

aktiv.



Ola Lensmanns veg 26A, 3677 NOTODDEN

**Moderne og nyoppusset enebolig  
med garasje på Yli i rolige og  
barnevennlige omgivelser!**



Eiendomsmegler MNEF

## Vilde Juvet Steinmoen

**Mobil** 411 81 331

**E-post** vilde.juvet.steinmoen@aktiv.no

### Aktiv Midt-Telemark

Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500



Eiendomsmeglerfullmektig

## Anne Åsne Seljordslia

**Mobil** 954 04 870

**E-post** anne.asne.seljordslia@aktiv.no

### Aktiv Midt-Telemark

Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

# Velkommen på visning i Ola Lensmannsveg 26A!

Aktiv v/ Vilde Juvet Steinmoen har gleden av å presentere Ola Lensmannsveg 26A!

Enebolig opprinnelig oppført i 1968, med oppusset og renoveret i nyere tid. Boligen fremstår som moderne og gjennomført, med blant annet nytt kjøkken og bad. Boligen har en gjennomført stil, men fine gulv og delikate farger. Flott opparbeidet uteområdet med fine uteplasser.

Boligen inneholder:

Kjeller: Gang, gang/bod, vaskekjeller, mellomgang, toalettrom og 3 stk boder.

1.etg: Gang, bad, 3 stk soverom, stue/kjøkken åpen løsning og stue i tillbygg.

Eiendommen ligger pent til i et etablert og populært boligområde sentralt på Yli med pen utsikt. Sommerstid er dette et meget solrikt område. Kort vei til Grønkjær skianlegg, samt andre fine turområder.

Velkommen til visning!

# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	24
Om eiendommen .....	28
Tilstandsrapport .....	39
Egenerklæring .....	59
Energiattest .....	65
Nabolagsprofil .....	94
Forbrukerinformasjon .....	102
Budskjema .....	103

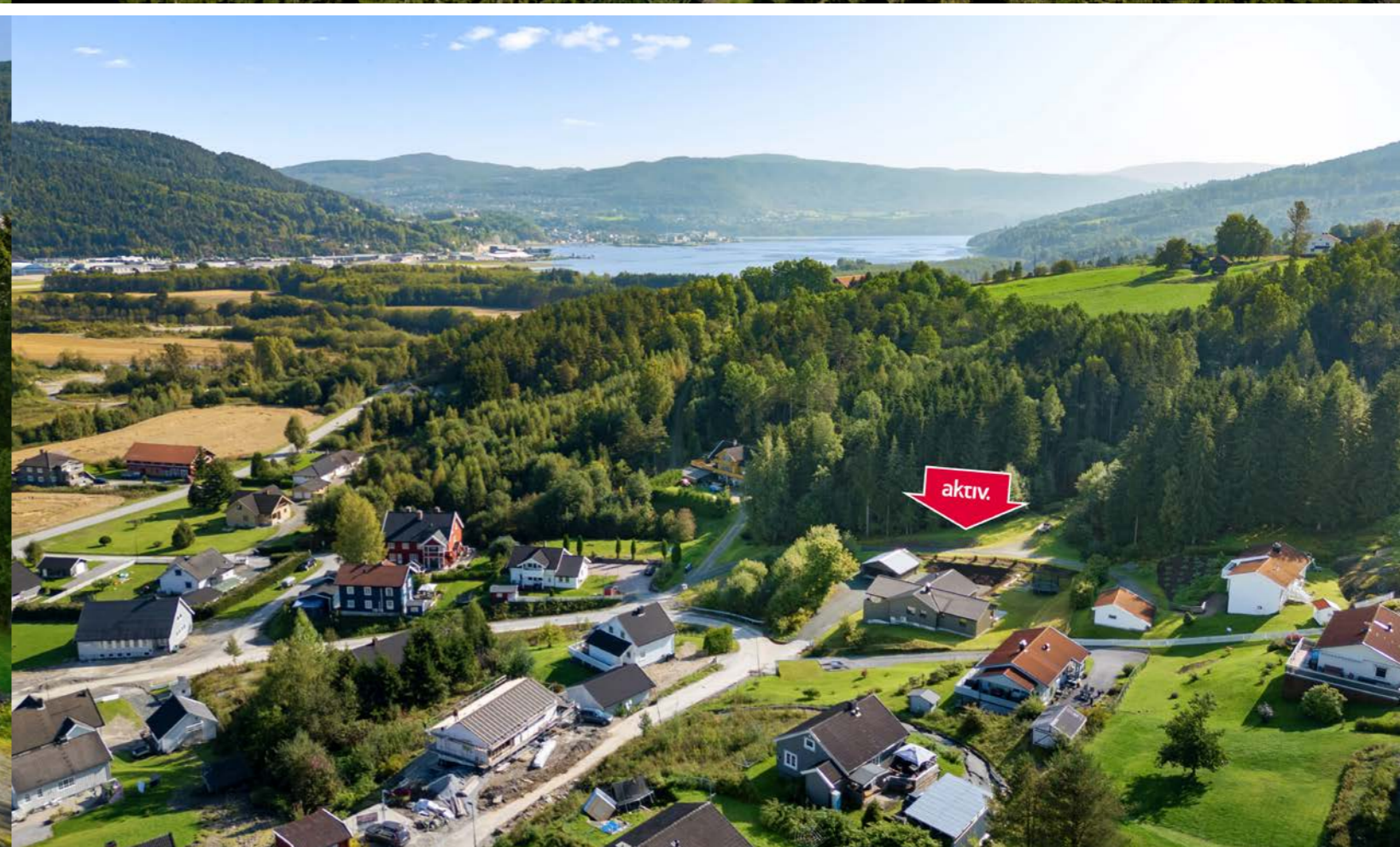
## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 3 900 000,-	<b>Antall rom:</b>	5
<b>Omkostn.:</b>	Kr 116 640,-	<b>Gnr./bnr.:</b>	Gnr. 63, bnr. 81
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 4 016 640,-	<b>Oppdragsnr.:</b>	1308240032
<b>Selger:</b>	Lene Wåsjø Ola Barikmo		
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig		
<b>Eierform:</b>	Eiet		
<b>Byggeår:</b>	1968		
<b>BRA-i/BRA Total</b>	205/254 kvm		
<b>Tomtstr.:</b>	1578.9 m <sup>2</sup>		
<b>Soverom:</b>	3		

