



Dyre Vås gate 12, 3683 NOTODDEN

**Særdeles innholdsrik bolig med
stor veranda og carport på Tveiten**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



aktiv.

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



Kjeller

aktiv.

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





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 3 650 000,-
Omkostn.:	Kr 108 292,-
Total ink omk.:	Kr 3 758 292,-
Selger:	Lene Himberg Krosshus Elling Himberg Krosshus
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet m/stedsvarig årlig avgift
Byggeår:	1977
BRA/P-rom:	186/170 m²
Tomtstr.:	893 m²
Soverom:	6
Antall rom:	8
Gnr./bnr.	Gnr. 245, bnr. 266
Oppdragsnr.:	1306230185

Velkommen!

Særdeles innholdsrik enebolig fra 1976 som senere har blitt tilbygd med carport og veranda. Boligen er pen og innbydende med fin planløsning og god utnyttelse av arealet. Boligen inneholder blant annet kjøkken, stue, 6 soverom, kjellerstue og 2 bad. Stor, delvis overbygget veranda som er sydvestvendt. Carport i tilknytning til inngangspartiet. Flat og lettstelt tomt med enkel adkomst.

Eiendommen ligger meget pent til i rolige og barnevennlige omgivelser på Tveiten. Dette er et veletablert boligområde med gode solforhold og pen utsikt mot Heddalsvannet og Lifjell. Gangavstand til Tveiten barneskole. Kort vei til turområder som Eikeskar, samt at det er gang- og sykkelsti til Notodden sentrum. Bybuss i område. Det er i underkant av 3 km til Notodden sentrum og alle byens fasiliteter.



Innhold

Velkommen4

Plantegninger22

Om eiendommen26

Tilstandsrapport39

Egenerklæring58

Forbrukerinformasjon87

Budskjema88









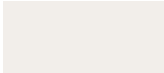








Plantegning



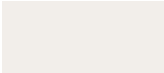
1. etasje



aktiv.

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Kjeller



aktiv.

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 170 m²

BRA: 186 m²

Tomtetype

Eiet med stedsvarig årlig avgift.

Tomtestørrelse

893 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt med stedsvarig årlig avgift. Årlig avgift er oppgitt til kr 2 513,-. Meget pent beliggende tomt på solrike Tveiten. Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og gårdsplass. Tomten forøvrig har plenarealer som er beplantet med hekk, prydbusker og trær. Tomten er delvis inngjerdet. Tomten er sydvestvendt og har meget gode solforhold og pen utsikt til Heddalsvannet og Lifjell.

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget pent til i rolige og barnevennlige omgivelser på Tveiten. Dette er et veletablert boligområde med gode solforhold og pen utsikt mot Heddalsvannet og Lifjell. Gangavstand til Tveiten barneskole. Kort vei til turområder som Eikeskar, samt at det er gang- og sykkelsti til Notodden sentrum. Bybuss i område. Det er i underkant av 3 km til Notodden sentrum og alle byens fasiliteter.

Adkomst

Fra Notodden sentrum, kjører man E-134 i retning Notodden Jernbanestasjon. Passer stasjonen og ta første avkjørsel til høyre mot retning Gvarv. Følg Rv 360 i ca 1,5 km og ta til venstre inn Tveitengata og så til høyre opp Amtmann Aalls gate. Eiendommen kommer på høyre side og vil bli merket med "Til Salgs"-plakat.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger og rekkehus.

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Grunnmur av lettklinkerblokker. Bygninger er oppført i bindingsverk som er utvendig kledd med trekledning. Yttertaket er tekket med takstein. For mer informasjon se vedlagte Eierskifterapport avholdt 06.11.2023 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 3 650 000

Innhold

Eneboligen har en hovedetasje og en underetasje.

Hovedetasje: Vindfang, gang, kjøkken, stue, 3 soverom, bad, toalettrom, vaskerom. Underetasje: Gangareal, kjellerstue, 3 soverom, bad, boder.

Stor, delvis overbygget veranda med adkomst fra stue og det ene soverommet. Carport med støpt gulv i tilknytning til boligens inngangsparti.

Standard

Innholdsrik enebolig fra 1976 som senere har blitt tilbygd med carport og veranda. Boligen er pen og innbydende med fin planløsning og god utnyttelse av arealet. Det er gjort en del oppgraderinger de senere år, som blant annet skifte av kjøkkenvinder og vinduer i soverommene i underetasjen. Terrassedøren i stua er også byttet. Det er også gjort enkelte oppgraderinger på el- og røropplegg, samt at det er montert varmepumpe. Fiberkabel fra Telenor og Altibox er lagt inn i boligen. Innvendige overflater er i hovedsak pusset opp siden byggeår og består av gulv med laminat, parkett og belegg. Veggene har tapet, MDF-plater og malte plater. Himlinger med takess og malte plater.

Kjøkkenet ble pusset opp i 2008 med hvit innredning fra IKEA med slette fronter på skuffer og skap. Innredningen har takhøye overskap. Laminert benkeplate med nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er lagt fliser mellom benkeplaten og overskapene, samt ved platetopp hvor det også er montert ventilator. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikro og oppvaskmaskin følger. Side-by-side kjøleskap følger også med.

Bad i hovedetasje med flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Stor, hvit baderominnredning med to servanter og overskap med speildører. Dusjvegger i glass og dusj montert på vegg. Spotbelysning i himling. Avtrekksvifte. Eget toalettrom i hovedetasjen med servant og speil, samt vegghengt toalett.

Vaskerommet er fra byggeår og inneholder enkel innredning og opplegg for vaskemaskin. Det er også utgang fra vaskerommet. Vaskemaskin og tørketrommel blir fjernet.

Bad i underetasje av eldre dato med flislagt gulv og flislagte vegger. Servant med speil og belysning. Dusj montert på vegg. Badet har gulvmontert toalett og ventil i himling.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en Eierskifterapport. 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
- 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon
- 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
- 4.3 Renner, nedløp og beslag
- 5.1 Innvendig Loft
- 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.
- 8.1 Etasjeskillere
- 9.1.1 Hele kjeller: Kjellerstue, gang, soverom og boder. Veggenes og himlingens overflater
- 9.1.2 Hele kjeller: Kjellerstue, gang, soverom og boder. Gulvets overflate
- 9.1.3 Hele kjeller: Kjellerstue, gang, soverom og boder. Fuktmåling og ventilasjon
- 10.1.1 Bad 1.etg Overflate vegger og himling
- 10.1.3 Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
- 10.2.1 Vaskerom 1. etg Overflate vegger og himling
- 11.1 Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
- 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
- 13.2 Varmtvannsbereder
- 13.5 Ventilasjon
- 13.6 Toalettrom
- 14.1 Garasje – uthus

Forhold som har fått TG3:

- 1.3 Drenering
- 3.1 Vinduer og ytterdører
- 10.1.2 Bad 1.etg Overflate gulv
- 10.2.2 Vaskerom 1. etg Overflate gulv
- 10.2.3 Vaskerom 1. etg Membran, tettesjiktet og sluk
- 10.3.1 Bad/WC kjeller Overflate vegger og himling
- 10.3.2 Bad/WC kjeller Overflate gulv
- 10.3.3 Bad/WC kjeller Membran, tettesjiktet og sluk

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i carport.
Det er også parkeringsmuligheter på tomten.

Diverse

Eiet tomt med stedsvarig årlig avgift. Årlig avgift er opplyst til kr 2 513,-.

Lysekroner blir fjernet.
Vaskemaskin og tørketrommel blir fjernet.

Energi

Oppvarming

Hovedoppvarming fra varmepumpe montert i stue.
Tilleggsoppvarming fra peisovn i stue.
Gulvvarme på bad i hovedetasjen.
Oppvarming ellers er basert på elektrisitet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 27 824 pr 2023

Formuesverdi primær

Kr 673 954 pr 2021

Formuesverdi sekundær

Kr 2 426 234 pr 2021

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 245, bruksnummer 266 i Notodden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3808/245/266:
10.08.1966 - Dokumentnr: 1291 - Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1966 - Dokumentnr: 1291 - Erklæring/avtale
Årlig avgift kr. 234,- hvorfor has 1. pr. panterett for 3 år iflg skjøte

Dokumentnr: 902171 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3808 Gnr:245 Bnr:242

01.01.2020 - Dokumentnr: 402985 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0807 Gnr:245 Bnr:266

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på boligen.

Det foreligger ferdigattest på veranda og bruksendring av underetasje.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til: Bolig. Reguleringsplan med ID – 129 «RV 360 Sauheradvegen, Våladalen – Bentsrud» av 01.12.1977.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
91 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 650 000,00))

108 292,- (Omkostninger totalt)

3 758 292,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 108 292

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

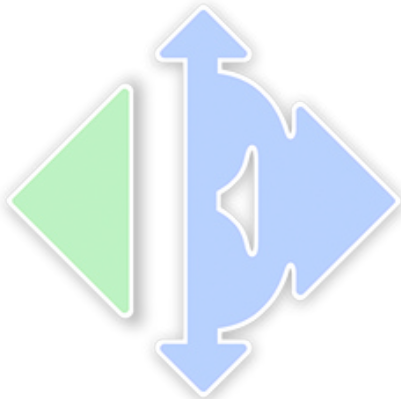
29.11.2023







Enebolig 1 etasje med kjeller og carport
Dyre Vås gate 12
3683 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Olav Øyen
Dato: 06/11/2023

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 TOMTEN:

Festetomt uten festenr. Årlig avgift ca 2200 kr. Beliggende i Dyre Vås gate 12 på Tveiten i Notodden kommune. Ligger i eldre, etablert område for frittliggende eneboliger og flermannsboliger. Utsikt over Heddalsvatnet. Gruset oppstillingsplass mot carport. Svakt hellende, opparbeidet plen med busker og trær.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig 1 etg med kjeller og carport, opprinnelig bygget i 1976. Carport senere. Fundamentert på stedlig grunn. Grunnmur av uisolert lettklinker. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller av isolert trebjelkelag. Gesimsbord av spaltekledning. Valmtakkonstruksjon av fabrikkframstilte W-takstoler med valm. Taktro av trebord, tekket med betongstein. Takkonstruksjonen har kaldt loft. Tilbygget carport i vinkel. Overbygget og inntrukket inngangsparti. Overbygget og inntrukket inngang til vaskerom. Overbygget terrasse ved terrassedør stue. Åpen terrasse på hele langvegg med tilgang fra stue og soverom. Overbygget trappenedgang utvendig til kjeller.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 etg med kjeller og carport, opprinnelig bygget i 1976. Carport senere. Eneboligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men med noe behov for videre vedlikehold. Boligen har eldre vaskerom og bad, som det må påberegnes oppgradering og renovering på. Ved eventuell renovering av ytterkledning og eventuell etterisolering i yttervegger og yttertak, må det alltid rådføres med en byggmester for å utføre lufting, klimaskjerm, isolering og dampsperre mm riktig. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktsperre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør alltid med en byggmester ved eventuell renovering. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten. Boligen kan flyttes rett inn.

