eldre overflater med bruksmerker og slitasjer. Slitte gulv og gulvbelegg. Knirk i gulv. Antydning til parafinlukt. Synlige skjøter på laminatgulv ved gulvvask. Slitt terrassedør innvendig. Slitte vinduskarmer. Riss i yttervegger av Y-tong. Teglpipen på bad er kledd med tapet. Generelt slitte overflater, tak, vegger og gulv. Gulvbelegg og laminat ligger påført på tregulv. Generelt planavvik +/- 0 til 12 mm. Det mangler noen dørblad innvendig. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1959. Boligen fremstår stort sett som bygget. Det foreligger opplysninger om følgende endringer:

- Brønn, 1998
- Sikringsskap med automatsikringer og hovedstrømskabel, 2002
- Heltre kjøkkeninnredning, 2009
- Varmepumpe, 2016
- Takrenner og nedløp, med unntak av tak over terrasse, 2025

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:	3 425 000,-	
- Fradrag:	2 520 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	905 000,-	905 000,-

Verdi garasje som ny i dag:	322 000,-	
-Fradrag:	309 000,-	
= Teknisk verdi bygning:	13 000,-	13 000,-

Tomteverdi:		350 000,-
-------------	--	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 1 200 000,-
--	--	----------------------

Låneverdi:		960 000,- (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 8 571,-

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	68	0	0	0	0	68
1.etg	72	0	0	16	72	0
SUM BYGNING	140	0	0	16	72	68
SUM BRA	140					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	43	0	0	0	43
SUM BYGNING	0	0	0	0	0	43
SUM BRA	43					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Kjeller: Matbod, bod/arbeidsrom, gang, WC, vaskekjeller, disponibelt rom.
1.etg: Vindfang, gang/entre, 2 stk soverom, bad/WC, kjøkken, stue

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er fremlagt plantegninger fra byggeår som er i samsvar med boligen, med unntak av utvidet bad i 1.etg. Kjeller vurderes som S-rom på befaringstidspunktet. Kjeller har lave takhøyder fra ca 2,02 m til 2,15 m. Rombruken settes slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Eldre vaskekjeller er ikke bygget som våtrom og vurderes ikke som våtrom.

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Feietrinn til pipe på annenhver taklekte. Til dels store riss i yttervegg av Y-tong.

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

03/07/2025

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.

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

Fundamentert på stedlig grunn, sandholdig grunn. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong. Grunnmur har kjeller. Plasstøpt betonggulv mot grunn.

Merknader: Grunnmur fra byggeår. Riss i grunnmur, avskalling og flassing av overflatebehandling. Fuktig i kjeller, men ingen rom under terreng for varig opphold. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen krypekjeller.

TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Dreneringsløsning i stedlig grunn fra byggeår med nyere grunnmursplast på en liten del på langsiden. Ingen drenering i form av grunnmursplast og dreneringsrør. Drenering i stedlig grunn og tilkjørte masser. Taknedløp er ført vekk fra grunnmur.

Merknader: Dreneringsløsning fra byggeår. Ingen rom for varig opphold i kjeller. Det er fuktig i kjeller og lukter kjeller. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

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 ytterveggens konstruksjoner.

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Konstruksjon av Y-tong. Pusset og malt murfasade med liggende trekledning i gavler over 1. etg. Langvegg ved stue har overbygget terrasse som er fundamentert med stripemur, betongsøyler og Y-tong. Gesimskasser av tett trepanel i både gavler og langsider

Merknader: Det er større riss og sprekker i veggkonstruksjonen, blant annet i stue der riss synes å gå gjennom veggen. Det er etterslep på utvendig fasadepuss. Liggende trekledning i gavler er værbitte. Værbitte gesimser. 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 ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Røde kostmalte topphengslet og doble kjellervinduer innsatt i mur fra byggeår. Hvite, kostmalte husmorvinduer fra byggeår med glass fra 2000-tall. Brunbeiset innvendig. Ventiler i husmorvinduer. Røde, kostmalte sidehengslet vinduer fra byggeår. Kjellerdør med beiset panel på dørblad fra byggeår. Rød, kostmalt terrassedør fra byggeår, hvit innvendig, glass i dørblad. Rød, kostmalt hoveddør fra byggeår med glass i dørblad. Hvite sidehengslet kostmalte loftsvinduer fra byggeår.

Merknader: Vinduer og ytterdører fra byggeår, ansees utgått på levetid. Bruksmerker og slitasjer, værbitte utvendig. Disponibelt rom i kjeller har vinduer med lite dagslys. 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 ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventiler/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med flat takstein. Papptekking over terrassetak. Tak over terrasse har slakere takvinkel. Takkonstruksjonen har kaldt loft. Teglpipeline over yttertak på mønet med pipebeslag og beslag på topp.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget W-takstoler med statikk fra byggeår. Ingen snøfangere på yttertak. Feietrinn på annenhver lekte. Svanker på takflate. Eldre fuktskjolder på taktro, taksperre og rundt pipe, synlig på loft. Lufttilgang er tett ved raft, ingen luftespalter i gesimser. Ses i sammenheng med pkt 4.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1959

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord, tekket med flat takstein fra byggeår. Hvite sløyfer og lekter og underlagspapp fra byggeår. Nyere papptekking over terrasse.