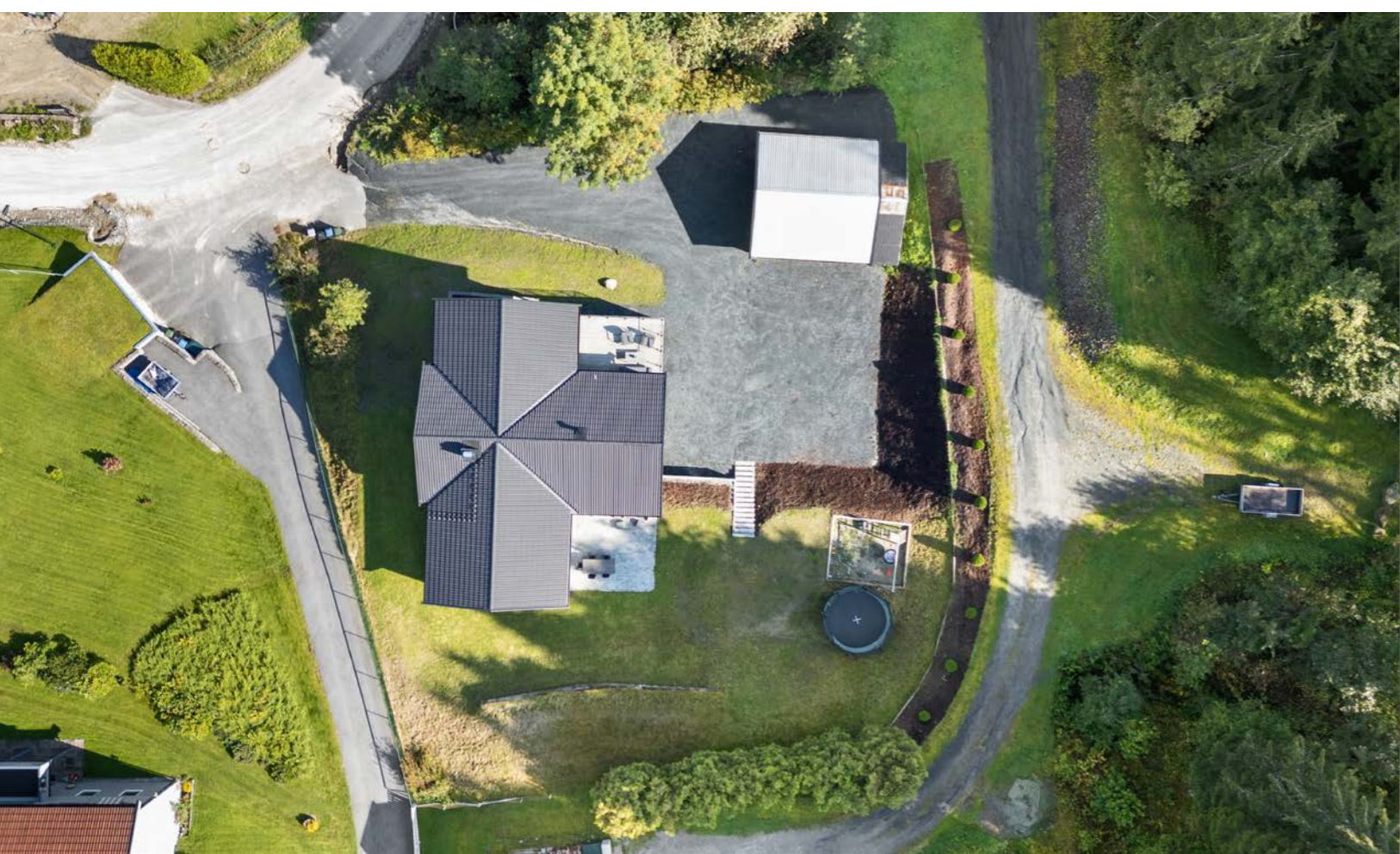




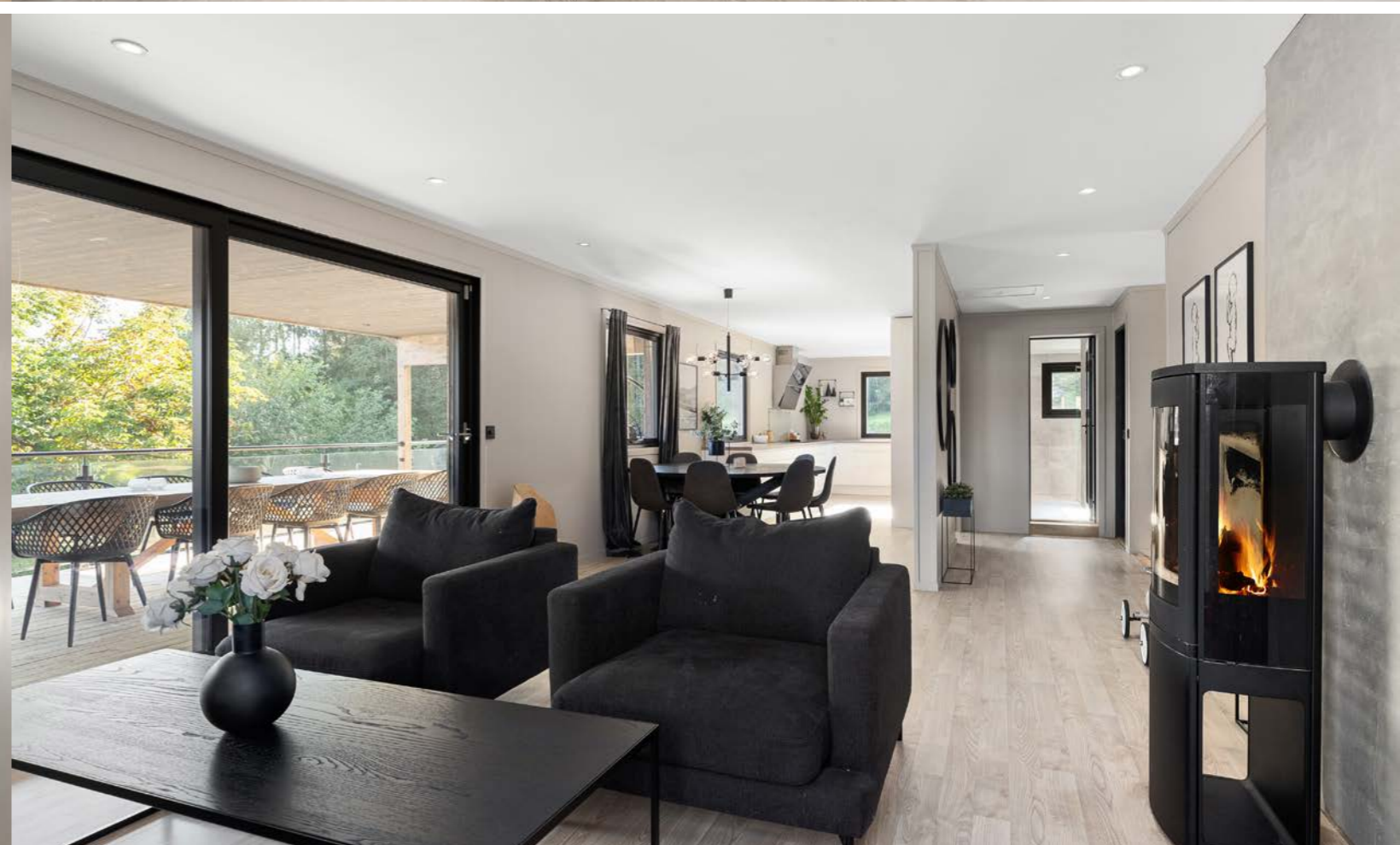




















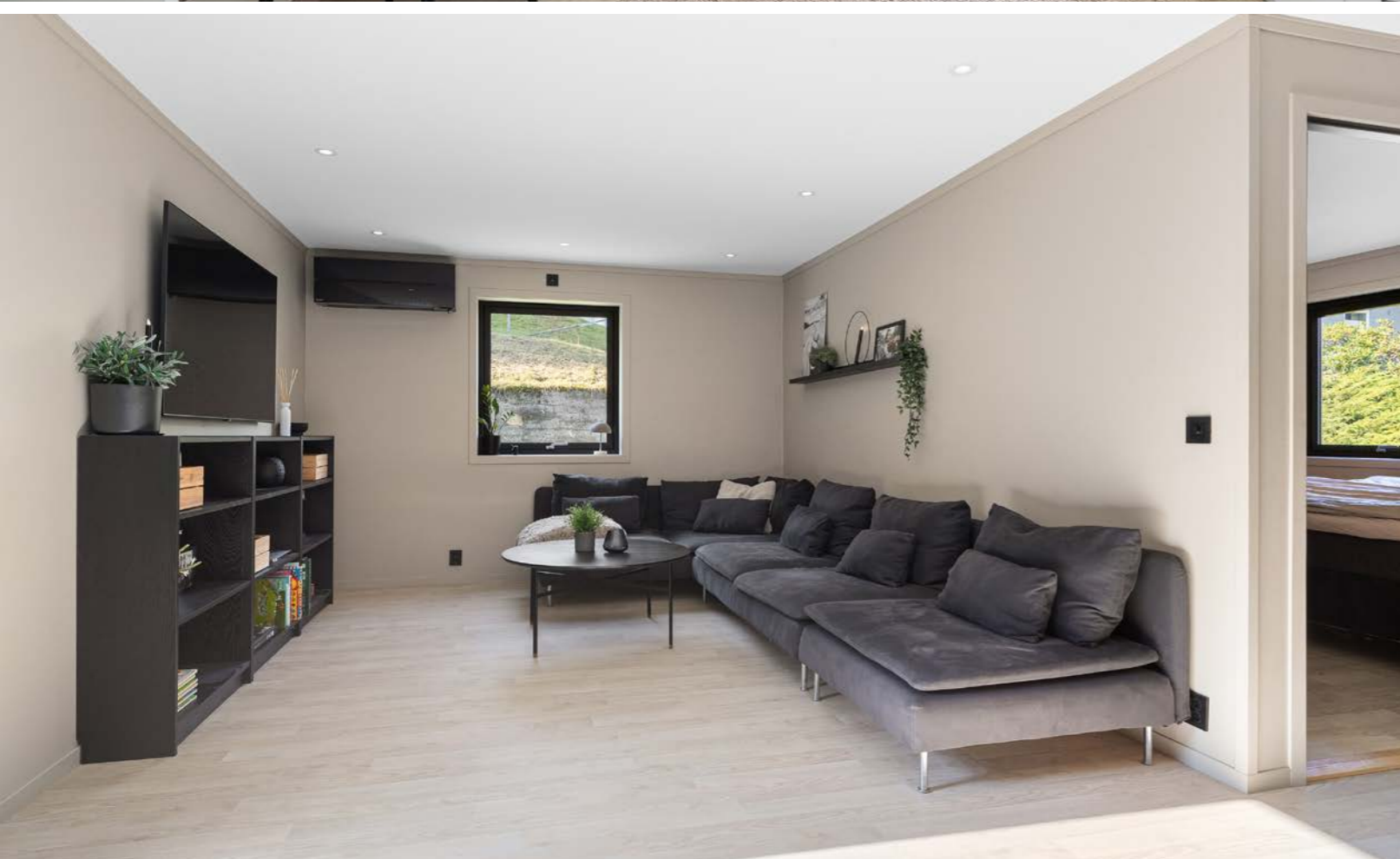


















# Plantegning

Kjeller

U. 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.

1. etasje

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.