ANNET:

Selger har eid boligen siden 2011.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, PropCloud, selgers opplysninger.

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

Kjeller/u-etg: Takhøyde er ca 2,18 m til 2,22 m.
-Gang har panel i tak, panelplater på murvegger, gulvbelegg på betonggulv. Røykvarsler. Lufteluke i yttervegg. Dør til det fri. Noe synlige vann og avløp. Stoppekran til utevann.
-Mellomgang har panel i tak, malte murvegger, betonggulv. Lufteluke i yttervegg. Hovedsikring. Hovedstoppekran.
-Bad/WC har takess, malte murvegger, flis på murvegg, flis på gulv. Ventil i tak.
-Kjellerstue har malt panel i tak, malt panel, malt MDF og malt murvegg på vegg, laminat på tilfarergulv. Trapp til 1.etg. Røykvarsler. Sensor for alarm. Lufteluke i yttervegg.
-Soverom 1 har malte plater i tak, malt MDF og tapet på vegger, laminat på tilfarergulv. Spot i tak.
-Soverom 2 har malte plater i tak, malt MDF på vegger, laminat på betonggulv. Luke i yttervegg. Spot i tak. Varmekabel i gulv.
-Soverom 3 malte plater i tak, malt MDF på vegger, laminat på betonggulv. Røykvarsler. Spot i tak. Luke i yttervegg. Varmekabel i gulv.
-Bod 1 har panel i tak, vegger av lettklinker, delevegg med panel, betonggulv. Pipe med sotluke. Varmtvannsbereider. Luke i yttervegg. Åpne vannrør og avløpsrør. Stakeluke.
-Bod 2 har panel i tak, vegger av lettklinker, delevegg med spon, betonggulv. Luke i yttervegg. Åpen rørføring. Stoppekran til utekran. Listverk: Malt listverk, profilerte taklister, glatte gerikter, glatte gulvlister på alle tre soverom. Kjellerstue og gang har drammen taklister. Glatte gerikter og glatte gulvlister. Ingen listverk i gang 1 og ingen listverk i boder. Innerdører: Hvite MDF dører med tre speil til soverom. Eldre innerdører med tre speil og malt, slett finerplate. Generelt er det kosmetisk kryp i listverk. Noe gjenstående finisharbeider. Bruksmerker på innerdører. Innerdører må justeres. Innerdør til bod mangler klinke. Rom under oppussing. Soverom og kjellerstue under bruksendring. Nivåforskjell på gulv. Bruksmerker og slitasjer på eldre overflater. Riss i murvegger. Kondensmerker i tak på bad. Riss i veggflis på bad. Kalk, salt, fuktutslag og avskalling på murvegg i bad. Det må påberegnes påkostninger til fullføring av finisharbeider. Riss i betonggulv. Noe kalk, salt, fuktutslag på lettklinker vegger. Synlig der det ikke er kledd. Ingen håndløper på vegg i trapp. Lav takhøyde fra trappenese til etasjeskiller i kjeller. Synlige laminatskjøter etter gulvvask. Noe riss i takplater på soverom.

1.etg: Takhøyde er ca 2,38 m.
-Vindfang har takess, malte plater og plater med tapet på vegger, laminatgulv. Loftsluke. Sikringsskap. Sentral for alarm.
-Gang har takess, malte plater på vegger, laminatgulv. Dør ned til kjeller. Røykvarsler.
-WC har takess, malte plater på vegger, flis på gulv, ventil i tak og ventil i vindu.
-Bad har takess med spot, flis på vegger, flis på gulv med varmekabel. Ventil i vindu. Avtrekksvifte i tak.
-Soverom 1 har takess, malte plater på vegger, laminatgulv. Ventil i vindu.
-Soverom 2 har takess, plater med tapet på vegger, laminatgulv. Skyvedørsgarderobe. Terrassedør. Ventil i vindu.
-Soverom 3 har takess, plater med malt tapet på vegger, laminatgulv. Garderobeskap. Ventil i vindu.
-Stue har takess, plater med malt tapet på vegger, parkettgulv. Ventiler i vindu. Lufteventil i yttervegg. Sensor for alarm. Terrassedør. Varmepumpe. Skifersatt pipe med vedovn. Åpent inn til kjøkken.
-Kjøkken har takess, malte plater og tapet på vegger, malt og pusset brannmur. Laminatgulv.
-Vaskerom har takess, malte plater på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Ventil i tak. Røykvarsler. Terrassedør. Ventil i yttervegg. Listverk: Malt listverk, profilerte taklister, glatte gerikter. Profilerte gulvlister. Innerdører: Hvitmalte dører med ett speil. MDF dørblad, eldre dørkarmer. Glassdør mellom vindfang og gang. Glassdør mellom gang og stue. Generelt: Kosmetisk kryp i listverk. Noe uferdig finish. Innerdører med bruksmerker og slitasjer på dørblad og på karmer og terskler. Innerdør må justeres. Bruksmerker på overflater. Mest bruksmerker på gulv. Riper og hakk i gulv. Synlige laminatskjøter på gulv etter gulvvask. Knirk i gulv. Små planavvik på gulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1 etg med kjeller og carport, opprinnelig bygget i 1976. Carport senere. Det opplyses om følgende endringer i selgers eie:
-Vinduer på kjøkken, 2016.
-Terrassedør i stue, 2016.
-Bruksendring i kjeller, 2023.
-Terrasse med ferdigattest, 2023.
-Elbillader
-Kjøkkeninnredning, 2008 er utført av forrige eier.

EIERSKIFTERAPPORT™

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.
Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	5 100 000,-	
- Fradrag:	1 867 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	3 233 000,-	3 233 000,-

Tomteverdi:

600 000,-

Markedsverdi (normal salgsverdi):

= 3 650 000,-

Låneverdi:

2 920 000,- (80 %)

Beskrivelse av markedsverdi:

Markedsverdi er satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig på kr 19 624 ,-

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.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m²	S-Rom m²	Total BRA m²	Total BTA m²
Kjeller/u-etg	72	16	88	105
1.etasje	98	0	98	108
Sum bygning	170	16	186	213

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m²	S-Rom m²	Total BRA m²	Total BTA m²
Sum bygning(er)				

P-ROM:

Kjeller/u-etg: Gang, mellomgang, bad/WC, kjellerstue, 3 stk soverom.
1.etg: Vindfang, gang, WC, bad, 3 stk soverom, stue, kjøkken, vaskerom.

S-ROM:

Kjeller/u-etg: 2 stk boder.
1.etg: Ingen.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:

I Kjeller/u-etg er det foretatt bruksendring. Hobbyrom er kjellerstue, og det er bruksendret til 3 stk soverom i kjeller. På befaringstidspunktet var søknad om bruksendring sendt inn. Tillatelse til bruksendring gitt 31.10.2023. 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 tilbygget carport som ikke er medberegnet i boligens bruks eller bruttoarealer.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Boligen er under bruksendring for å få rom for varig opphold i kjeller. Tillatelse til bruksendring gitt 31.10.2023.

ANDRE MERKNADER:

Ved bruksendring av soverom i kjeller, er det innsatt nye innadslående vinduer som har lysåpning som tilfredsstiller krav til rømning. Avstand fra gulv til underkant lysåpning er mer enn 1 m. Høyde ca 1,3 m. Det er innsendt bruksendring på soverom med redegjørelse for rømningsveier i kjeller. Tillatelse til bruksendring gitt 31.10.2023. Selger har ikke mottatt ferdigattest for bruksendringen.

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

Byggmester, takstmann og fagskoleingeniør med 40 års erfaring fra byggebransjen som tømrer, forskalingssnekker, betongarbeider, jernbinder, tømmerbas, formann, prosjektledelse og skjønnsmann. Søknadsprosedyrer.

06/11/2023

Olav Øyen

Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.
Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.
Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.
Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentert på stedlig grunn. Grunnmur av uisolert lettklinker. Plasstøpt betonggulv mot grunn. Plasstøpt betonggulv i carport. Betongpilarer med tresøyler som fundament til terrasse.

Merknader: Riss i grunnmuren, synlig utvendig og innvendig i kjeller. Riss i betonggulv. Det er noe salt, kalk og fuktutslag synlig på lettklinkervegger i kjeller.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen krypekjeller.

TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering i stedlig grunn. Dreneringsløsning fra byggeår. Ingen drenering i form av grunnmursplast eller dreneringsrør. Noe grunnmursplast rundt kjellertrapp.

Merknader: Boligen har rom under terreng. Det gjøres oppmerksom på at terrengfallet ikke er 1:50 til grunnmur. Terrenget heller mot grunnmur. Drenering og fuktsikring, viktig ved etablering av rom under terreng. Dreneringsløsning fra byggeår. Drenering under terrasse er utfordrende.

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 tilstrekkelig lufting for kledningen.
Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.
Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Spaltekledning i gesims.

Merknader: Noe gjenstående finisharbeider på utvendig maling. Små sprekker nederst i tømmermannspanel. Ellers normalt vedlikehold. Ingen luftet ytterkledning.

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.

Hvitmalte vinduer og dører. Husmorvinduer og fastkarmvinduer, samt topphengslet og innadslående kjellervinduer. Fabrikkmalte husmorvinduer på stue/kjøkken fra 2016. Fabrikkmalte, innadslående vinduer på soverom i kjelleren fra 2015. Kjellervinduer innsatt i mur. Ett kjellervindu erstattet med glassbyggerstein. Fabrikkmalt terrassedør i stue fra 2016. Heltre kjellerdør med glass fra byggeår. Kostmalt hoveddør fra byggeår med sidefelt av glass. Kostmalt terrassedør med glass til vaskerom. Kostmalt terrassedør med glass til soverom fra byggeår.