Merknader: Takteking fra byggeår ansees utgått på levetid. Mose på takstein. Flat skjør takstein, knekt ved feietrinn. Tegn på utettheter rundt pipe synlig på loft. Værbitte gesimser og vindskibord. Tørre fuger på pipe og pipebeslag. Ses i sammenheng med pkt 4.1. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, pipebeslag med topp. Taknedløp er ført vekk fra grunnmur. Takrenner og nedløp, med unntak av tak over terrasse fra 2025.

Merknader: Takrenner og nedløp fra 2025 gis TG 1, resterende takrenner og beslag over terrasse er eldre, falmet og værbitte. Eldre falmet, værbitte pipebeslag og takfotbeslag. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

5. Loft**TG 2** 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra uisolert loftsluke i gang. Loftet har synlig taktro av trebord. Plassbygget sperretak. Pusset teglpipe. Gulvet med trebord, ca 64 m2 for lagring. Takhøyde i møne, ca 1,8 m. Vinduer i gavlvegger. Hovedstrømssikring. Ikke observert muselort på loft.

Merknader: Slitte vinduer, svartsopp. Stengt lufttilgang ved raft. Fuktflekke på taktro, taksperre og gulv rundt pipe. Svartsopp på underkant av taktro ved raft, eldre galssullisolasjon. Ingen dampspærre mot varmt rom. Sotrenner på pipe. Se også pkt 4.2 for undertak. 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 ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse, overbygget med areal på 16 m2. Tilgang fra terrassedør i stue og utvendig strekkmetall trapp. Tett panel i himling. Pusset Y-tong rekkverk med betongsøyler. Rekkverkshøyde 64 cm. En levegg med eldre vindu. Terrassegulv av impregnerte trebord. Tapp av strekkmetall ved hoveddør.

Merknader: Værbitte terrassegulv. Murpuss flasser. Lave rekkverk på 64 cm. Overflatebehandling i trepanel i himling, flasser, mulig eldre lekkasje, nyere papptekking på terrassetak. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder**TG 2** 7.1 Piper og ildsteder

Teglpipes fra byggeår. Fundamentert i kjeller. Sotluke i kjeller. Teglsatt pipe med eldre parafinovn i kjeller. Teglsatt pipe og brannmur i stue. Vedovn med glass fra 2010 i stue. Pusset teglpipes på loft. Teglpipes over yttertak med pipebeslag og beslag på topp. Feietrinn til pipe på yttertak. Teglpipes med luftekanal.

Merknader: Teglpipes fra byggeår, nyere ildsted i stue. Feietrinn på annenhver steinlekte. Pipes har vært brukt til parafinfyring. Noe sotrenner på sotluke i kjeller og sotrenner på loft. Eldre pipebeslag med tørre fuger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipes og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere**TG 2** 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller av trebjelkelag med statikk fra byggeår. Innvendig trapp i gang mellom 1. etg og kjeller. Håndløper på vegg, beleg i trappetrinn.

Merknader: Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår. Lav takhøyde mellom etasjeskiller og trappenese på 1,70 m. Avstand mellom rekkverkspiler på 15 cm.

Generelt planavvik +/- 0 til 12 mm og noe knirk. Plater på tregulv med beleg.

Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9. Rom under terreng**9.1 Boder, gang, WC, disponibelt rom, vaskekjeller****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.
 Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
 Det er påvist noen riss eller sprekker.
 Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
 Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
 Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Boder, gang, WC, disponibelt rom, vaskekjeller - Veggenes og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Overflater i kjeller fra byggeår. Boligen har ingen rom under terreng for varig opphold, men ett innredet rom. Eldre overflater fra byggeår. Kalk, salt og fuktutslag på eldre betongvegger. Det er blant annet målt 24% fukt i furugulv på tilfarer. Furugulv på tilfarergulv på betonggulv mot grunn, er risikokonstruksjon for fukt. Det er målt opp til 70% fukt inne i utforet vegg i bod/arbeidsrom. Det er målt over 30% fukt i utforet vegg i disponibelt rom. Det lukter kjeller og antydning til parafinlukt etter eldre parafinfyling. Eldre og slitte overflater med renoveringsbehov. Uisolerte yttervegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt. 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.

Boder, gang, WC, disponibelt rom, vaskekjeller - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Overflater fra byggeår. Boligen har ingen rom under terreng for varig opphold, men ett innredet rom. Kalk/salt og fuktutslag på betonggulv. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra 1959 som er risikokonstruksjon for fukt. Fri fukt under gulvbelegg på betonggulv mot grunn og målt fukt furugulv med tilfarer på opptil 24 %. Eldre overflater med renoveringsbehov. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.
 Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fuktsøk i rom under terreng. Det er boret hull i rom under terreng på innredet disponibelt rom med utforet vegg under terreng. Det er registrert fukt i vegger og gulv på befaringsdagen.

Merknader: Boligen har ett 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 1959 som er risikokonstruksjon for fukt. Det ligger ett utslitt gulvbelegg i gang som har fri fukt under seg. Gulvbelegg ligger på betonggulv mot grunn. Det er blant annet målt 24% fukt i furugulv på tilfarer. Furugulv på tilfarergulv på betonggulv mot grunn, er risikokonstruksjon for fukt. Det er målt opp til 70% fukt inne i utforet vegg i arbeidsrom. Det er målt over 30% fukt i utforet vegg i disponibelt rom. Det lukter kjeller og antydning til parafinlukt etter eldre parafinfyling. Veggventiler må stå åpne for luftsirkulasjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC 1.etg

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 1.etg - Overflate vegger og himling. Malte plater i tak, og synlig drager. Plater med malt tapet på vegger. Stråleovn. Ventil i pipe og yttervegg. Opplegg for vaskemaskin. Avløpsrør er ned i gulv. Gulvmontert WC. Hvit, slett baderomsinnredning med servant. Ett stk høyskap. Overskap med speil, lys og kontakt. Utslagsvask. Vindu bak dusj.