**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

BRA - i: 205 m<sup>2</sup>

BRA - e: 49 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 254 m<sup>2</sup>

TBA: 55 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup> Kjeller: Gang, bod/gang, vaskekjeller/teknisk rom, mellomgang, WC, 3 stk boder.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Utvendig bod kjellerplan.1. etasje

BRA-i: 133 m<sup>2</sup> 1.etg: Gang, Bad/WC, 3 stk soverom, WC, stue/kjøkken åpen løsning, stue i tilbygg.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

5 m<sup>2</sup> 1. etasje

50 m<sup>2</sup>

### Garasje - Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 44 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Fremlagt tegninger fra byggeår og tegninger fra tilbygg i 2022. Opprinnelige plantegninger i kjeller er endret der det blant annet er laget utebod og inngangsparti i kjeller. Utebod og inngangsparti i

kjeller ligger under utvidelse av kjøkken og bad på plan 1. Utvidelse av kjøkken og bad på plan 1 foreligger ikke på noen plantegninger. På tilbygg fra 2022 er det tegnet inntrukket parti i yttervegg. Vegg er bygget rett. På utsiden av soverom og bad på plan 1 ligger det en terrasse på ca 5 m<sup>2</sup>, denne har ingen tilgang. Yttervegg er kledd uten dør. Areal her kan ikke tas i bruk uten å åpne i vegg. Inngangsparti i kjeller er opprinnelig tegnet som garasje. Endringer av plan der romløsninger endres og endring fra tilleggsdel til hoveddel mm, skal bruksendres.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1578.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Selveiertomt, beliggende i Ola Lensmanns veg på Yli i Notodden kommune. Etablert eldre boligområde med frittliggende eneboliger. Stor, opparbeidet tomt. Endetomt. Gruset oppstillingsplass foran garasje og carport. Flat foran bolig og garasje. Svak helling på grusvei ned mot hovedvei. Omgitt av skråninger som er satt med bark og gress. Utvendig trapp av belegningsstein fra gruset område til flat plen ved tilbygg. Utsikt fra terrasse

### Beliggenhet

Eiendommen ligger pent til i et etablert og populært boligområde sentralt på Yli med pen utsikt. Sommerstid er dette et meget solrikt område. Kort vei til Grønkjær skianlegg, samt andre fine turområder. Barnehage ligger like ved. Det er ca. 2,5 km til Tuvenområde med handlesenter, butikker, bensinstasjon, flyplass m.m. Til Notodden sentrum

er det i underkant av 5 km.

### Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse.

### Barnehage/Skole/Fritid

Yli barnehage - 0,6 km

Betesda barnehage - 4,2 km

Rygi barnehage - 5,4 km

Heddal barneskole - 5,4 km

Tinnesmoen skole - 6,7 km

Heddal ungdomsskole - 2,6 km

Notodden videregående skole - 5,3 km

USN Notodden - 7,4 km

USN Bø - 27 km

### Bygningssakkyndig

Olav Øyen

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Enebolig 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1968, tilbygget i 2022. Fundamentert på stedlig grunn, leirholdig grunn. Opprinnelig bolig fra 1968 har grunnmur av plassbygget, uisolert betong. Noe grunnmur av lettklinker ved tilbygget gavt ved kjøkken. Tilbygg fundamentert med ringmur og plate på mark. Overbygget terrasse er fundamentert på betongfundament. Limtresøyler og limtretrager. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra 1968

på opprinnelig bolig og bindingsverk med statikk fra 2022 på tilbygg. Ytterkleddning av stående trepanel (sprekkpanel). Vinduer og dører er inntrukket i vegg. Inngangsparti i kjeller er overbygget. Det er tilbygget vinkel, samt terrasse med carport. Opprinnelig bolig er etterisolert og kledd utvendig lik tilbygg fra 2022. Etasjeskiller av trebjelkelag mellom 1.etg og kjeller på opprinnelig bolig. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår 1968 på opprinnelig bolig. Tilbygg i vinkel over terrasse og tilbygget del med plate på mark fra 2022. Saltakkonstruksjon av fabrikkframstilte W takstoler med statikk fra byggeår 2022. Taktro av trebord med diffusjonsåpen duk på opprinnelig bolig. Taktro av 18 mm Hunton på tilbygg, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Takkonstruksjonen har kaldt loft over opprinnelig bolig. Ved renovering i 2022 er det etablert lufting over tak.

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

Forhold som har fått TG2:

Byggegrunn, fundamenter og grunnmur  
- Riss og sprekker i opprinnelig grunnmur, synlig inne i kjellerboder. Uisolert grunnmur utvendig. Eldre kalk, salt og fuktutslag i kjeller fra før drenering. Riss i lettklinkervegg på tilbygget bod. Leirholdig grunn. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

### Drenering

- Drenering fra 2020 utført av selger, ikke fremlagt dokumentasjon. Med drenering ble ikke grunnmur av plasstøpt betong isolert på utsiden. Det er nedløp



som ikke er ført vekk fra grunnmur og dette må ledes vekk i eget rør. Eldre kalk, salt og fuktutslag fra før drenering synlig inne i kjellerboder. Noe innvendig kjellerlukt i eldre kjellerdel. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

#### Støttemurer

- Støttemur fra byggeår. Riss, mosedannelse. Støttemur buer utover. Står på leirholdig grunn. Støttemur fra antatt 1960-tall. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

#### Yttervegger og veggkonstruksjon

- Noe manglende spikring av stående trepanel og vridde trepanel. Endeved/sagkutt er ikke behandlet. Det er stedvis for store åpninger i museband, museband må justeres, det er observert muselort på isolasjon fra 2022 på loft. Vedlikehold må påberegnes. Veggkonstruksjonen har innkledd terrasse ved steinplattning som ikke er tilgjengelig før det lages åpning i ytterveggen. På befaringsdagen var det mye veps under gesimskasse ved bunn av kilrenne.

#### Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

- Takkonstruksjonen fra 2022 gis TG1. Noe svai i opprinnelig takkonstruksjon fra 1968. Ved etablering av lufting over tak er det ikke montert insektsnetting ved luftekroker på takrenner. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

#### Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

- Knust takstein i kilrenne. Knust mønepanne på topp av kilrenne. Mangler mønepanne på opprinnelig bolig. Mønepanner mangler noe innfesting. Ingen snøfangere på yttertak. Mønepannene ligger mot israftbeslag med utett overgang. Vepsebol i gesimskasser. Vedlikehold må

påberegnes.

#### Innvendig loft

- Loftsluke er isolert med brannfarlig isopor. Det er mye muselort på nye Glavamatter rundt loftsluke. Loftet kan bare inspiseres fra loftsluke, det er ikke gulvet for inspeksjon. Ingen mulighet for inspeksjon av takkonstruksjon på tilbygg. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

#### Piper og ildsteder

- Teglpiper fra byggeår 1968. Pipe er ikke 80 cm over mønet. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes på eldre teglpiper.