Merknader: Vinduer i 1.etg og kjellervinduer fra 2015/2016, samt terrassedør 1.etg gis TG 1. Resterende kostmalte vinduer og dører fra byggeår er værbitt utvendig, kondensmerker innvendig. Vinduer og dører fra byggeår har sin funksjon, men er 47 år gamle. Bruksmerker og slitasjer på kjellerdør, ytterdør og terrassedører. Terrassedører fra byggeår er trange. Kjellerdør går trangt. Hoveddør subber og har mye bruksmerker. Noe løst glass på eldre husmorvindu. Noe løst glass på fastkarmvindu. Vinduer innsatt i mur i soverom under terrasse er ikke ferdig innpusset eller listet i mur utvendig.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser utett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilering/lufting.

Valmtakkonstruksjon. Tilbygget carport i vinkel med valm. Overbygget inngangsparti, og overbygget ved kjellernedgang. Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrummet betongstein. Lettklinkerpipe over tak, med pipebeslag og bøyle på topp. Konstruksjon og statikk fra byggeår.

Merknader: Konstruksjon og statikk fra byggeår. God takkonstruksjon synlig på loft. Litt heng på drager ved inngang til carport. Ikke taktro og papp inn mot pipe. Se også pkt 4.2. og pkt 5.1.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1976

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.
Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak av trebord. Hvite sløyfer, lekter og papp fra byggeår. Tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Pipe av lettklinker over tak.

Merknader: Værbitt taktekking. Mose på taktekking. Riss i pusset pipe. Snødekket tak som vanskeliggjør synlige sprekker i takstein. Ingen undertak og papp helt inntil pipe. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes. Se også pkt 5.1. Underlagspapp fra byggeår, noe sprø.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp på valmtakkonstruksjon. Takrenner av sink. Takfotbeslag av sink. Nedløp av plast. 2 stk luftehatt av sink. Blybeslag i bunn av luftehatter. Pipebeslag i bunn av sink. Bøyle på toppen av pipe av stål/aluminium. Feietrinn. Kilrenne av stål

Merknader: Noe skjevheter i valmhjørne på takrenner. Takrenner og beslag fra byggeår. Noe lekk i takrenneskjøter. Nedløp av plast. Ingen falset avslutning på kilrenne. Nedløp er og må føres vekk fra grunnmur. Hull i nedløp av plast. Værbitte og falmet beslag. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

EIERSKIFTERAPPORT™	
5. Loft	
TG 2	5.1 Innvendig Loft
Lofтет er innredet samtidig som boligen ble bygget.	
Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.	
Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.	
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.	
Det er påvist ventilering av yttertaket.	
Kaldt loft med tilgang fra loftsluke i vindfang. Loftet er gulvet for lagring og inspeksjon. Lufting ved raft. Ellers som bygget. Innlagt strøm. Mulig å inspisere taktro og takkonstruksjon fra loft.	
Merknader: Det er lagret ting på isolasjon. Eldre fuktskjolder på pipe. Ingen taktro og tekking under takstein og beslag rundt pipe. Dette kan refereres til pkt 4.2. Muselort. Isolert med noe isopor.	
6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.	
TG 2	6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.
Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.	
Det er ikke påvist sveikelser i forankring eller understøtting.	
Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.	
Terrasse med tilgang fra stue og tilgang fra soverom 1.etg. Areal på ca 80 m2, hvorav ca 13 m2 er overbygget. Terrasse av trebord med impregnerte materialer. Rekkverk av tre. Rekkverkshøyde 90 cm. Overbygget terrasse med tilgang fra bakkenivå. Ett trinn til terrasse på langvegg. Inntrukket inngangsparti til vaskerom med plasstøpt betongtrapp. Overbygget inngangsparti med plasstøpt betongtrapp. Overbygget inngangsparti på ca 5,5 m2. Ett trappetrinn inn til terrassedør i stue.	
Merknader: Noe værbitte overflater. Rekkverk er ustøtt. Rekkverk flasser. Terrassebord ligger mot vegg under fastkarmvinduer. Fuktutsatt mot ytterkledning. Plasstøpte trapper fra byggeår.	
7. Piper og ildsteder	
TG 1	7.1 Piper og ildsteder
Pipe av lettklinker fra byggeår. Sotluke i kjeller. Skifersatt, pusset og malt pipe og brannmur på stue og kjøkken. Vedovn med glass i stue. Pusset pipe over tak med pipebeslag og bøyle på topp. Feietrinn.	
Merknader: Pusset pipe over tak har små riss og bør behandles så den ikke trekker vann. Pipebeslag av sink fra byggeår. Feietrinn på annenhver lekte. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.	
8. Etasjeskillere	
TG 2	8.1 Etasjeskillere
Etasjeskiller av isolert trebjelkelag med statikk fra byggeår, mellom 1.etg og kjeller. Innvendig, åpen furutrapp fra 1.etg til kjeller.	
Merknader: Små planavvik. Knirk i gulv. Ingen håndløper på vegg ved trapp. Rekkverkspiler har 140 mm mellomrom. Noe klirr i gulv ved hard gange i stue. Ellers OK statikk.	
9. Rom under terreng	
9.1 Hele kjeller: Kjellerstue, gang, soverom og boder.	
TG 2	9.1.1 Veggens og himlingens overflater

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.	
Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.	
Det er påvist noen riss eller sprekker.	
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.	
Det er påvist fuktskjolder, støv-kondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.	
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.	
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.	
Hele kjeller: Kjellerstue, gang, soverom og boder. - Veggens og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.	
Merknader: Synlige riss i murvegger. Noe kalk, salt og fuktutslag synlig på murvegger. Riss i murvegg inne på bad. Kalk, salt og fuktutslag på malt murvegg inne på bad. Rom under terreng som har uisolert grunnmur eller manglende drenering, er risikokonstruksjon for fukt. Det bør etableres flere lufteventiler.	
TG 2	9.1.2 Gulvets overflate
Det er ikke påvist knirk i gulvene.	
Det er ikke påvist setninger.	
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.	
Hele kjeller: Kjellerstue, gang, soverom og boder. - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.	
Merknader: Plasstøpt gulv på grunn fra byggeår. Riss i betonggulv. Tilfarergulv på betonggulv. Tilfarergulv på betonggulv med usikker fuktsikring mot grunn, er risikokonstruksjon for fukt. Ingen kjellerlukt på befaringsdagen.	
TG 2	9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.	
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.	
Fuktsøk i kjeller og rom under terreng. Boligen har innredet rom under terreng. Ventiler i vindu og ventiler i yttervegger.	
Merknader: Det bør etableres flere lufteluker i yttervegger. Lufteluker må holdes åpne for luftsirkulasjon. Det dugger på soveromsvindu. Ventil i tak er kondensutsatt. Kledd vegg under terreng har plast på lettklinker. Noe kjellerlukt i boret hull under terreng, fuktmåling rett under 17 %.	
10. Våtrom	
10.1 Bad 1.etg	
TG 2	10.1.1 Overflate vegger og himling
Det er ikke påvist riss og sprekker.	
Det er ikke påvist sprekker i fuger.	
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.	
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.	
Det er ventiler som kan åpnes.	
Bad 1.etg - Overflate vegger og himling. Takess med spot, flis på vegger. Dusjarmatur på vegg med glassdører. Ventil i vindu. Avtrekksvifte i tak. Vindu i våtsone. Dobbel baderomsinnredning med to vasker. Høyglans overflate. Glassplate på benk. Overskap med speildører.	
Merknader: Bruksmerker. Kondensmerker på vindu. Misfarging av fuger. Våtrom fra 1990-tall. Ymse fuger. Forskjell på fuger.	
TG 3	10.1.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er påvist flekker eller andre skader.	
Bad 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Sluk i dusjsone. Oppbrett ved terskel. Høy terskel.	
Merknader: 10 mm fall fra bunn dørterskel til sluk. Misfarging av fuger. Ymse silikonfuger. Våtrom fra 1990-tall. Usikker tetteløsning mot terskel.	
TG 2	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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Membran på vegger og gulv. Antatt smøremembran på vegger og gulv. Det er boret i fra underliggende konstruksjon i kjeller.	
Merknader: Våtromsløsning/membranløsning fra 1990-tall. Ingen mansjetter rundt avløp inn i vegg. Usikker tetteløsning ved terskel. Det er ingen målt fukt i underliggende konstruksjon på befaringsdagen.	
10.2 Vaskerom 1. etg	
TG 2	10.2.1 Overflate vegger og himling
Det er påvist riss og sprekker. Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr. Det er ventiler som kan åpnes.	
Vaskerom 1. etg - Overflate vegger og himling. Takess, plater med tapet på vegger. Enkel, hvit vaskeromsinnredning. Høyskap, ett overskap. Hvit benkeplate. Ventil i tak. Røykvarsler. Stråleovn på vegg. Ventil i bunn av yttervegg ved terrassedør. Vaskerom fra byggeår.	
Merknader: Vaskerom fra byggeår. Bruksmerker og slitasjer på overflater. Kondensspiker på flater mot yttervegg. Stråleovn over terrassedør med svarte merker i takess over. Varmer fra stråleovn har smeltet. Overflatebehandling på høyskap. Ikke komplett bygget som våtrom.	
TG 3	10.2.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er ikke påvist riss og sprekker. Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er påvist flekker eller andre skader.	
Vaskerom 1. etg - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett. Vaskerom fra byggeår. Sluk i hjørne under vaskeromsbenk.	
Merknader: Vaskerom fra byggeår. Bruksmerker og slitasjer. Ingen tilfredstillende fall til sluk. 25 mm oppbrett ved terskel. Vaskerom fra byggeår, ikke komplett bygget som våtrom.	
TG 3	10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra ca. 1970-tall Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk. Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Membran på vegger og gulv. Ingen membran på vegger. Gulvbelegg fungerer som membran på gulv. Vaskerom og membranløsning fra 1970-tall. Det er boret i underliggende konstruksjon, fra kjeller.	
Merknader: Vaskeromsløsning med membranløsning fra 1970-tall. Ingen membran på vegger. Ikke komplett bygget som våtrom. Sluk ligger inne mot hjørne i vaskeromsbenk. Ingen påvist fukt i underliggende konstruksjon på befaringsdagen.	
10.3 Bad/WC kjeller	
TG 3	10.3.1 Overflate vegger og himling
Det er påvist riss og sprekker. Det er påvist sprekker i fuger. Det er påvist bom (hulrom) under fliser. Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr. Det er ventiler som kan åpnes.	
Bad/WC kjeller - Overflate vegger og himling. Takess, malte murvegger med flis i dusjsone. vegghengt dusjarmatur. Gulvmontert WC. Enkel vask og speil. Ventil i tak. Ingen avtrekksvifte. Eldre våtrom.	
Merknader: Lite våtrom uten avtrekksvifte. Fuktskjolder på takess. Bruksmerker på overflater. Riss i murvegg og riss i flis. Bom under veggflis. Eldre våtrom, ikke komplett bygget som våtrom. Kalk, salt og fuktutslag på murvegg under vask, mot terreng.	
TG 3	10.3.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er påvist flekker eller andre skader.	
Bad/WC kjeller - Overflate gulv. Flis på betonggulv. Eldre våtrom. Høydeforskjell fra bunn dørterskel til topp sluk 30 mm. Ikke komplett bygget som våtrom.	
Merknader: Eldre våtrom, ikke komplett bygget som våtrom. Bruksmerker og slitasjer. Misfarging av fuger.	
TG 3	10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra ca. 1970-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. Ingen membran på vegger. Malt og flislagt på lettklinker. Ingen membran på gulv. Flislagt på betonggulv. Ikke boret fra tilstøtende eller underliggende konstruksjon. Gulv mot grunn. Vegger av lettklinker.	
Merknader: Eldre våtromsløsning fra 1970-tall. Ingen membran.	
11. Kjøkken	
11.1 Kjøkken 1.etg	
TG 2	11.1 Kjøkken 1.etg
Vanninstallasjonen er fra ca. 2008 Det er 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 fra 2008. Kjøkkeninnredning på yttervegg og delevegg mot stue. Hvite, slette skrog og fronter på skap og skuffer. Dører og skuffer uten knotter. Takhøyde overskap. Foliert benkeplate med treimitasjon. Flis mellom benk og overskap, og flis mellom koketopp og avtrekksvifte. Avtrekksvifte på yttervegg. Ett stk høyskap med stekeovn og mikro. Integreerte hvitevarer med unntak av kjøleskap. Lys med kontakter under overskap. Sort kum med to stk vasker. Åpent til stue. Tilgang til vaskerom med dør ut.	
Merknader: Knirk på gulv. Synlige skjøter på laminatgulv etter gulvvask. Bruksmerker på kjøkkeninnredning. Folie på skapdører løsner. Løse sokler. Kjøkkeninnredningen har sin funksjon.	
12. Andre rom	
Ingen	12.1 Andre rom
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.	
©dbare.com	14/19
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
13. VVS	
TG 2	13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1976/1990-tall/2008 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende. Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit. Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende. Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende. Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende. Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit. Det er WC med innebygget systerne. Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC. Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.	
Sanitær, vannrør og avløp fra forskjellige år. Opprinnelig fra byggeår 1976, 1990-tall, og 2008 på kjøkken. Gulvmontert WC på bad i kjeller. Veggmontert WC i eget rom 1.etg. Stoppekran i bod 1. kjeller. Stakeluke i bod 1 kjeller. Synlige kobberrør og avløpsrør i kjeller. Utekraner med stoppekraner i kjeller.	
Merknader: Vegghengt WC har ingen inspeksjonsmulighet eller lekkasjepåviser fra systerne. Eldre sanitær i kjeller.	
TG 2	13.2 Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder er fra ca. 1976 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Bederens plassering er tilfredsstillende. Bederen er ikke lekkasjesikret.	
200 L varmtvannsbereder, plassert i kjellerbod. Fra byggeår 1976. Tilfredstillende plassering, da den er plassert på betonggulv. Fast el-tilkobling	
Merknader: Varmtvannsbereder fra byggeår plassert i rom uten sluk.	
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 2014	
Varmepumpe fra 2014, plassert i stue. Utedel under terrasse.	
Merknader: Varmepumpe fungerer tilfredsstillende. Det anbefales jevnlig service på varmpumpe for optimal funksjon.	
TG 2	13.5 Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har ikke mekanisk ventilasjon. Boligen har ikke balansert ventilasjon.	
Naturlig ventilasjon i form av ventiler i vindu og luker i yttervegger. Avtrekk på kjøkken. Avtrekk på bad 1.etg.	
©dbare.com	15/19
www.bmtf.no	