Merknader: Våtrom med ukjent årstall, antatt 1980/1990-tall. Bruksmerker. Vindu i våtsone. Ikke komplett bygget som våtrom, har sin funksjon med dusjkabinett. Ingen avtrekksvifte på yttervegg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er innsisert.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC 1.etg - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett. Sluk i gulv ved dusj. Direkte avløp fra dusj ned i gulv. Avløpsrør fra vask er ned i gulv.

Merknader: Våtrom med ukjent årstall, antatt 1980/1990-tall. Bruksmerker. Ikke komplett bygget som våtrom, har sin funksjon med dusjkabinett. Hull/sprekk i gulvbelegg ved dørterskel. Ingen luftet dørterskel. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1990-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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Plater med tapet på vegger, gulvbelegg. Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom, det er vegger av Y-tong.

Merknader: Våtrom og membranløsning med ukjent årstall, antatt 1980/1990-tall. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon med dusjkabinett. Utette gjennomføringer i vegg bak dusj, gjennomføringer i gulv. Usikker tettelsøsning mellom veggplater og gulvbelegg. Gjennomføringer og avløp direkte i gulv. Sprekk/hull i gulvbelegg. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. 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 1 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2009

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 ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning i vinkel fra 2009. Malt heltre kjøkkeninnredning med profilerte fronter på overskap og underskap, slette skuffer. To stk høyskap, hvorav ett i hjørne. Laminert benkeplate med nedfelt dobbel stålkum. Vanninstallasjon fra 2009. Belegg mellom benkeplate og overskap. Avtrekk til yttervegg. Ventil i vindu. Lys og kontakt under overskap. Integreert hvitevarer. Vanlig kjøleskap.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 2009, normale bruksmerker, god stand med fin funksjon.

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. 1959/1990-tall/2009

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og vanninstallasjoner på bad/WC fra antatt 1980/1990-tall. Vanninstallasjon på kjøkken fra 2009.

Vanninstallasjon i vaskekjeller og wc i kjeller fra byggeår. Eldre åpne vannrør av kobber. Eldre og nyere avløpsrør.

Gulvmontert WC på bad. Gulvmontert wc i eget rom i kjeller. Eldre varmtvannsbereder, trykktank, stoppekran og opplegg for vaskemaskin i kjeller. Stakeluke i wc kjeller. Utekran. Privat VA. Borehull.

Merknader: Eldre sanitær og vanninstallasjoner. Sanitær og vanninstallasjoner renoveres ved fornying av våtrom og eventuelt kjøkken. Eldre kobberør som irrer. Hovedstoppekransen er ikke merket. Noe eldre avløpsrør koblet sammen med nyere PVC i kjeller. Bunnledninger kan ikke inspiseres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. Eldre

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Eldre varmtvannsbereder plassert i vaskekjeller. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv med sluk

Merknader: Eldre varmtvannsbereder med usikker kapasitet og funksjon. Stikkontakt. Ingen fast el-tilkobling.

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

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 2016

Varmepumpe fra 2016 plassert i stue 1.etg.

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

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og noen vinduer. Avtrekksvifte til yttervegg fra kjøkken.

Merknader: Ingen avtrekksvifte på bad. Ingen ventiler i kjeller er åpne. Ventiler må holdes åpne i både kjeller og 1.etg for optimal luftsirkulasjon. Det lukter kjeller. Det er fuktig i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

TG 2 13.6 Toalettrom

WC-rom har takess, pusset og malte betongvegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Gulvmontert WC, vask, stakeluke, ventil i yttervegg.

Merknader: Wc rom i kjeller med eldre overflater og eldre wc. Har sin funksjon. Overflater med renoverings og vedlikeholdsbehov, kalk, salt og fuktutslag på vegg/gulv. Fuktig under gulvbelegg, kjellerlukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

14. Garasje – uthus

TG 3 14.1 Garasje – uthus

Frittstående garasje/bod med carport. Antatt fra byggeår 1959. Fundamentert på stedlig grunn av høllstein. Grusgulv og tregulv mot grunn. Konstruksjon av reisverk. Diverse ytterkledning av stående trepanel. Pulttak konstruksjon med statikk fra byggeår, tekket med bølgeblikk. Åpen carport på ca 10 m2. 2 stk garasjer med lave takhøyder på ca 17 m2 hver. Ett innredet rom på ca 9 m2. Enkle, eldre vippeporter av tre. Eldre ytterdør med glass.

Merknader: Garasje og carport i dårlig forfatning. Eldre bygningsmasse med stort etterslep på utvendig vedlikehold. Anses som kondemnabel. Taklekkasjer synlig innvendig i innredet rom. Har sin funksjon som bod og lager. 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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1959

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. Delvis 2002

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent elektrisk anlegg. Opprinnelig fra byggeår 1959. Delvis rehabilitert i 2002. Sikringsskap med automatsikringer fra 2002, plassert i trappeoppgang. Elektrisk anlegg på bad antatt fra 1990-tall. Noe elektrisk anlegg på kjøkken, antatt fra 2009. Hovedstrømskabel fra 2002. Hovedstrømssikring på loft.