#### Etasjeskillere

- Ingen håndløper på innvendig trapp. Avstand mellom trappenese og etasjeskiller er 1,90 m. Noe planavvik og knirk i gulv. Mest tydelig planavvik mot tilbygget gavlvegg på kjøkken. Etasjeskiller som bygget. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

#### Veggenes og himlingens overflater

- Med unntak av inngangsparti i kjeller og veggen der sikringsskap er plassert, så er det overflater fra byggeår i tak, vegger og gulv på kjeller i rom under terreng. Riss i murvegger. Noe kjellerlukt. Eldre kalk, salt og fuktutslag på betongvegger. Overflater og eldre rom bør renoveres. Innredet, isolert og kledde innervegger mot usiolerte nedfylte yttervegger og uisolerte vegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt.

#### Gulvets overflate

- Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1968,

som er risikokonstruksjon for fukt. Fuktutsatt mot grunn. Boligen fra 1968, er fundamentert på såle og gulv mot grunn med usikker isolering mot grunn. Leirholdig grunn. Kjellerlukt i eldre del.

#### Fuktmåling og ventilasjon

- Eldre betongkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Det er eldre kalk/saltutslag på vegger og gulv fra før drenering. Kjellerlukt. Eldre konstruksjoner under bakkenivå, som ikke har tilfredsstillende isolering utvendig er risikokonstruksjon for fukt. Det må monteres flere lufteluker i yttervegger ved renovering.

#### Overflate gulv

- Våtrom fra 2018. Ingen luftet dørterskel. Ingen oppbrett av membran ved dørterskel. Ingen tilfredsstillende fall på gulv fra dør til sluk. Fall ca 20 mm. Vegghengt WC med lekkasjepåviser nær dusjnise. Eventuelt lekkasjevann fra vask vil kunne renne til tilstøtende rom. Baderom med påstøp. Baderomsgulvet ligger ca 100 mm høyere enn gang. Det bemerkes at sluk ligger i overbygget tak på inngangsparti ved kjeller. (yttertak ved hoveddør) Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

#### Membran, tettesjiktet og sluk

- Våtrom med membranløsning fra 2018. Ingen oppbrett av membran ved terskel. Ingen mansjett på avløpsrør i vegg under vasker.

#### Kjøkken 1.etg

- Noe knas i parkettgulv og endeskjøter på parkettgulv har reist fra hverandre. Noe planavvik på gulv mot tilbygget yttervegg i gavl. Bruksmerker. Ingen komfyrvakt. Ingen vannstoppersystem i kjøkkenbenk. Vannstoppersystem bør monteres.

Noe vedlikehold må påberegnes.

#### WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Sanitær på bad/WC 1.etg gis TG 1. Vegghengt WC på bad har lekkasjepåviser. Samlestokk til rør-i-rørsystem står i rom uten sluk. (Bod med betonggulv). Vegghengt WC i tilbygg har ingen lekkasjepåviser. Ingen vannstoppersystem på wc. Eldre sanitær, vannrør og avløpsrør i kjeller fra byggeår må anses som utgått på dato. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes. Lekkasjestoppersystem må monteres på wc i tilbygg.

#### Varmtvannsbereder

- 200 L varmtvannsbereder fra 2001. Ingen fast l-tilkobling, men stikkontakt.

#### Varmesentraler

- Varmepumpene fungerer tilfredsstillende. Varmepumpe fra 2022 montert i stue/tilbygg gis TG 1. Det anbefales jevnlig service på varmpumpe for optimal funksjon. Rester etter parafinrør i kjeller.

#### Ventilasjon

- Opprinnelige ventiler i yttervegg 1. etg er tette etter at yttervegger er utforet og kledd. Det må etableres flere ventiler i yttervegger i begge etasjer. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Forhold som har fått TG3:

#### Vinduer og ytterdører

- Vinduer og dører fra 2018 til 2022 gis TG1. Vinduer innsatt i kjellermur fra byggeår anses utgått på dato.



Åpninger til vinduer i opprinnelig garasje, er ikke tettet på utsiden. Boddør til utvendig bod anses utgått på dato. Boddør er isolert med isopor som er brannfarlig. Vinduer fra 2018 med normale bruksmerker. Vannbrett i bunn av vinduer er ikke brettet opp på sidene i smyg, her kan det forekomme vanninntrenging ved slagregn. Ytterdør får ikke full åpning. Dørblad slår i dørsmyg da den er inntrukket i vegglivet. Hakk i heve/skyvedør. Slitasje på dørterskel til hoveddør. Noe synlig byggskum på kjøkkenvindu. Selve vinduer i 1. etg, terrassedør og heve/skyvedør er i god stand. Vedlikehold må påberegnes.

#### Andre rom

- Vaskekjeller med overflater fra byggeår. Slitte overflater. Rommet har sin funksjon, men bør renoveres.

#### Toalettrom

- WC-rom 1. etg fra 2022 gis TG 1. WC-rom i kjeller fra byggeår, sanitær, innredning og overflater ansees utgått på levetid.

#### Garasje - uthus

- Stort etterslep på vedlikehold på garasje fra 1978. Riss og frostspreng på ringmur. Leirholdig grunn. Riss og sprekker på ytterkledning. Røffe betonggulv som går i oppløsning. Garasjen har sin funksjon som lager og har tett tak. Lav takhøyde. Vedlikehold, renovering og påkostninger må påberegnes.

#### Verditakst

Kr 3 400 000

#### Lånetakst

Kr 2 272 000

#### Innhold

Boligen inneholder:

U.etg: Entre, innredet rom, vaskerom, toalettrom, 3 kjellerrom og en utvendig bod.

1.etg: Gang, bad, 3 soverom, toalettrom, 2 stuer, 1 med utgang til terrasse, spisestue og kjøkken.

#### Standard

Eneboligen er opprinnelig oppført i 1968, men er oppgradert i nyere tid. Boligen fremstår i sin helhet som moderne og godt gjennomført.

Kjøkkeninnredning i U-form fra 2018. Kjøkkenet er fra Epoq og har slette hvit underskap, ett høyskap og laminert benkeplate med eike imitasjon og sort kum. Avtrekksvifte til yttervegg med glassfront og touch-knapper. Det er også sprutplate på vegg bak koketopp, samt integrerte hvitevarer og steikeovn i brysthøyde.

Badet er flislagt på vegger og gulv. Taket har malte plater med LED-spot. Det er varmekabler i gulvet. Baderomsinnredningen er dobbel og har skuffer av høyglans overflate, 2 stk porselensvasker montert på laminert benkeplate. Det er dobbelt høyskap med hvit, høyglans overflate og speil med lys. Dusjnise med glassvegg og vegghengt WC.

Stuedel mot kjøkkenet har malte plater i tak med spot, malte plater på vegger og laminatgulv. Åpen og lys stue med store heve/skyvedører til overbygget terrasse. I stua er det montert pipe med vedovn og varmpumpe.

Stue tilbygg har malte plater i tak med spot, malte plater på vegger og laminatgulv. Fra stua har du en terrassedør ut til steinplattingen. Varmepumpe fra 2022 montert på vegg i stua.

Toalettrom i 1.etg fra 2022, innredet med en enkel baderomsinnredning med sorte, kostmalte skuffer. Toppmontert porselensvask og speil med lys. Toalettrommet har malte plater i tak, LED-spot i tak og vegghengt WC.

Soverommene har malte plater i tak, malte plater på vegger og laminatgulv. Det er totalt 3 soverom i boligen.

#### 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.

#### TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

#### Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom, garasje og carport.

#### Forsikringsselskap

Eika

#### Polisenummer

5988641

#### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

#### Oppvarming

Elektrisk, varmpumpe og vedovn.

#### Info strømforbruk

Forventet årsforbruk er ca. 18 500 kWh.



#### Energikarakter

F

#### Energifarge

Gul

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 900 000

#### Kommunale avgifter

Kr 28 775

#### Kommunale avgifter år

2024

#### Info kommunale avgifter

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

#### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4517,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

#### Formuesverdi primær

Kr 461 036

#### Formuesverdi primær år

2022

#### Formuesverdi sekundær

Kr 1 751 935

#### Formuesverdi sekundær år

2022

#### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

#### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 63, bruksnummer 81 i Notodden kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4005/63/81:

03.01.1964 - Dokumentnr: 12 - Best. om vann/kloakkledn.

01.11.1963 - Dokumentnr: 1985 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:63 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1346900 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0807 Gnr:63 Bnr:81

01.01.2024 - Dokumentnr: 456621 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3808 Gnr:63 Bnr:81

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på endring av bygg - nytt tilbygg med fasadeendring datert 14.06.2022.

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

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.06.2022.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Det er adkomst fra offentlig til privat vei.

#### Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan med ID - 196 "Yli" av 04.06.1987.

Regulert til boligformål.