Merknader: Det kan med fordel monteres flere lufteluker. Ventiler i tak er fuktutsatt. Kondensmerker rundt ventiler, ventil i tak og WC. Avtrekksvifte i tak er fuktutsatt. Ingen avtrekk på bad i kjeller. Det kondenserer på vindu i soverom i kjeller. 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. Boligen har 6 soverom etter bruksendring.

TG 2	13.6 Toalettrom
------	-----------------

Vegghengt WC i eget rom 1.etg. Takess, malte plater, flis på gulv. Enkel vask og speil.

Merknader: Ingen inspeksjonsluke eller lekkasjepåviser på vegghengt sisterne. Bruksmerker. Rommet har fin funksjon.

14. Garasje – uthus	
TG 2	14.1 Garasje – uthus

Ingen garasje, men tilbygget carport på 23 m2. Støpt plate på grunn. Ringmur av lettklinker. Bindingsverk. Valmtak i stil med resten av bolig. Bygget i vinkel med boligen. Ved overbygget inngangsparti og med tilgang til bakside hvor kjellertrappen er.

Merknader: Noe heng på takstoler. Noe heng på drager over åpning. Riss i gulv. Riss i lettklinker. Gjenstående malingsarbeider. Vindu fra soverom, vender inn i carport. Mulig begrenset lysforhold i soverom.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
TG 1	15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2012

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1976

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Skjult og åpent elektrisk anlegg 230 V. Opprinnelig installert i 1976. Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang. Delvis oppgradert 1990-tall/2000-tall. Elbillader på yttervegg.

Merknader: Det er fremvis samsvarserklæring på utbedring av pålegg etter tilsyn i 2012. Sikring på kjøkken kan gå ved full belastning på kjøkken og elbillader samtidig. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk gir økt belastning.

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 oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen registrert ferdigattest på bolig eller garasje. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk. Gitt ferdigattest på terrasse 18.10.2023.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Boligen er under bruksendring for å få rom for varig opphold i kjeller. Bruksendring var ikke gitt ferdigattest på befaringsdagen. Tillatelse til bruksendring gitt 31.10.2023.

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.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
9.1.1	Hele kjeller: Kjellerstue, gang, soverom og boder. Veggens og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	Hele kjeller: Kjellerstue, gang, soverom og boder. Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.
9.1.3	Hele kjeller: Kjellerstue, gang, soverom og boder. Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
10.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1
10.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
10.2.1	Vaskerom 1. etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.1.
11.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.2	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.

13.6	Toalettrom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.6.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.

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. 100 000. - og 300.000.-
10.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.2	Vaskerom 1. etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.3	Vaskerom 1. etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.3.1	Bad/WC kjeller Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.3.2	Bad/WC kjeller Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.3.3	Bad/WC kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Notodden

Oppdragsnr.

1306230185

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Elling Himberg Krosshus

Lene Himberg Krosshus

Gateadresse

Dyre Vås gate 12

Poststed

Postnr

NOTODDEN

3683

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

11

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

KLP

Polise/avtalendr.

84334537

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ingen kjennskap før omhandlet i takst, se utfyllende takstrapport.

Initialer selger: EHK, LHK

1

2

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

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ingen kjennskap før omhandlet i takst, se utfyllende takstrapport.

6

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

☒ Nei☐ Ja

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ingen kjennskap før omhandlet i takst, se utfyllende takstrapport.

9

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ingen kjennskap før omhandlet i takst, se utfyllende takstrapport.

10

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

☒ Nei☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet installasjon i sikringsskap, Skiftet diverse el-punkter, montert el-billader, nyinstallasjon i rom etc.

Arbeid utført av

Bøen Elktro & Hjordal Elektro

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei☒ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

DLE utført kontroll av el-anlegget.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Montert av Bøen elektro

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse/veranda.

Initialer selger: EHK, LHK

2

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Bruksendret kjeller(godkjent bad og utvendig kjellermedgang som ikke var i den opprinnelige byggesaken) og 3 soverom.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Byggesaksbehandlet og godkjent 2023.

19

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

☒ Nei☐ Ja

20

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

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

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

☒ Nei☐ Ja

24

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1306230185

Initialer selger: EHK, LHK

3

60

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1306230185

Initialer selger: EHK, LHK

4

61

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elling Himberg Krosshus	dd0ad8fecf883e84dea69e74f65976578cc499b2	20.11.2023 19:19:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Himberg Krosshus	9fd1e702c670ca5d0a7e3b8b4eed301566954297	27.11.2023 12:23:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1306230185

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Dyre Vås gate 12

Nabolaget Tveiten - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brattrein Linje 5, 185, 323	2 min 0.1 km
Notodden stasjon ved skysstasjonen Linje R55	4 min 2.6 km

Skoler

Tveiten skole (1-7 kl.) 115 elever, 9 klasser	12 min 0.9 km
Sætre skole (1-7 kl.) 275 elever, 14 klasser	5 min 2.8 km
Notodden ungdomsskole (8-10 kl.) 295 elever, 25 klasser	5 min 2.9 km
Notodden videregående skole 515 elever	5 min 3.1 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

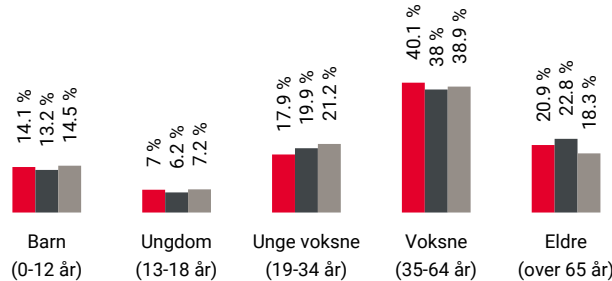


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tveiten	828	421
Notodden	8 734	4 987
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kattekleiv barnehage (0-5 år) 31 barn	18 min 1.4 km
Toppen barnehage (1-5 år) 44 barn	20 min 1.5 km
Villamoen barnehage (0-5 år) 41 barn	26 min 2 km

Dagligvare

Coop Extra Kongsbergveien PostNord	20 min 1.5 km
Matkroken Peer Gynt PostNord, søndagsåpent	27 min 1.9 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