Merknader: Jordet og ujordet stikkontakter. Ingen opplysninger om siste tilsyn. 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 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 fra 1959 eller garasje. 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.
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.
4.3	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	Boder, gang, WC, disponibelt rom, vaskekjeller Veggenes og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	Boder, gang, WC, disponibelt rom, vaskekjeller Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.
10.1.1	Bad/WC 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
10.1.2	Bad/WC 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.
13.6	Toalettrom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.6.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.3	Boder, gang, WC, disponibelt rom, vaskekjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.3	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.-
13.2	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1306250076	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Reidun Røland	Knut Ole Pedersen
Gateadresse	
Breisetvegen 105	
Poststed	Postnr
NOTODDEN	3683
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Gunhild Boklund
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1306250076

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må 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: 1306250076

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidun Røland	64d8f9417cb73f6a00e23 9337a24d90aa80f488d	16.07.2025 12:32:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Ole Pedersen	e06f8245e372e3ba82efe 1088329340a11a1efbb	15.07.2025 07:20:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1306250076

- 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

Breisetvegen 105

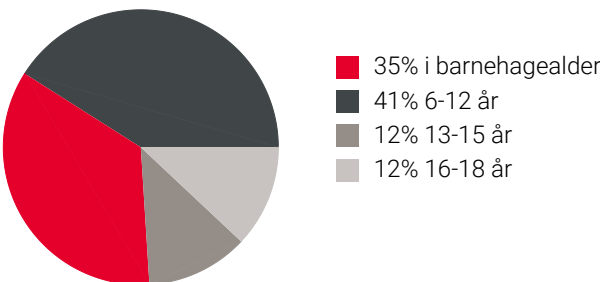
Offentlig transport

Trykkerud stasjon Linje R55	2 min
Hjuksebø skole Linje 323	8 min

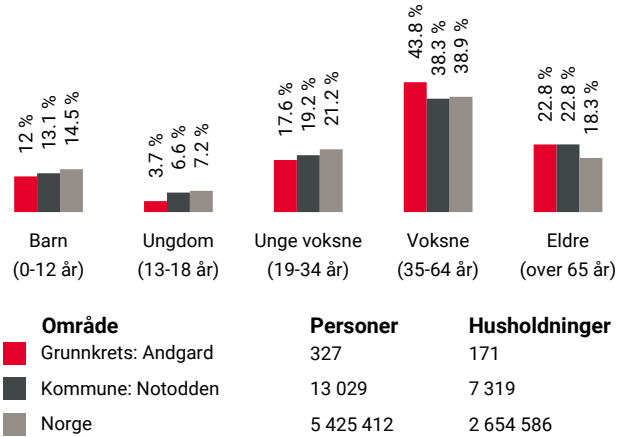
Skoler

Hjuksebø Montessoriskole (1-7 kl.) 70 elever, 5 klasser	7 min
Tveiten skole (1-7 kl.) 97 elever, 8 klasser	10 min
Sætre skole (1-7 kl.) 270 elever, 14 klasser	12 min
Notodden ungdomsskole (8-10 kl.) 339 elever, 26 klasser	12 min
Heddal ungdomsskole (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	17 min
Notodden videregående skole 515 elever	14 min
Bø vidaregåande skule 450 elever, 20 klasser	29 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