#### Adgang til utleie

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

#### Legalpant

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

## Kontraktsgrunnlag

#### Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan



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

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

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

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

næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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**

3 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
97 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 900 000,00))

116 640,- (Omkostninger totalt)

4 016 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 116 640

#### **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 deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 1750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig

Vilde Juvet Steinmoen  
Eiendomsmegler MNEF  
vilde.juvet.steinmoen@aktiv.no  
Tlf: 411 81 331

Anne Åsne Seljordslia  
Eiendomsmeglerfullmektig  
anne.asne.seljordslia@aktiv.no  
Tlf: 954 04 870

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Midt-Telemark,  
Stasjonsvegen 33  
3800 Bø  
Tlf: 476 52 500

Salgsoppgavedato  
12.09.2024

## EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig 1 etg med kjeller. Garasje og carport  
Ola Lensmanns veg 26A  
3677 Notodden



www.mstr.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
19	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:  
Takstmann  
**Olav Øyen**  
Dato: 15/07/2024

Heddalsveien 41  
NOTODDEN 3674  
90012125  
busy-bee@online.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.



## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

## AVGRENSNING:

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

## NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

## LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

## VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

## KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

## PIPER OG ILDSTEDER:

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

## ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:63, Bnr: 81
Hjemmelshaver:	Ola Barikmo (1/2) og Lene Wåsjo (1/2)
Tomt:	1578,9 m <sup>2</sup>
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	K 13 og Planid 196. Boligformål. Yli.
Offentl. avg. pr. år:	Kr 23 824.- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1963

## BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.07.2024
Forutsetninger (hindringer):	Ingen tilgang til loft på tilbygg.
Oppdragsgiver:	Ola Barikmo
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

## OM TOMTEN:

Selveiertomt, beliggende i Ola Lensmanns veg på Yli i Notodden kommune. Etablert eldre boligområde med frittliggende eneboliger. Stor, opparbeidet tomt. Endetomt. Gruset oppstillingsplass foran garasje og carport. Flat foran bolig og garasje. Svak helling på grusvei ned mot hovedvei. Omgitt av skråninger som er satt med bark og gress. Utvendig trapp av belegningsstein fra gruset område til flat plen ved tilbygg. Utsikt fra terrasse.



**OM BYGGEMETODEN:**

Enebolig 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1968, tilbygget i 2022. Fundamentert på stedlig grunn, leirholdig grunn. Opprinnelig bolig fra 1968 har grunnmur av plassbygget, uisolert betong. Noe grunnmur av lettklinker ved tilbygget gavli ved kjøkken. Tilbygg fundamentert med ringmur og plate på mark. Overbygget terrasse er fundamentert på betongfundament. Limtresøyler og limtretrager. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra 1968 på opprinnelig bolig og bindingsverk med statikk fra 2022 på tilbygg. Ytterkleddning av stående trepanel (sprekkpanel). Vinduer og dører er inntrukket i vegg. Inngangsparti i kjeller er overbygget. Det er tilbygget vinkel, samt terrasse med carport. Opprinnelig bolig er etterisolert og kledd utvendig lik tilbygg fra 2022. Etasjeskiller av trebjelkelag mellom 1.etg og kjeller på opprinnelig bolig. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår 1968 på opprinnelig bolig. Tilbygg i vinkel over terrasse og tilbygget del med plate på mark fra 2022. Saltakkonstruksjon av fabrikkframstilte W-takstoler med statikk fra byggeår 2022. Taktro av trebord med diffusjonsåpen duk på opprinnelig bolig. Taktro av 18 mm Hunton på tilbygg, tekkt med dobbeltkrummet ru betongstein. Takkonstruksjonen har kaldt loft over opprinnelig bolig. Ved renovering i 2022 er det etablert lufting over tak.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Enebolig 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1968, tilbygget og renovert i 2022. Boligen har gjennomgått større renovering i perioden 2018 til 2022 (se pkt vesentlige endringer). Opprinnelig bolig har kjeller der opprinnelig garasje er ny hovedinngang, resterende del av kjeller er fra byggeår og må påberegnes renovert. Selv om boligen er nylig renovert, må det påberegnes utgifter til videre vedlikehold, både innvendig og utvendig. Ved drenering i 2020, ble ikke grunnmuren isolert på utsiden. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktspærre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør alltid med en byggmester ved eventuell renovering. Boligen kan flyttes rett inn i. Det er behov for noe bruksendring av romløsninger. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

**ANNET:**

Selger har eid boligen siden 2018. Selger har selv utført dreneringsarbeidene.

**DOKUMENTKONTROLL:**

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

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

Kjeller: Takhøyde er ca 2,06 m til 2,13 m. (1,95 m i utvendig bod)  
 -Gang har malte plater i tak, malte plater på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Tett svingtrapp til 1.etg. Sentral til alarm. Røykvarsler i tak. Hoveddør med kodelås.  
 -Bod/gang har malte plater i tak, malte plater på vegg og pusset murvegg, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Kott under trapp. Sikringsskap.  
 -Vaskekjeller/teknisk rom har eldre respatexplater i tak, eldre respatexplater på vegger, eldre gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Lufteluke i yttervegg. Lufteluke i pipe. Opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Varmtvannsbereder. Sotluke.  
 -Mellomgang har eldre respatexplater i tak. Pusset murvegger. Gulvbelegg på gulv mot grunn.  
 -WC har eldre respatexplater i tak, eldre respatexplater på vegger, samt malt panel på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Sluk i gulv. Gulvmontert WC med vask.  
 -Bod 1 har eldre respatexplater i tak, pusset og malte murvegger, betonggulv. Avtrekksvifte på yttervegg. Hovedstoppekran.  
 -Bod 2 har eldre respatexplater i tak, eldre respatexplater på vegger, samt pusset murvegg og panel på vegg, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Elektrisk musejager. Musefelle på gulv. Brannslukningsapparat.  
 -Bod 3 har eldre respatexplater i tak, malte og pusset murvegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Stoppekran til utevann. Samlestokk for rør-i-rør-system fra kjøkken og bad i 1.etg. Synlig avløpsrør uten stakeluke.  
 -Utvendig bod har panel i tak, pusset betongvegg og pusset lettlinkervegg, grusgulv med shingel. Ventil i yttervegg. En tett ventil i yttervegg.  
 Listverk: Malt listverk. I de rommene der det er listverk er det Drammen taklister. Glatte gerikter og glatte gulvlister. Innerdører: Fabrikkmalte, sorte MDF-dører med ett speil mot bod/gang og mellomgang. Resterende er eldre, utslitte innerdører fra byggeår. Nyere innerdører mangler propper i skruer. Vanlige dørterskler. Innerdører bør justeres. Generelt: Lave takhøyder. Bruksmerker på både nyere og eldre overflater. Mye bruksmerker på eldre overflater. Påbegynt renovering som er uferdig. Alle rom med eldre overflater bør renoveres. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes. Riss i murvegger. Riss i betonggulv der betonggulv er synlig. Vaskekjeller og WC-rom fra byggeår. WC-rom lite brukt. Vaskekjeller vurderes ikke som våtrom. Åpen el og vannrørføring. Det er ikke håndløper på innvendig trapp. Takhøyde mellom etasjeskiller og trappenese er 1,90 m. Noe kjellerlukt og lukt i kott under trapp.