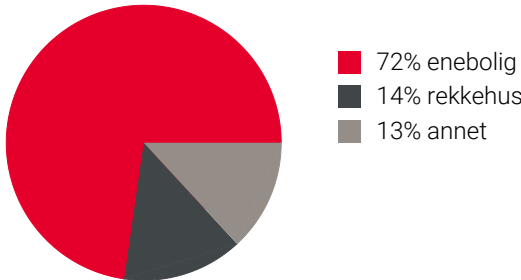
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 88/100

Sport

Tveiten skole	13 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.9 km	
Sætre Kunstgressbane	4 min	🚗
Fotball	2.7 km	
Nordic Gym	8 min	🚶
Spenst Notodden	8 min	🚗

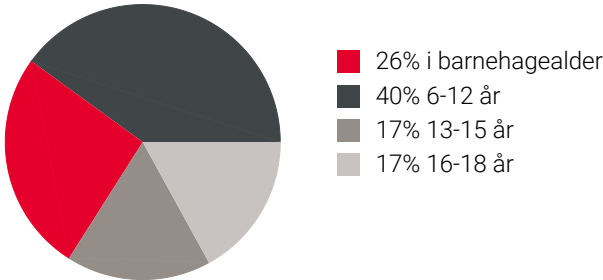
Boligmasse



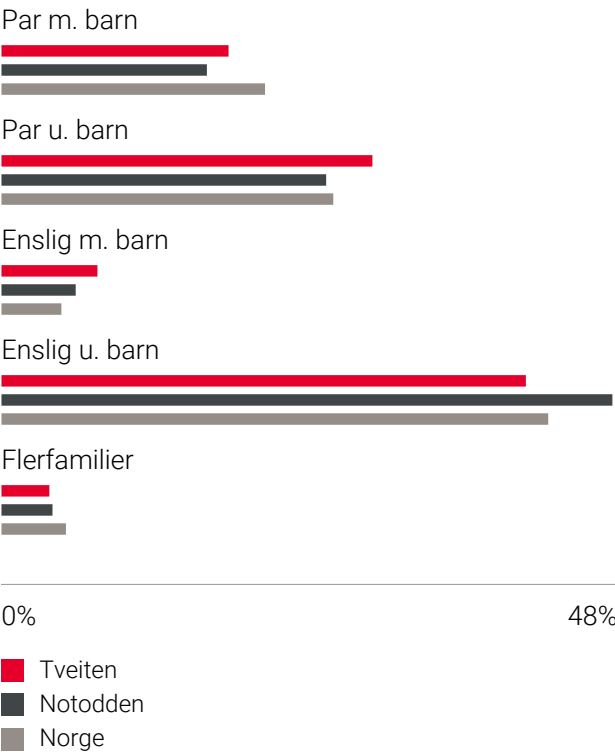
Varer/Tjenester

Tuven Senteret	7 min	🚗
Vitusapotek Notodden	4 min	🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



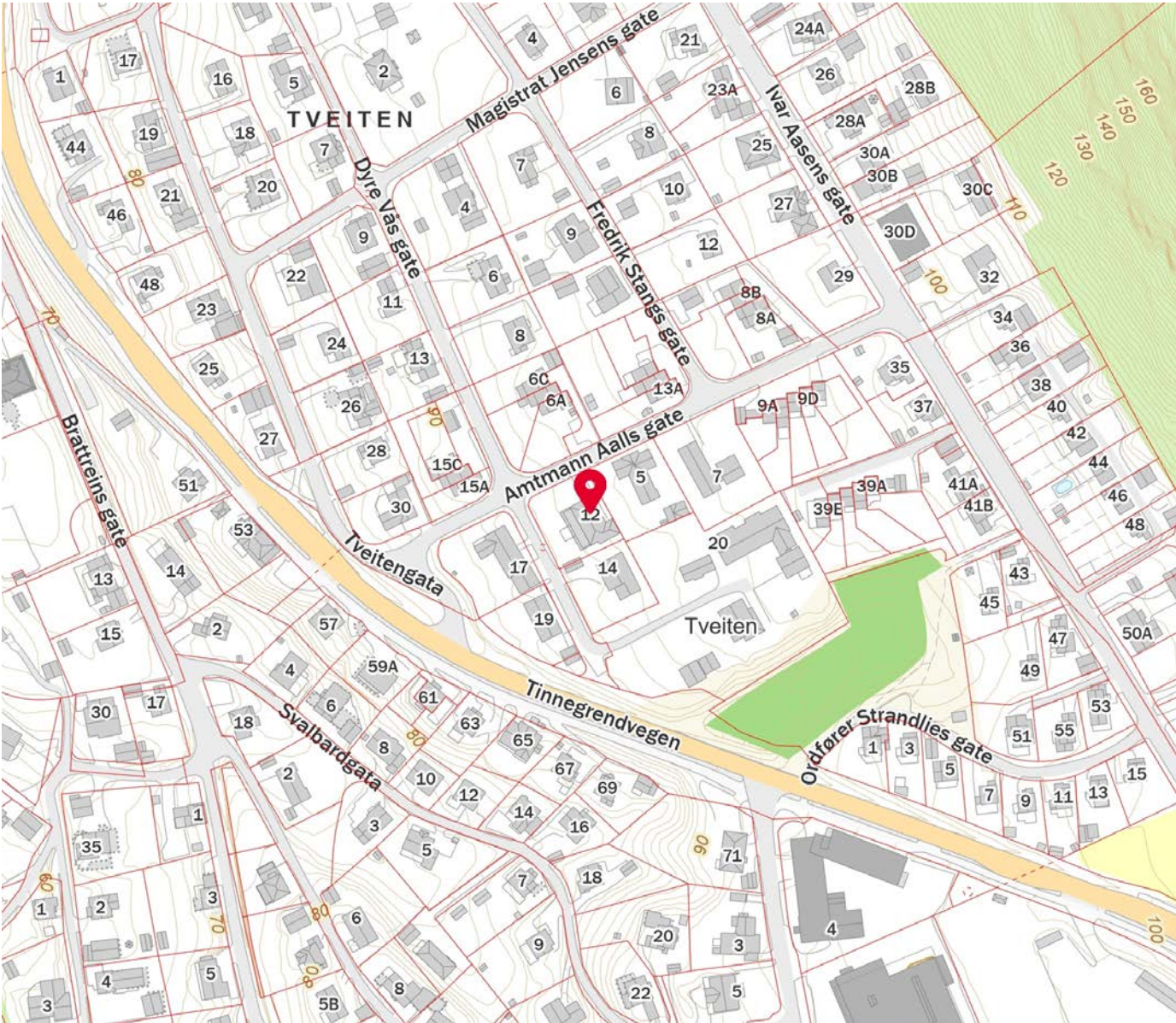
Familiesammensetning



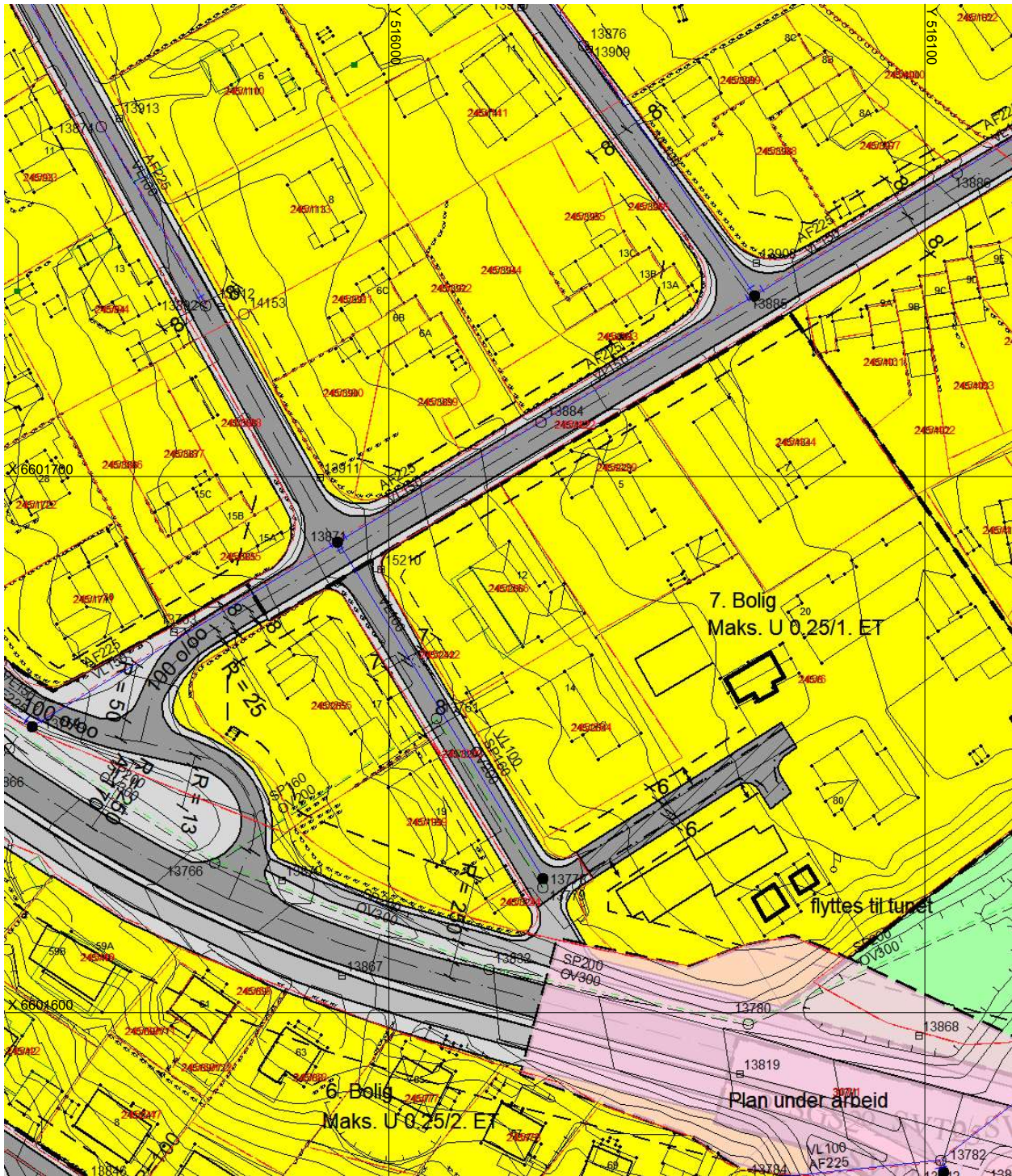
Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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