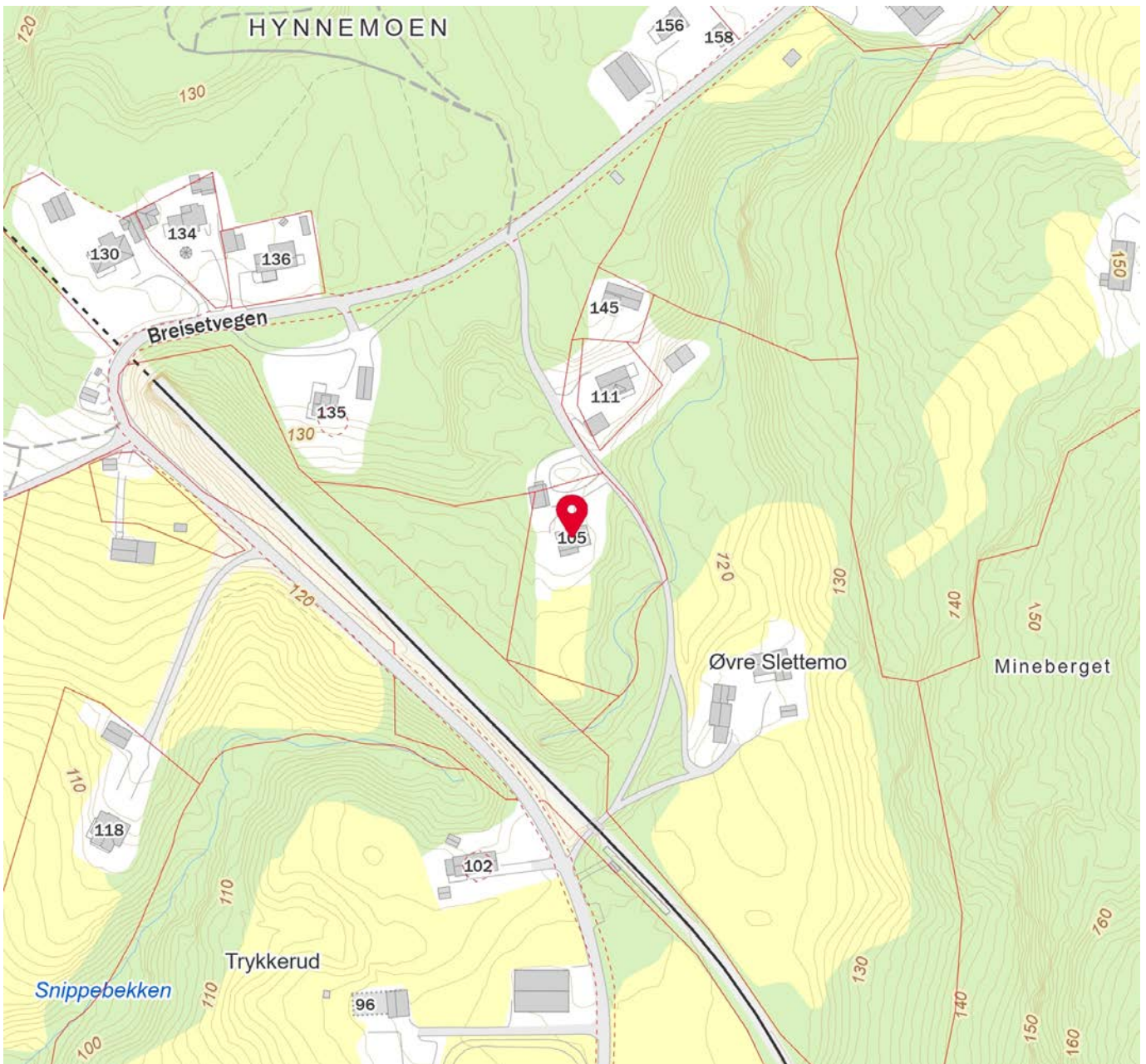
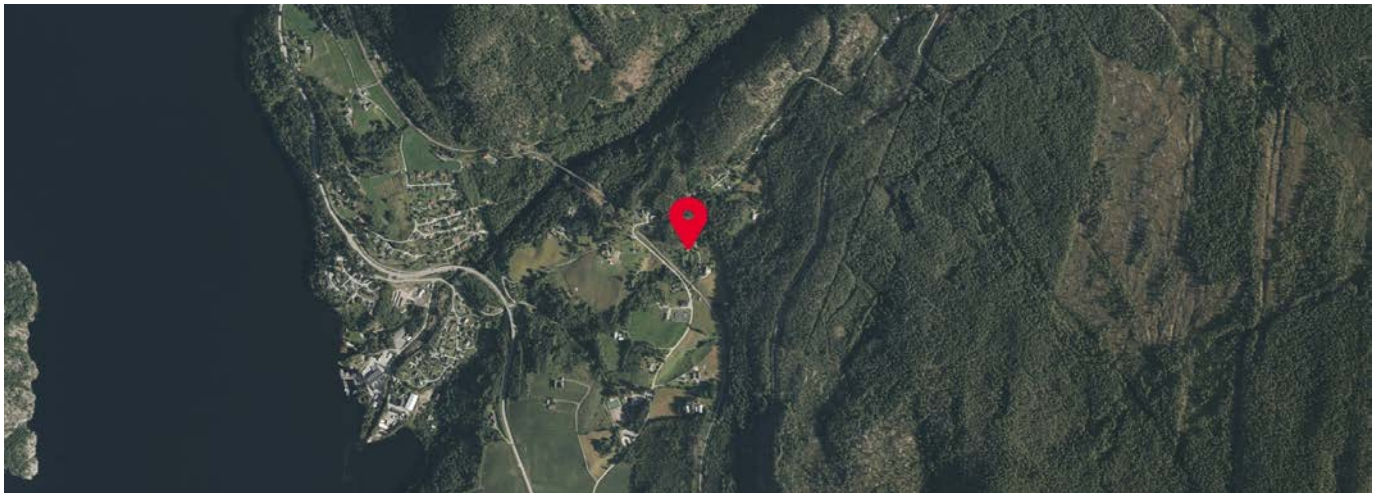
Hjuksebø naturbarnehage (1-5 år) 12 barn	7 min
	0.6 km