1.etg: Takhøyde er ca 2,34 m. (Bad 2,26 m)

-Gang har malte plater i tak med spot, malte plater på vegger, laminatgulv. Loftsluke. Røykvarsler i tak, innvendig trapp med glassrekkverk ned til inngangsparti i kjeller. Åpent til stue og kjøkken.  
 -Bad/WC har malte plater i tak med spot, flis på vegger, flis på gulv med varmekabel. Avtrekksvifte på yttervegg.  
 -Soverom 1 har malte plater i tak, malte plater på vegger, laminatgulv. Skyvedørgarderobe. Røykvarsler i tak.  
 -Soverom 2 har malte plater i tak, malte plater på vegger, laminatgulv. Røykvarsler i tak. Pipe og garderobeskap.  
 -Soverom 3 har malte plater i tak, malte plater på vegger, laminatgulv. Garderobeskap. Røykvarsler i tak.  
 -WC har malte plater i tak med spot malte plater på vegger, gulvbelegg. Vegghengt WC. Vask med skuffeinneordning. Speil med lys. Ventil i vindu.  
 -Stue/kjøkken åpen løsning. Stuedel mot kjøkken har malte plater i tak med spot, malte plater på vegger, laminatgulv. Pipe med vedovn. Ventil i vindu. Sensor for alarm. Heve/skyvedør til overbygget terrasse. Varmepumpe fra 2011. Åpent mot kjøkken og gang. Kjøkkendel har malte plater i tak med spot, malte plater på vegger, laminatgulv. Brannslukningsapparat. Ventil i vindu. Tettet ventil i yttervegg. Ventil i vinduer. Åpent mot gang og stue.  
 -Stue tilbygg har malte plater i tak med spot, malte plater på vegger, laminatgulv. Varmepumpe fra 2022. Terrassedør til steinplattning på grunn. Åpent til gang.  
 Listverk: Malt listverk. Drammen taklister. Glatte gerikter og glatte gulvlister. Innerdører: Fabrikkmalte, sorte MDF-dører med ett speil. Vanlige dørterskler, innerdører bør justeres. Nyere dørblad i eldre dørkarmen på opprinnelig bolig. Generelt: Bruksmerker på alle overflater, tak, vegger og gulv. Bruksmerker på innerdører. Innerdører bør justeres. Kosmetisk kryp i listverk og noe uferdig malerarbeid. Riss i takplater på soverom 2. Noe knirk og knas i laminatgulv. Noe planavvik på gulv, mest planavvik på gavlvegg der kjøkken er utvidet. Laminatgulv har reis fra hverandre i endeskjøter på kjøkken. Noe løse spotter i tak. Det mangler ventilluker i vinduer. Ingen ventiler i yttervegger. Ventil i yttervegg på kjøkken er tett utvendig. Det mangler støpsel på lysbryter i soverom 3. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes. Lufteluker i yttervegg må etableres.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Enebolig 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1968, tilbygget i 2022. Boligen er renovert i perioden 2018 til 2022, og det foreligger opplysninger om følgende endringer i selgers eie side 2018:

- Kjøkken, 2018.
- Bad/wc/saniter, 2018.
- Overflater i opprinnelig bolig, 2018.
- Vedovn, 2018.
- Drenering, 2020.
- Tilbygg med plate på mark som inneholder, stue, soverom og wc, 2022.
- Yttertak på resterende bolig, takrenner, nedløp og beslag, 2022.
- Terrasse og overbygg på terrasse, med underliggende carport, 2022.
- Inngangsparti i kjeller, 2022.
- Vinduer, ytterdør, terrassedør og heve/skyvedør, 2022.
- I forbindelse med tilbygg i 2022, er det foret ut alle eksisterende yttervegger, etterisolert og boligen er kledd med ytterkleddning av stående vedlikeholdsvennlig trepanel.
- El anlegg med sikringsskap i perioden 2018-2022.
- Opparbeidet uteområde i 2024.



**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:	5 190 000,-	
- Fradrag:	1 090 000,-	
<b>= Teknisk verdi bolig:</b>	<b>4 100 000,-</b>	<b>4 100 000,-</b>

Verdi garasje som ny i dag:	335 000,-	
-Fradrag:	310 000,-	
<b>= Teknisk verdi bygning:</b>	<b>25 000,-</b>	<b>25 000,-</b>

Tomteverdi: **700 000,-**

**Markedsverdi (normal salgsverdi): = 3 400 000,-**

Låneverdi: 2 272 000,- (80%)

**BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:**

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 16 190,-

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjeller	72	5	0	5	46	31
1.etg	133	0	0	50	133	0
SUM BYGNING	205	5	0	55	179	31
SUM BRA	210					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje	0	44	0	0	0	44
SUM BYGNING	0	44	0	0	0	44
SUM BRA	44					

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Kjeller: Gang, bod/gang, vaskekjeller/teknisk rom, mellomgang, WC, 3 stk boder.

1.etg: Gang, Bad/WC, 3 stk soverom, WC, stue/kjøkken åpen løsning, stue i tilbygg.

**BRA-e:**

Utvendig bod kjellerplan.



**MERKNADER OM AREAL:**

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Fremlagt tegninger fra byggeår og tegninger fra tilbygg i 2022. Opprinnelige plantegninger i kjeller er endret der det blant annet er laget utebod og inngangsparti i kjeller. Utebod og inngangsparti i kjeller ligger under utvidelse av kjøkken og bad på plan 1. Utvidelse av kjøkken og bad på plan 1 foreligger ikke på noen plantegninger. På tilbygg fra 2022 er det tegnet inntrukket parti i yttervegg. Vegg er bygget rett. På utsiden av soverom og bad på plan 1 ligger det en terrasse på ca 5 m<sup>2</sup>, denne har ingen tilgang. Yttervegg er kledd uten dør. Areal her kan ikke tas i bruk uten å åpne i vegg. Inngangsparti i kjeller er opprinnelig tegnet som garasje. Endringer av plan der romløsninger endres og endring fra tilleggsdel til hoveddel mm, skal bruksendres.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

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

**ANDRE MERKNADER:**

Ingen snøfangere på yttertak. Det er romløsninger i boligen som ikke er bruksendret. Inngangsparti i kjeller er opprinnelig garasje.

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Olav Øyen**

Byggmester, takstmann og fagskoleingeniør med 41 års erfaring fra byggebransjen som tømrer, forskalingssnekker, betongarbeider, jernbinder, tømmerbas, formann, prosjektledelse og skjønnsmann. Søknadsprossedyrer.

15/07/2024



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 og tilkjørte masser. Leirholdig grunn. Grunnmur av uisolert plasstøpt betong fra byggeår 1968 på bolig. Mur av lettklinker på tilbygget kjellerbod. Plasstøpt gulv mot grunn i kjeller fra byggeår 1968. Grusgulv i bod. Terrasse er fundamentert med betongfundamenter på stedlig grunn. Tilbygg er fundamentert med ringmur og plate på mark.

**Merknader:** Riss og sprekker i opprinnelig grunnmur, synlig inne i kjellerboder. Uisolert grunnmur utvendig. Eldre kalk, salt og fuktutslag i kjeller fra før drenering. Riss i lettklinkervegg på tilbygget bod. Leirholdig grunn. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Boligen har ingen krypekjeller.

**TG 2** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering av grunnmursplast og dreneringsrør. Nedløp ført vekk i egne rør. Grunnmuren ble drenert før tilbygg med plate på mark, men ikke isolert.

**Merknader:** Drenering fra 2020 utført av selger, ikke fremlagt dokumentasjon. Med drenering ble ikke grunnmur av plasstøpt betong isolert på utsiden. Det er nedløp som ikke er ført vekk fra grunnmur og dette må ledes vekk i eget rør. Eldre kalk, salt og fuktutslag fra før drenering synlig inne i kjellerboder. Noe innvendig kjellerlukt i eldre kjellerdel. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

**TG 2** 1.4 Støttemurer

Støttemur av plasstøpt betong nær tomtgrense i skråning mot nabotomt fra byggeår, mulig eldre. Støttemur av plasstøpt betong ved kjellerinngang fra byggeår, som har utenpåliggende stablet betongstein.

**Merknader:** Støttemur fra byggeår. Riss, mosedannelse. Støttemur buer utover. Står på leirholdig grunn. Støttemur fra antatt 1960-tall. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

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

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er 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 1968 på opprinnelig bolig. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra 2022 på tilbygg. Veggkonstruksjonen er utført og etterisolert ved tilbygging i 2022. Etablert luftet ytterkledning av vedlikeholdsvennlig stående trepanel. Trepanel i gesimskasser.

**Merknader:** Noe manglende spikring av stående trepanel og vridde trepanel. Endeved/sagkutt er ikke behandlet. Det er stedvis for store åpninger i museband, museband må justeres, det er observert muselort på isolasjon fra 2022 på loft. Vedlikehold må påberegnes. Veggkonstruksjonen har innkledd terrasse ved steinplattning som ikke er tilgjengelig før det lages åpning i ytterveggen. På befaringsdagen var det mye veps under gesimskasse ved bunn av kilrenne.