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



Basiskart

Område : _____

Utskriftsdato : 13.11.2023

Målestokk = 1:1000

Notodden kommune

Utvalgte tegnforklaringer til basiskartet

□ Sluk	○ Kum	Viser godkjent plassering av nytt tiltak (bygg m.m.)
● Stolpe	⚑ Flaggstang	
— Matrikkelgrense - høy kartkvalitet i matrikkelen - - - Matrikkelgrense - lav kartkvalitet i matrikkelen (Matrikkelgrense = grense for grunneiendom, festegrunn eller seksjonert uteareal) — Hjelpelinjetype vannkant (i matrikkelen) - - - Hjelpelinjetype vegkant (i matrikkelen) - - - - - Hjelpelinjetype fiktiv/punktfeste (i matrikkelen)		
— Høydekurve — Tellekurve (5 m) ⊗⊗⊗⊗⊗⊗⊗ Hekk, ubest. type — Støttemur — Frittstående mur — Annet gjerde		

Inntegnede opplysninger oppå basiskartet (fyll ut) :

Utført av : _____

Dato : _____

Saken gjelder : _____



Basiskart

Område : _____

Utskriftsdato : 10.11.2023

Målestokk = 1:1000

Notodden kommune

Utvalgte tegnforklaringer til basiskartet

□ Sluk	○ Kum	Viser godkjent plassering av nytt tiltak (bygg m.m.)
● Stolpe	⚑ Flaggstang	
— Matrikkelgrense - høy kartkvalitet i matrikkelen - - - Matrikkelgrense - lav kartkvalitet i matrikkelen (Matrikkelgrense = grense for grunneiendom, festegrunn eller seksjonert uteareal) — Hjelpelinjetype vannkant (i matrikkelen) - - - Hjelpelinjetype vegkant (i matrikkelen) - - - - - Hjelpelinjetype fiktiv/punktfeste (i matrikkelen)		
— Høydekurve — Tellekurve (5 m) ⊗⊗⊗⊗⊗⊗⊗ Hekk, ubest. type — Støttemur — Frittstående mur — Annet gjerde		

Inntegnede opplysninger oppå basiskartet (fyll ut) :

Utført av : _____

Dato : _____

Saken gjelder : _____



Eiendom: **Gnr.: 245 Bnr.: 266 Fnr.: Snr.:**

Planstatus

Følgende **planer/planvedtak** gjelder for eiendommen:

1. **Kommuneplan**

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

2. Finnes det **reguleringsplan**(er) som omfatter eiendommen eller del av denne?
Nei ☐ Ja ☒ Kartutsnitt kan bestilles som eget dokument

Eiendommen er regulert til: Bolig. Reguleringsplan med ID – 129 «RV 360
Sauheradvegen, Våladalen – Bentsrud» av 01.12.1977.

(Kopi av tilhørende reguleringsbestemmelser kan bestilles som eget dokument)

3. Er det godkjent mindre vesentlige endringer av planen som vedkommer eiendommen og som ikke er oppdatert i plankartet?
Nei ☒ Ja ☐

Opplysninger om aktuelle planar:

4. Er det startet planarbeid for området, som kommunen kjenner til? Nei ☒ Ja ☐

Ikke for eiendommen direkte så vidt vi kan se, men planavdelingen kan kontaktes på telefon
350 15000 for ytterligere opplysninger.



Eiendom: Gnr.: 245 Bnr.: 266 Fnr.: Snr.:

4 Oppmålingsstatus

1	Er eiendommen oppmålt?	Nei	Ja	x
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: **893 m²**

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

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

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



Eiendom: Gnr.: 245 Bnr.: 266 Fnr.: Snr.:

Bygningsopplysninger

På eiendommen er i følge GAB registrert følgende bygninger og data om bygningene.(For bygg som er bygd før 1983 er opplysningene i GAB generelt mindre sikre og mindre omfattende enn for bygg bygd etter den tid):

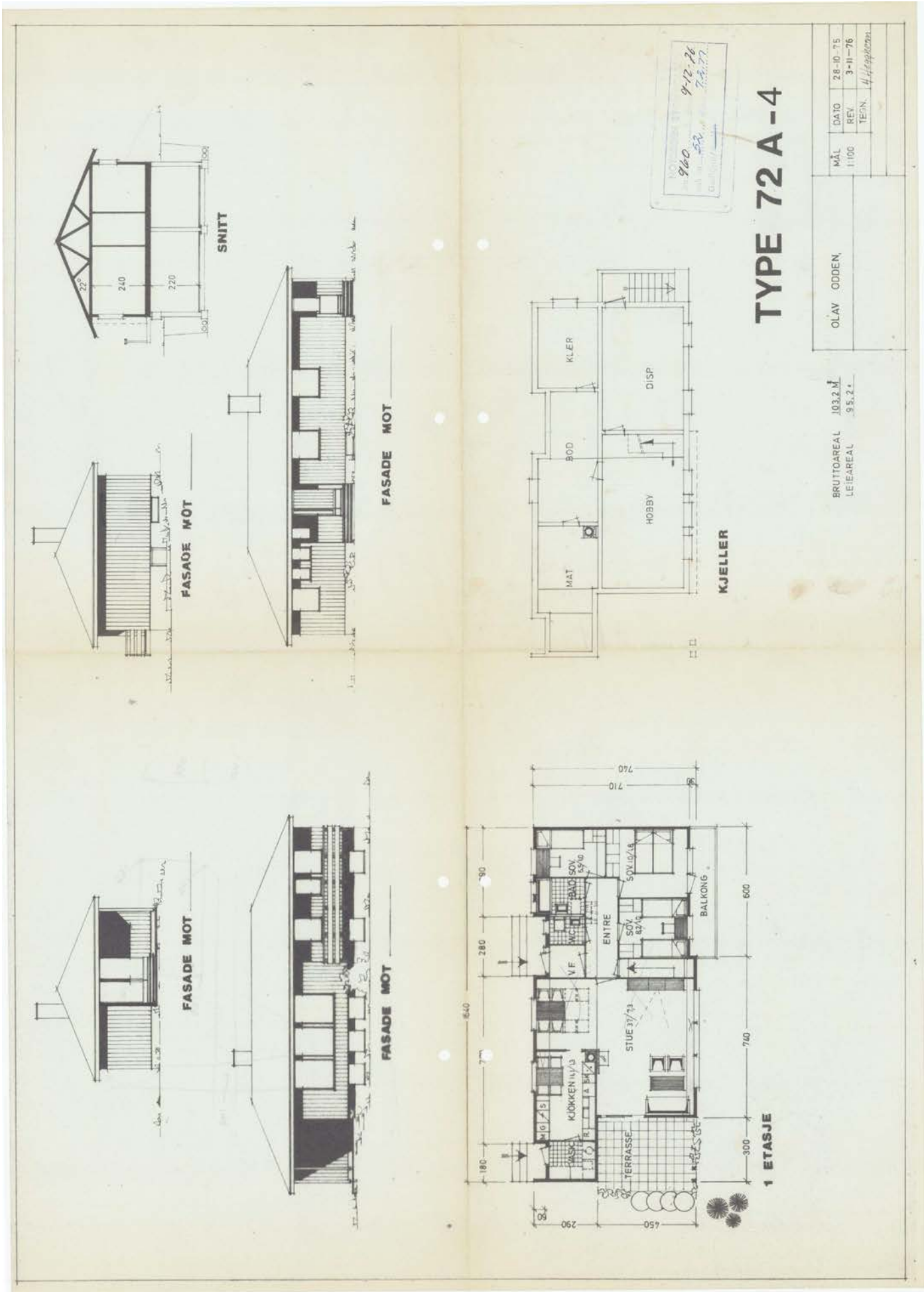
Bygningstype	Bruksareal i m2	Antall bygg	Status	Dato tatt i bruk	Godkjenning
Enebolig	189		Tatt i bruk	09.02.1978	
Tilbygg	20		Tatt i bruk	11.06.1984	

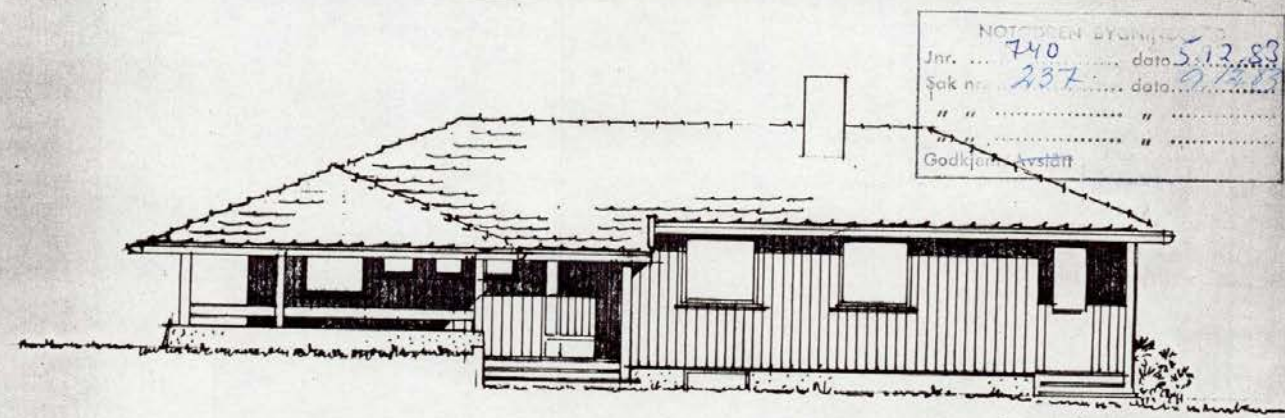
Foreligger det godkjente byggemelding(er) / søknad(er) for bygning(ene) på eiendommen (registrerte bygningsnummer i GAB)?

Nei | ☐ Ja | ☒ x | Delvis |

Ved ja og delvis gis opplysning om årstall og hva som er byggemeldt: 1976, nybygg boligbygg. 1983, carport. 2013, veranda. 2023, bruksendring av deler av underetasje.