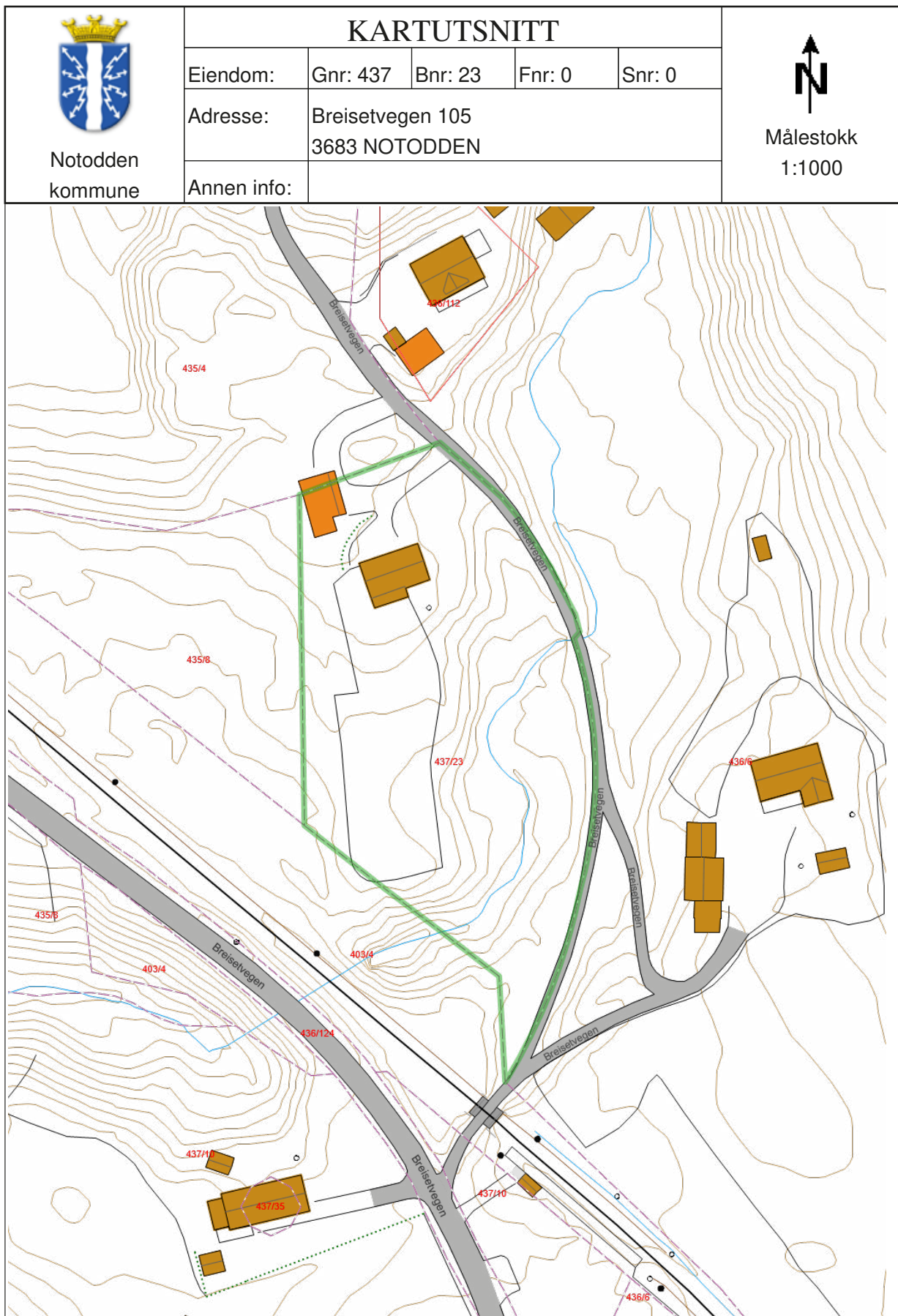
Dagligvare

Snarkjøp Blefjell Fjellhandel	7.3 km
Coop Extra Kongsbergveien PostNord	11 min
	9.1 km

Sport

Hjuksebø skole ballbinge Ballspill	8 min
	0.7 km
Stålebanen - Grusbane Fotball	10 min
	0.8 km
Nordic Gym	8 min
Groven Fitness	26 min





Tegnforklaring

	Eiendomsgrense - God nøyaktighet		Eiendomsgrense - Usikker		Eiendomsteig
	Sluk		Gatelys (belysningspunkt)		Kumlokk
	Mast		Kabelkanal		Hekk
	Gjerde		Loddrett mur		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Veranda		Midtlinje bane
	Midtlinje bane på bru		Plattformkant for jernbane		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekan		Trapp		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Fiskeri og landbruk
	Garasje og uthus		Veg		Bru
	Elv og bekk		Kanal og grøft		Høydekurve Notodden
	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		