**3. Vinduer og ytterdører****TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

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

Topphengslet, kostmalte kjellervinduer innsatt i mur. Vinduer i kjeller fra byggeår 1968. Husmorvinduer i 1.etg fra 2018. Fabrikkmalte, sorte vinduer. Trelagsglass. Tre av vinduene er kostmalt i etterkant. Ventiler i vinduer. Heve/skyvedør fra 2018 i stue mot overbygget terrasse. Enkel terrassedør med glass fra 2018 i tilbygget stue. Fabrikkmalte, sorte vinduer. Hoveddør i kjeller er sort, fabrikk malt fra 2018. Slett dørblad med glass. Kodelås på dør. Boddør fra byggeår til utvendig bod. Kostmalt boddør med stående panel, isolert med isopor på innsiden. Alle vinduer, terrassedører og ytterdør er inntrukket i veggliv. I tilbygg er vinduer innsatt i 2022.

**Merknader:** Vinduer og dører fra 2018 til 2022 gis TG1. Vinduer innsatt i kjellermur fra byggeår anses utgått på dato. Åpninger til vinduer i opprinnelig garasje, er ikke tettet på utsiden. Boddør til utvendig bod anses utgått på dato. Boddør er isolert med isopor som er brannfarlig. Vinduer fra 2018 med normale bruksmerker. Vannbrett i bunn av vinduer er ikke brettet opp på sidene i smyg, her kan det forekomme vanninntrenging ved slagregn. Ytterdør bør justeres. Bruksmerker og slitasjer i karm og på ytterdørens dørblad. Dørblad på ytterdør subber. Ytterdør får ikke full åpning. Dørblad slår i dørsmyg da den er inntrukket i vegglivet. Hakk i heve/skyvedør. Slitasje på dørterskel til hoveddør. Noe synlig byggsaum på kjøkkenvindu. Selve vinduer i 1. etg, terrassedør og heve/skyvedør er i god stand. Vedlikehold må påberegnes.

**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår på opprinnelig bolig. Takkonstruksjon av fabrikkframstilte W-takstoler på tilbygg 2022. Lufting etablert over tak ved renovering og tilbygg i 2022. Taktro av trebord på opprinnelig bolig. Taktro av 18 mm Hunton på tilbygg og på tak over overbygget terrasse. Tekket med ru dobbeltkrummet betongstein. Takkonstruksjonen har to vinkler og fire kilrenner. Pipe med heldekkende pipekledning nær mønet.

**Merknader:** Takkonstruksjonen fra 2022 gis TG 1. Noe svai i opprinnelig takkonstruksjon fra 1968. Ved etablering av lufting over tak er det ikke montert insektsnetting ved luftekroker på takrenner. Se også pkt 4.2. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1968/2022

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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 ikke forskriftsmessig.



Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår på opprinnelig bygning fra 1968. Fabrikframstilte W-takstoler på tilbygg fra 2022. Taktro av trebord med diffusjonsåpen underlagspapp på opprinnelig bolig. Taktro av 18 mm Hunton på tilbygg. Yttertak renovert og etablert lufting over tak i 2022. Hvite sløyfer og lekter, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. 4 stk kilrenner. Pipe over tak med mønet. Heldekkende pipeledning. Feietrinn til pipe.

**Merknader:** Knust takstein i kilrenne. Knust mønepanne på topp av kilrenne. Mangler mønepanne på opprinnelig bolig. Mønepanner mangler noe innfesting. Ingen snøfangere på yttertak. Mønepannene ligger mot israftbeslag med utett overgang. Vepsebol i gesimskasser. Vedlikehold må påberegnes.

#### TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Israftbeslag, takfotbeslag, kilrenner, heldekkende pipebeslag, luftehatt. Takrenner, nedløp og beslag fra 2022. Nedløp er ført vekk fra grunnmur med unntak av ett nedløp.

**Merknader:** Luftehatt på yttertak fra byggeår lakkert sort. Ett nedløp er ikke tilkoblet rør og ført vekk fra grunnmur. Usikker tetting i overgang mønepanne/israft.

### 5. Loft

#### TG 2 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra loftsluke i gang 1.etg. Takkonstruksjonen er renovert i perioden 2018 til 2022 og det er etablert lufting av takkonstruksjonen over tak. Det er derfor ingen lufting ved raft eller ventiler i yttervegg på loftkonstruksjon. Synlig taktro av trebord. Plassbygget sperretak. Pusset teglpipe fra byggeår. Etterisolert med Glava isolasjonsmatter.

**Merknader:** Loftsluke er isolert med brannfarlig isopor. Det er mye muselort på nye Glavamatter rundt loftsluke. Loftet kan bare inspiseres fra loftsluke, det er ikke gulvet for inspeksjon. Ingen mulighet for inspeksjon av takkonstruksjon på tilbygg. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

### 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

#### TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Det er ingen balkong, veranda eller lignende på boligen.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse på 50 m<sup>2</sup>, hvorav 28 m<sup>2</sup> er overbygget. Tilgang fra heve/skyvedør ved stue/kjøkken og utvendig tretrapp. Bygget i impregnerte trematerialer. Fundamentert på stedlig grunn/bakkenivå med betongfundament. Impregnerte tresøyler og limtre som også er vegg i carport. Rekkverkshøyde 1 m. Glassrekkverk på terrasse. Trerekkverk på trapp og i topp av trapp. Trerekkverk utført som ytterkledning på bolig. Under terrasse er det carport på 50 m<sup>2</sup>. Carporten har en tett vegg, lik ytterkledning på bolig. Platting av belegningsstein på grunn med tilgang fra terrassedør på tilbygg på 30 m<sup>2</sup>. Utvendig steintrapp av belegningsstein fra inngang i kjeller til steinplatting ved tilbygg. Det er overtrukket inngangsparti på 5 m<sup>2</sup> ved hoveddør i kjeller. Platting av belegningsstein ved inngangsdør i kjeller.

**Merknader:** Topprekke på treverk ved trapp til terrasse ved stue har en vipp. Det bør monteres TIL-tak under de deler av terrasse som ikke er overbygget, da det er carport under. Noe uferdig belegningsstein på steinplatting på grunn. Vedlikehold av impregnerte trematerialer må påberegnes. Ytterkledning ved kjøkken ligger noe nærme terrassegulv og er fuktutsatt. Ingen håndløper på vegger i utvendig trapp. Jevnlig vedlikehold på påberegnes.

### 7. Piper og ildsteder

#### TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglpipe fra byggeår 1968. Sotluke i vaskekjeller. Vedovn med glass og pusset brannmur i 1.etg. Pipe over tak nær mønet med heldekkende pipeledning og bøyle på topp. Feietrinn.

**Merknader:** Teglpipe fra byggeår 1968. Pipe er ikke 80 cm over mønet. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes på eldre teglpipe.

### 8. Etasjeskillere

#### TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag mellom 1.etg og kjeller i opprinnelig bolig. Tilbygg har plate på mark. Innvendig tett svingtrapp mellom 1.etg og kjeller. Bjelkelag er forlenget ved tilbygg i gavl på kjøkken og bad 1.etg.

**Merknader:** Ingen håndløper på innvendig trapp. Avstand mellom trappenese og etasjeskiller er 1,90 m. Noe planavvik og knirk i gulv. Mest tydelig planavvik mot tilbygget gavlvegg på kjøkken. Etasjeskiller som bygget. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

### 9. Rom under terreng

#### 9.1 Vaskekjeller, WC og boder fra byggeår

##### TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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 fukttskjolder, støvskjolder, 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.

Vaskekjeller, WC og boder fra byggeår - Veggenes og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

**Merknader:** Med unntak av inngangsparti i kjeller og veggen der sikringsskap er plassert, så er det overflater fra byggeår i tak, vegger og gulv på kjeller i rom under terreng. Riss i murvegger. Noe kjellerluft. Eldre kalk, salt og fuktutslag på betongvegger. Overflater og eldre rom bør renoveres. Innredet, isolerte og kledde innervegger mot uisolerte nedfylte yttervegger og uisolerte vegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt.

##### 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.

Vaskekjeller, WC og boder fra byggeår - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

**Merknader:** Plastøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1968, som er risikokonstruksjon for fukt. Fuktutsatt mot grunn. Boligen fra 1968, er fundamentert på såle og gulv mot grunn med usikker isolering mot grunn. Leirholdig grunn. Kjellerluft i eldre del.

##### TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Fuktsøk i rom under terreng. Fuktmåling i rom under terreng. Det er ikke boret i rom under terreng, det er mulig å inspisere vegger mot nedfylt grunn uten.



**Merknader:** Eldre betongkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Det er eldre kalk/saltutslag på vegger og gulv fra før drenering. Kjellerlukt. Eldre konstruksjoner under bakkenivå, som ikke har tilfredsstillende isolering utvendig er risikokonstruksjon for fukt. Det må monteres flere lufteluker i yttervegger ved renovering.