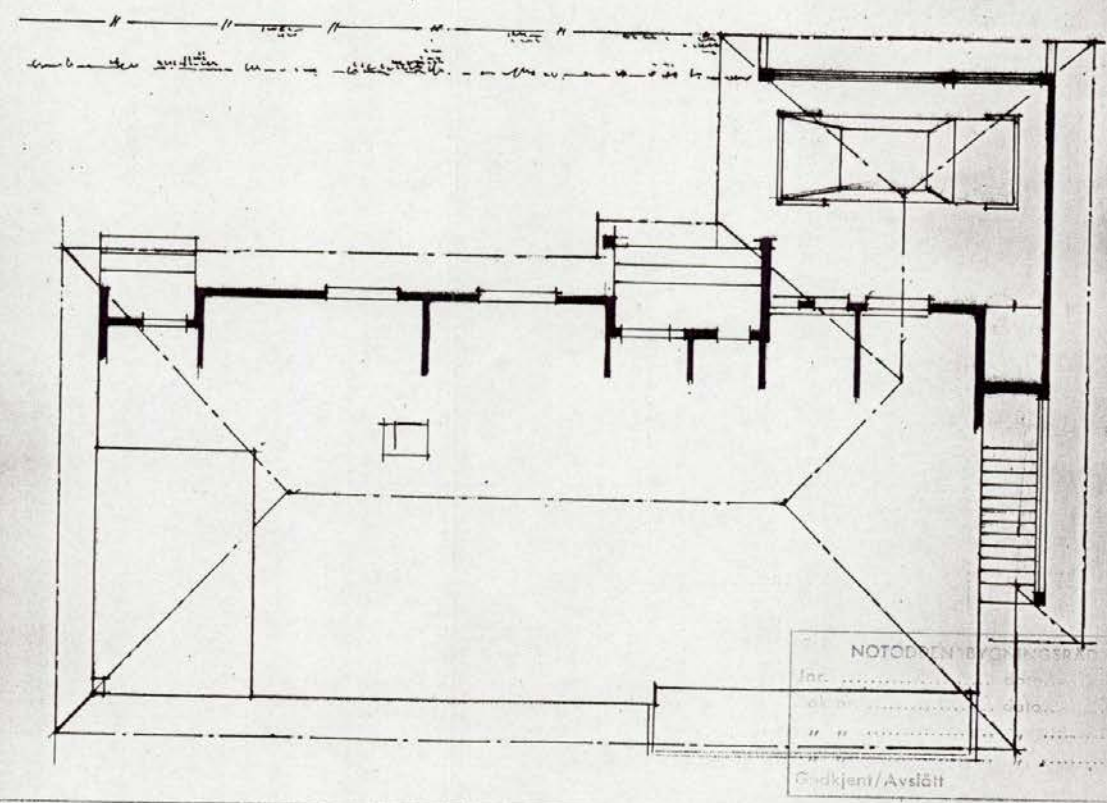
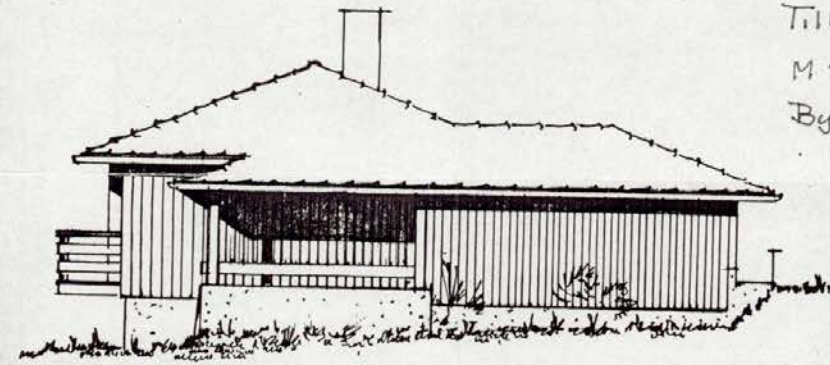
For godkjent(e) byggemelding(er) / søknad(er) sender kommunen kopi av dokument spesifisert i produkt nr. ?? og ?? dersom rekvirenten ber om det.





NOTODEN BYGNINGS
 Jnr. ... 740 ... dato 5.12.83
 Sak nr. 237 ... dato 2.12.83
 Godkjent Avslutt

Dyre Vaas gt 12.
 Tilbygg: Carpent
 M: 1:100
 Byggherre Olav R. Odden.

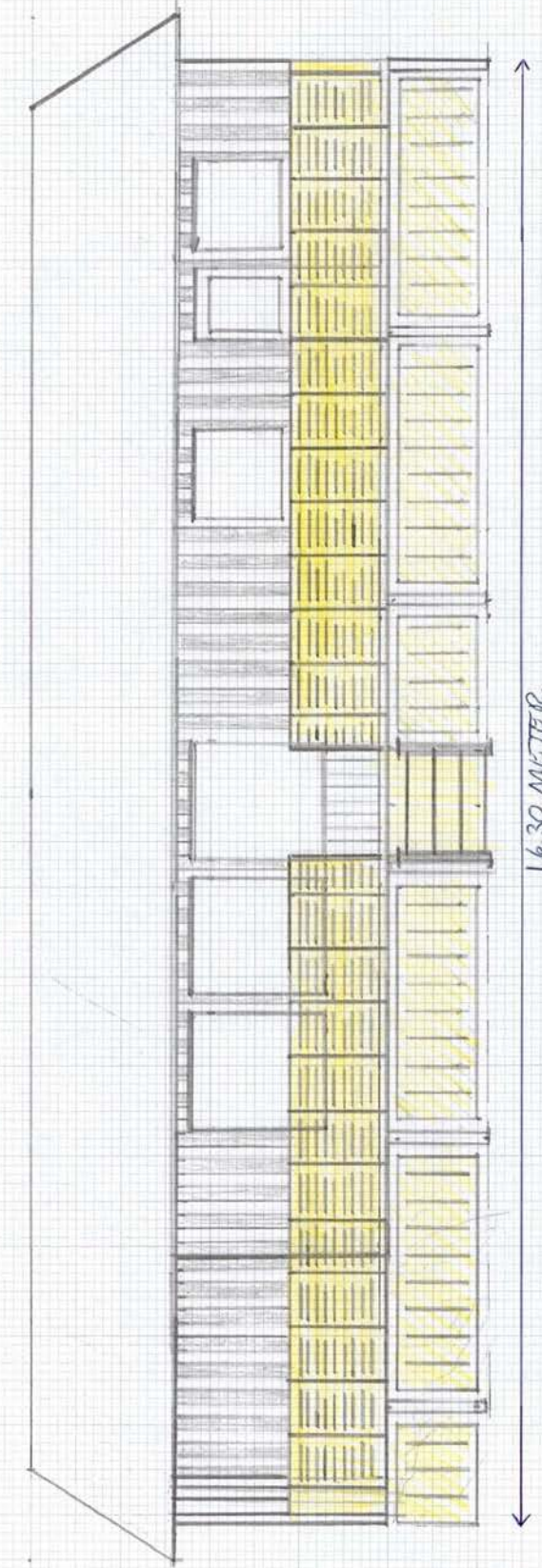


NOTODEN BYGNINGS
 Jnr. ...
 Sak nr. ...
 Godkjent/Avslutt

2

VEDLEGG E SIDE 1 AV 2

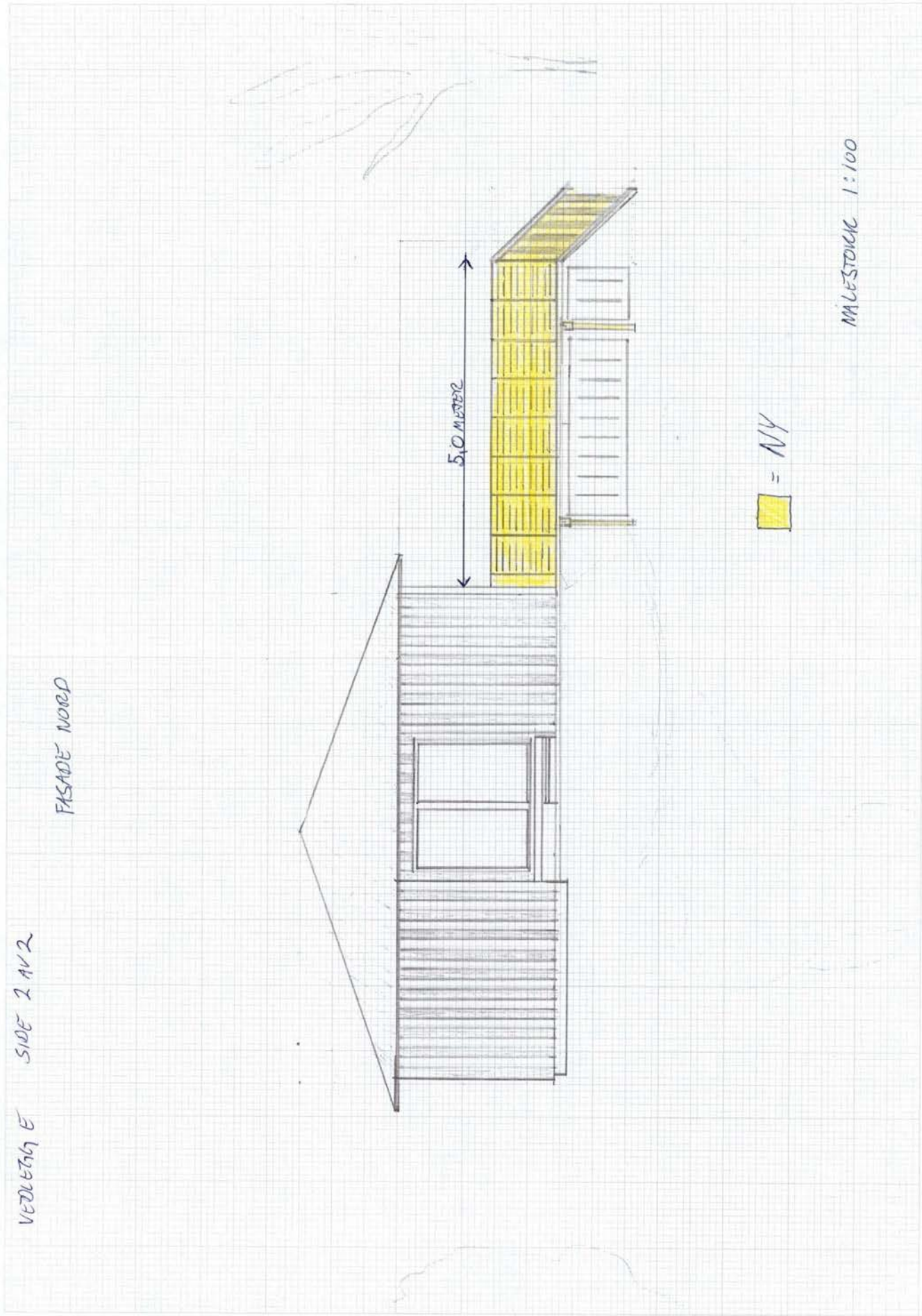
FASADE VEST



16.30 METER

1/1

001:1 2005.21111



ELLING HIMBERG KROSSHUS
DYRE VÅS GATE 12
3683 NOTODDEN

Delegert vedtak Teknisk utvalg - nr. 345/2023

Godkjenning - ferdigattest - oppføring av veranda - Dyre Vås Gate 12 - gnr.
245/266

Ansvarlig søker: ELLING HIMBERG KROSSHUS
Tiltakshaver: ELLING HIMBERG KROSSHUS

Søknad mottatt: 18.10.2023

Etter plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21.