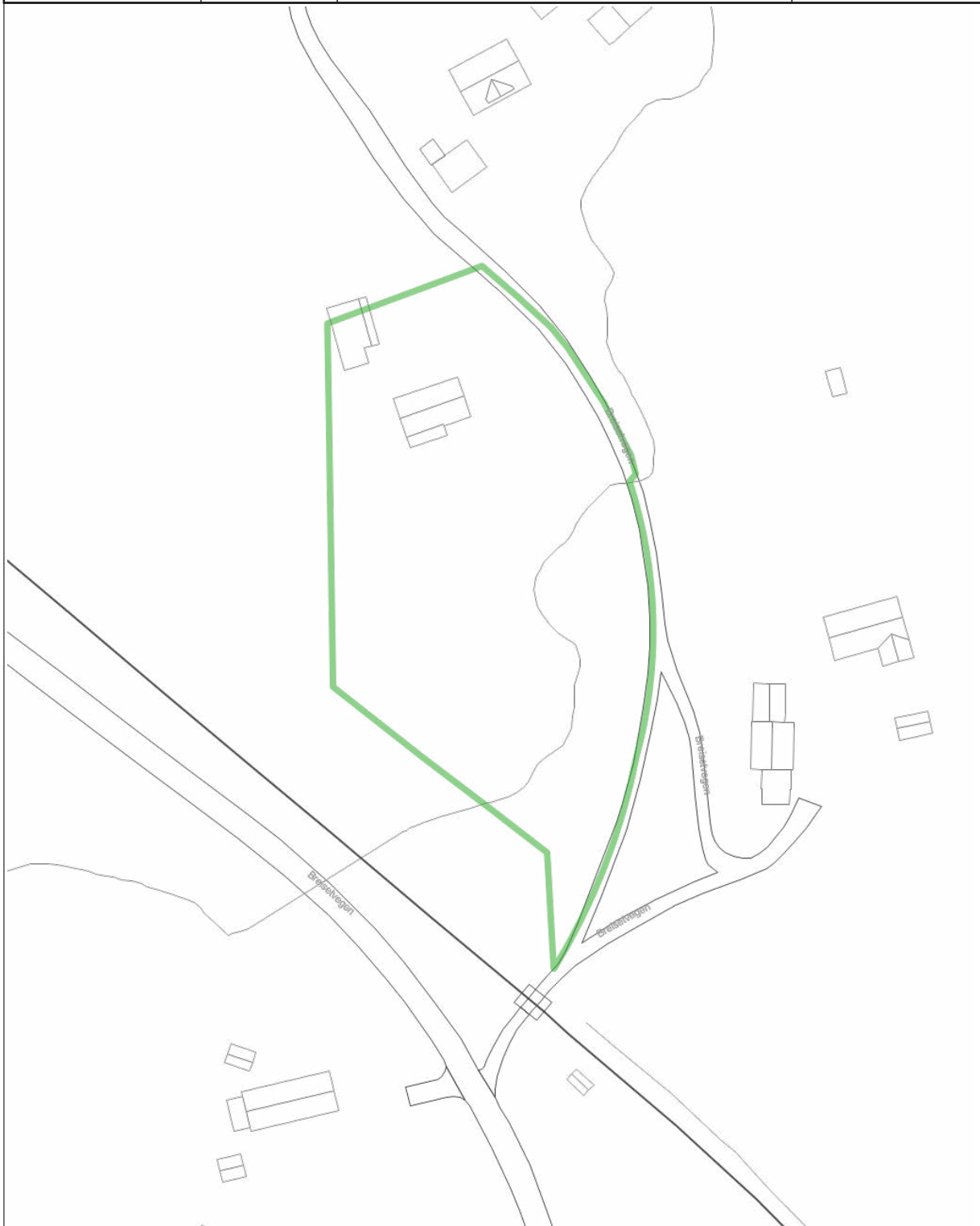
Notodden
kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 437	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Breisetvegen 105 3683 NOTODDEN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Jernbane	 Udefinert bygning
 Bygning	 Kanal og grøft	 Elv og bekk
 Veg	 Bru	Kommunalveg gatenavn_
Privatveg gatenavn_		



Notodden kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4005 - Notodden kommune	437	23	0	0	Breisetvegen 105, 3683 NOTODDEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Flomfare	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	3322.82m ²
LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv - Náværende	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	5200.92m ²
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Náværende	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	59.38m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

15.07.2025 09:12:03

Side 1 av 2

Det tas forbehold om feil og mangler.



NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: Gnr.: 437 Bnr.: 23 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: m²

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

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

Det foreligger en skylddeling på eiendommen datert 19.12.1955.

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



Notodden kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4005 - Notodden kommune	437	23	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	165804570	0	Tatt i bruk		168	0	0	168

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6597254 Øst: 518992 System: EPSG:25832	Nei	1			

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

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
------------------------	------	----------------	-------------

TB-Tatt i bruk 10.01.2006

EB-Endre bygningsdata 29.10.2021 29.10.2021

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Breisetvegen 105	437	23	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	88	0	88

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	80	0	80

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Notodden kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4005 - Notodden kommune	437	23	0	0	Grunneiendom	FURULUND	Ja	5266,4	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
19.12.1955	Nei	Nei	Nei			Nord: 6597237.75 Øst: 518998 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avtale om eksisterende grense	11.06.2025	13.06.2025	2025/4616		437/23	0
					403/4	0
					436/6	0
					435/4	0
					435/8	0
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			437/23	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			437/23	0
Skylddeling	19.12.1955				437/23	0
					437/10	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
165804570	Enebolig		Tatt i bruk	168	0	168
165804589	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	45	45

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adresseilleggsnavn	Kretser
Breisetvegen	105			Nord: 6597254 Øst: 518992 System: EPSG:25832		Postnummerområde 3683-NOTODDEN Kirkesokn 1-Notodden Grunnkrets 605-Andgard Stemmekrets 10-Sentrum

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

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
5266,4	Nord: 6597237,75014163 Øst: 518997,99999856 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 midlertidig brukstillatelse funnet på 437/ 23 i våre arkiver.



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

Eiendom: Gnr.: 437 Bnr.: 23 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 blir fakturert for slamtømming.



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

Eiendomsskatt og kommunale avgifter:

Adresse:	G.nr.437	B.nr.23	F.nr.	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 3. 643,-
Vannavgift:	
Avløp:	
Renovasjon:	Kr. 5. 240,-
Tømming av septik:	Kr. 2. 472,96,-
Feiing:	Kr. 484,50,-

Restanse avgifter:	
--------------------	--

10 fang a kr. 10.—

Nr. 41. a.
Forlagt av SEM & STENERSEN %, Oslo
Enerett 8-52.

299 19 32
7/8.

Nedre Talamark sorenskriver

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Olav Haslehusa

født 14-2-1902
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Einmar Boklund (Sv. gerson)

født 10-8-1925
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Turidlund

g.nr. 37 br.nr. 23 av skyld mk. 0.04 i Sauherad herred¹⁾

matr.nr. i '

for en kjøpesum stor kr. 1000 ettusenke

som er avgjort på omforenet måte. Kjøpesummen er betalt kontant.

Kjøperen skal ha rett til vann,
fra alle på selgerens eiendom,
beliggende ca 10m fra deilgjerdets iskebant.

Hjaksbo den *1 mars 1956*
Olav H. Haslekåsa
(Ustederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at *Olav H. Haslekåsa*
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Hjaksbo den *1 mars 1956*
Til vitterlighet: *Arne Haslekåsa*

1. *Anders Bergalfvud*
2. *Peder Pedersen*

¹⁾ Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.



DAGBOKFØRT

06.SEP78 02990

SORENSKRIVAREN I
NEDRE TELEMARERKLÆRING .
=====

Undertegnede, Gunhild Boklund, 3679 Hjuksebo, eier av gnr. 37, bnr. 23 i Sauherad, gir herved Øyvind Braatjen, eier av gnr. 37, bnr. 35 rett til å ta vann fra det oppkomme som ligger på min eiendom. Denne rett skal også følge senere eiere av gnr. 37, bnr. 35.

Hjuksebo, 15/8 1978.

Gunhild Boklund
=====

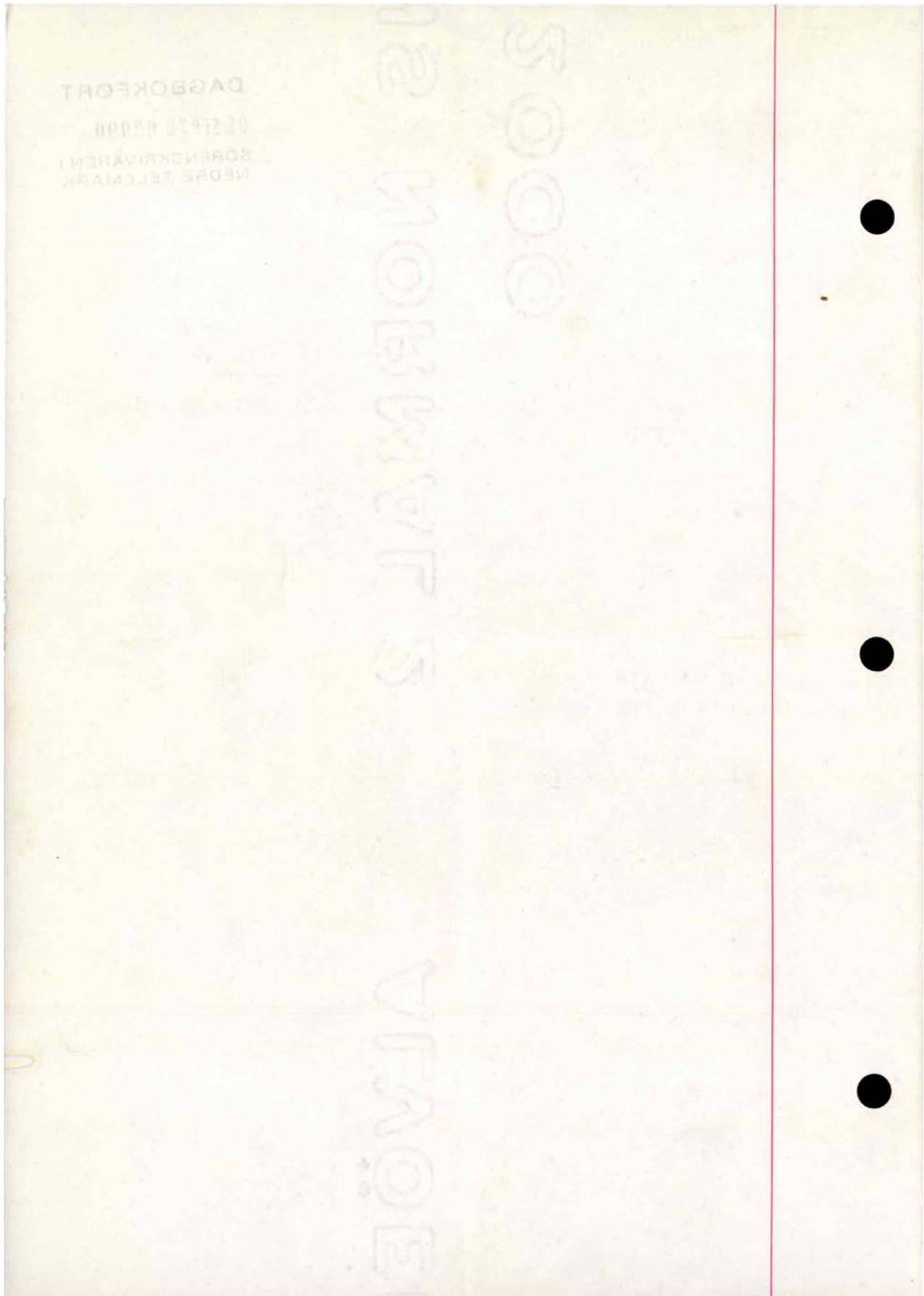
Gunhild Boklund

Vi bekrefter gerved at Gunhild Boklund har underskrevet i vårt nærvær.

1 Arvid Hauge2 Keldbjørg Hauge

Vi bekrefter at denne tinglysningspart er i
overensstemmelse med originaldokumentet.
Spida og Nes Sjølyst, Akkerhusen, 6/9 1978

Spida og Nes Sjølyst
Arvid Hauge





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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 kontraktssignering 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Breisetvegen 105
3683 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Runar Bjørnfeld

Telefon: 418 59 788
E-post: bjorn.bjornfeld@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