Vedtak		
Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen	15.07.13	6252/13
Ferdigstillelse		
Dato kontroll:	Kontroll ansvarlig:	
18.10.2023	ELLING HIMBERG KROSSHUS	
	Ferdigattest er en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn.	
	Gjennomføringsplan viser at de ansvarlige for utførelsen har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Tiltakshaver har erklært at tiltaket tilfredsstillter kravene til ferdigattest, slik at vilkår og krav i, eller medhold av Plan- og bygningsloven er oppfylt. Ferdigattest gis etter søknad, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10.	
	Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.	
	Klagerett: Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.	

Underskrift
Notodden, den 19.10.2023
Hilde Hardang Saksbehandler

Brevet er godkjent og signert elektronisk.



ELLING HIMBERG KROSSHUS
DYRE VÅS GATE 12
3683 NOTODDEN

31.10.2023

Delegert vedtak Teknisk utvalg - nr. 358/2023

Godkjenning - Søknad uten ansvarsrett - Endring av bruk - Bruksendring av deler av underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel - Dyre Vås Gate 12 - gnr. 245/266

Tiltakshaver: ELLING HIMBERG KROSSHUS
Gjeldende plan: Plan nr. 129 – RV 360 Sauheradvegen, Våladalen-Bentsrud

Søknad mottatt: 27.10.2023
Søknad komplett: 27.10.2023

Vedtak

- Vi gir tillatelse i etterkant til bruksendring av deler av underetasje / kjeller på eiendommen gnr. 245 bnr. 266, Dyre Vås Gate 12, 3683 Notodden, fra tilleggsdel til hoveddel. Søknaden er i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3 og SAK kap. 3. Kommunen gir tillatelse etter pbl § 21-4 første ledd.
- Tillatelsen er basert på følgende:
 - Søknad datert 06.10.2023 og reviderte tegninger mottatt 27.10.2023
 - Situasjonsplan datert 18.10.2023

Fakta og kommunens vurdering

Saken gjelder søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i deler av underetasje / kjeller i bolig i Dyre Vås Gate 12, gnr. 245 bnr. 266. I vedlegg til søknaden er det redegjort for at noen av endringene det nå søkes om godkjenning for er utført tidligere, sannsynligvis da boligen ble oppført, men uten at dette har blitt endret i plantegningene.

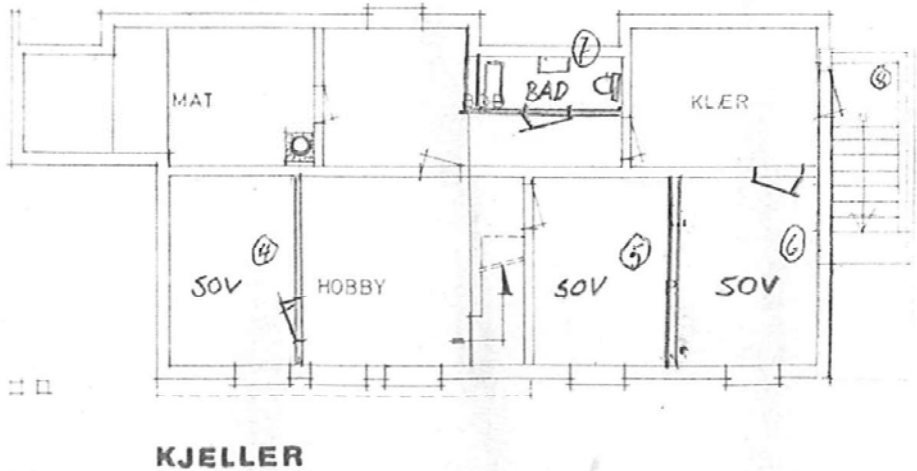
De tidligere utførte endringene omfatter utvendig trapp ned til kjeller, som er forskjøvet / flyttet litt i forhold til opprinnelige tegninger fra 1976, samt bygging / etablering av et bad med et areal på 3,2 m2 i del av opprinnelig bod i bakkant / nordøstre del av kjelleren.

I fremre del av underetasjen, mot sørvest, er det i senere tid etablert / bygget 3 nye soverom. Soverom 4, med et bruksareal (BRA) på 8,4 m2, er etablert i del av opprinnelig hobbyrom i nordvestre hjørne av boligen. I sørvestre hjørne av boligen er opprinnelig disponibelt rom delt inn i 2 nye soverom, soverom 5, med et BRA 9,6 m2, og soverom 6, med et BRA på 9,6 m2.

Alle soverommene er bygget og utført i henhold til gjeldende krav i Teknisk forskrift 2017, både med hensyn til rømningsveier og lysforhold. Endringene medfører ingen endringer i

forhold til opprinnelig BRA i underetasjen, eller i forhold til fasade da vinduer med tilstrekkelig størrelse i forhold til kravene i TEK17 fremgår av opprinnelige fasadetegninger.

Revidert plantegning av underetasje / kjeller etter endring



Planstatus

Området er regulert til boligformål i gjeldende reguleringsplan nr. 129. Tiltaket er i samsvar med reguleringsplan.

Plassering og utnyttelse

Tiltaket omfatter kun innvendige arbeider, og medfører ingen endringer i forhold til byggegrenser og tillatt utnyttelse i området.

Nabovarsling

Tiltaket er unntatt fra nabovarsling, da arbeidene ikke berører nabointeresser.

Vann-, avløp og overvann

Boligen har innlagt vann og er knyttet til offentlig vann og avløp.

Ansvar

Tiltakshaver har alt ansvar for at arbeidene blir gjennomført etter alle regler samt bestemmelser i plan- og bygningslov og tilhørende forskrifter.

Videre oppfølging

Avfall

Avfall må behandles i henhold til gjeldende lover og regler. Bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak. Det er ikke krav til egen avfallsplan for dette tiltaket.

Ferdigattest

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jfr. pbl § 21-10.

Varighet av vedtak

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen

bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jfr. pbl § 21-9.

Gebyr

Alle gebyrer i forbindelse med behandling av byggesøknaden blir ettersendt tiltakshaver. Kommunale gebyr fastsettes i henhold til gjeldende kommunale satser.

Klagerett

Eventuell klage sendes skriftlig til kommunen innen 3 uker etter mottatt vedtak. Dette følger av forvaltningsloven §§ 28-34. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klage må begrunnes godt. I klagen må det oppgis:

- Hvilket vedtak det klages på
- Årsaken til klagen
- Den eller de endringer som ønskes
- Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen

Kommunen kan omgjøre vedtaket, eller sende det videre til Statsforvalteren, som er klageinstans.

Delegert myndighet

Vedtaket er fattet av virksomhetsleder i samsvar med kommunens delegeringsreglement.

Med vennlig hilsen

Tore Bredeesen
Ingeniør, Areal

Janne Væringstad
Virksomhetsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk



NOTODDEN KOMMUNE

Areal

Ferdigattest

Vår ref: **2023/8703**

ELLING HIMBERG KROSSHUS
DYRE VÅS GATE 12
3683 NOTODDEN

Delegert vedtak Teknisk utvalg - nr. 393/2023

Godkjenning - Ferdigattest - Bruksendring av deler av underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel - Dyre Vås Gate 12 - gnr. 245/266

Ansvarlig søker: ELLING HIMBERG KROSSHUS
Tiltakshaver: ELLING HIMBERG KROSSHUS

Søknad mottatt: 17.11.2023

Etter plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21.

Vedtak		
Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen	31.10.2023	TU nr. 358/2023
Delegert myndighet plansjefen		
Ferdigstillelse		
Dato kontroll:	Kontroll ansvarlig:	
17.11.2023	ELLING HIMBERG KROSSHUS	
	Ferdigattest er en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn.	
	Ved innsending av søknad om ferdigattest datert 17.11.2023 har Tiltakshaver erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, slik at vilkår og krav i, eller i medhold av Plan- og bygningsloven er oppfylt. Ferdigattest gis etter søknad, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-10.	
	Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.	
	Klagerett: Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.	

Underskrift
Notodden, den 20.11.2023
Tore Bredeesen Ingeniør

Brevet er godkjent og signert elektronisk.



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

Eiendom: Gnr.: 245 Bnr.: 266 Fnr.: Snr.:

Vannforsyning og avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei ☐ Ja ☒

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

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

Nei ☐ Ja ☐

Dersom ja, er dette bare gråvann/vaskevann?

Nei ☐ Ja ☐

Dersom eiendommen har godkjent utslipp, er dette til?:

privat eneanlegg	
privat fellesanlegg	
offentlig anlegg	

Ev. tilleggsopplysninger om avløpsforholdene:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.



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

Eiendomsskatt og kommunale avgifter:

Adresse:	G.nr.245	B.nr.266	F.nr.	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 6. 602,-
Vannavgift:	Kr. 7. 935,-
Avløp:	Kr. 8. 264,-
Renovasjon:	Kr. 4. 504,-
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 519,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 10.11.2023.
--------------------	-----------------------------------



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Dyre Vås gate 12
3683 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Notodden
Saksbehandler: Bjørn Runar Bjørnfeld

Oppdragsnummer: 1306230185

Telefon: 418 59 788
E-post: bjorn.bjornfeld@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet 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: 29.11.2023

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