## 10. Våtrom

### 10.1 Bad/WC 1.etg

#### TG 1 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/WC 1.etg - Overflate vegger og himling. Har malte plater i tak med LED-spot. Fliser på vegg. Avtrekksvifte på yttervegg. Ventil i vindu. Dusjnise med glassvegg. Dusjarmatur på vegg mot soverom. Vegghengt WC. Dobbel baderomsinnredning, skuffer av høyglans overflate. 2 stk porselensvasker montert på laminert benkeplate. Dobbel høyskap med hvit, høyglans overflate. Speil med lys.

**Merknader:** Våtrom fra 2018. Bruksmerker på overflater. Flekker i tak og misfarging av fuger.

#### TG 2 10.1.2 Overflate gulv

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 ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Sluk i dusjnise. Mosaikkflis i dusjnise.

**Merknader:** Våtrom fra 2018. Ingen luftet dørterskel. Ingen oppbrett av membran ved dørterskel. Ingen tilfredsstillende fall på gulv fra dør til sluk. Fall ca 20 mm. Vegghengt WC med lekkasjepåviser nær dusjnise. Eventuelt lekkasjevann fra vask vil kunne renne til tilstøtende rom. Baderom med påstøp. Baderomsgulvet ligger ca 100 mm høyere enn gang. Det bemerkes at sluk ligger i overbygget tak på inngangsparti ved kjeller. (yttertak ved hoveddør) Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

#### TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2018  
 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 som fagmessig utført.  
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Smøremembran på vegger, smøremembran på gulv. Boret hull fra tilstøtende rom fra soverom 1 mot dusjnise. Ingen registrert fukt inne i veggkonstruksjonen på befaringdagen.

**Merknader:** Våtrom med membranløsning fra 2018. Ingen oppbrett av membran ved terskel. Ingen mansjett på avløpsrør i vegg under vasker.

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken 1.etg

#### TG 2 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2018

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

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider 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 2018. Ingen overskap, men ett høyskap. Åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning i U-form. Underskap med hvite, slette overflater. Kjøkkentype fra Epoq. Laminert benkeplate med eike imitasjon som har underlimt, sort kum. Avtrekksvifte til yttervegg med glassfront og touch-knapper. Sprutplate vegg bak koketopp. Integreerte hvitevarer. Steikeovn i brysthøyde.

**Merknader:** Noe knas i parkettgulv og endeskjøter på parkettgulv har reist i fra hverandre. Noe planavvik på gulv mot tilbygget yttervegg i gavl. Bruksmerker. Ingen komfyrvakt. Ingen vannstoppersystem i kjøkkenbenk. Vannstoppersystem bør monteres. Noe vedlikehold må påberegnes.

## 12. Andre rom

### TG 3 12.1 Andre rom

Vaskekjeller/teknisk rom fra byggeår 1968. Ikke bygget som våtrom og vurderes ikke som våtrom. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv og varmtvannsbereider fra 2001.

**Merknader:** Vaskekjeller med overflater fra byggeår. Slitte overflater. Rommet har sin funksjon, men bør renoveres.

## 13. VVS

### TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1968/2018

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke 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 sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sanitær i kjeller fra byggeår 1968. Sanitær på bad og kjøkken 1.etg fra 2018. Vaskekjeller har opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Varmtvannsbereider plassert i vaskekjeller. Bunnledninger og sluk i kjeller fra byggeår. Gulvmontert WC i kjellerrom fra 1968. Vegghengt WC i eget rom i tilbygg. Vegghengt WC på bad 1.etg. Rør-i-rør-system og nyere kobberrør, samt avløpsrør av PVC. fra WC i tilbygg. Kjøkken og bad 1.etg. Ingen fordelerskap. Samlestokk fra rør-i-rør-system i bod 3 kjeller. Stoppekran til utekran i bod 3 i kjeller. Hovedstoppekran i bod 1 i kjeller.

**Merknader:** Sanitær på bad/WC 1.etg gis TG 1. Vegghengt WC på bad har lekkasjepåviser. Samlestokk til rør-i-rør-system står i rom uten sluk. (Bod med betonggulv). Vegghengt WC i tilbygg har ingen lekkasjepåviser. Ingen vannstoppersystem på wc. Eldre sanitær, vannrør og avløpsrør i kjeller fra byggeår må anses som utgått på dato. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes. Lekkasjestoppersystem må monteres på wc i tilbygg.



**TG 2** 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2001

Det er ikke påvist avdrupp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder fra 2001. Plassert i vaskekjeller. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv med sluk.

**Merknader:** 200 L varmtvannsbereder fra 2001. Ingen fast l-tilkobling, men stikkontakt.

**Ingen** 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Boligen har ingen vannbåren varme.

**TG 2** 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2011/2022

Varmepumpe fra 2011 montert i stue opprinnelig bolig. Varmepumpe fra 2022 montert i stue tilbygg.

**Merknader:** Varmepumpene fungerer tilfredsstillende. Varmepumpe fra 2022 montert i stue/tilbygg gis TG 1. Det anbefales jevnlig service på varmpumpe for optimal funksjon. Rester etter parafinrør i kjeller.

**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 vinduer 1. etg. Ventiler i yttervegg på vaskekjeller og i pipe i vaskekjeller. Avtrekk på yttervegg fra bad og kjøkken.

**Merknader:** Opprinnelige ventiler i yttervegg 1. etg er tette etter at yttervegger er utforet og kledd. Det må etableres flere ventiler i yttervegger i begge etasjer. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

**TG 3** 13.6 Toalettrom

WC 1. etg i eget rom i tilbygg fra 2022. WC-rom med malte plater i tak, LED-spot i tak, vegghengt WC. Enkel baderomsinnredning med sorte, kostmalte skuffer. Toppmontert porselensvask. Speil med lys.

WC i eget rom i kjeller fra byggeår 1968. Gulvmontert WC. Eldre respatexplater i tak, eldre respatexplater på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Porselensvask og speil. Sluk i gulv.

**Merknader:** WC-rom 1. etg fra 2022 gis TG 1. WC-rom i kjeller fra byggeår, sanitær, innredning og overflater ansees utgått på levetid.

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

Fundamentert på stedlig grunn. Ringmur av plasstøpt betong. Plasstøpt betonggulv mot grunn. Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledning av tømmermannspanel. Liggende trepanel i gavl. Tilbygget vedbod. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak. Taktro av trebord, teknet med takplater av aluminium. Vippeport fra byggeår. Boddør og garasjevinduer fra byggeår. Innlagt strøm. Overbygget ca 6 m<sup>2</sup> ved port og dør. Garasje er inndelt i to rom i tillegg til vedbod på bakre gavl. Liten lagringshems. Takhøyde ca 2,19 m.

**Merknader:** Stort etterslep på vedlikehold på garasje fra 1978. Riss og frostspreng på ringmur. Leirholdig grunn. Riss og sprekker på ytterkledning. Røffe betonggulv som går i oppløsning. Garasjen har sin funksjon som lager og har tett tak. Lav takhøyde. Vedlikehold, renovering og påkostninger må påberegnes.

**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1968/2018/2022

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2018/2022

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 ingen 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 ikke tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V elektrisk anlegg. Åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod/gang i kjeller. Åpent, el-anlegg i kjellerboder, WC og vaskekjeller fra byggeår. Resterende skjult el-anlegg i 1. etg, er renoveret i perioden 2018-2022.

**Merknader:** Det foreligger ingen opplysning om siste tilsyn. Det mangler noe støpsel på stikkontakter og brytere i 1.etg. Noe bruk av skjøteledninger som må opphøre. Ingen kursfortegnelse på sikringer. Vedlikehold og renovering av det eldste el-anlegget må påberegnes. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning.



**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:**

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/revirent. Ingen registrert ferdigattest på opprinnelig bolig, kun ferdigattest på tilbygg datert 14.06.2022. Det er endringer på boligen som ikke er bruksendret. Endring av planløsning fra tilleggsdel til hoveddel mm, skal bruksendres. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befaring av boligen, samt å lese selgers egenerklæring.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.
1.4	Støttemurer
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.4.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 2.1
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 4.2.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
9.1.1	Vaskekjeller, WC og boder fra byggeår Veggens og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	Vaskekjeller, WC og boder fra byggeår Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.
9.1.3	Vaskekjeller, WC og boder fra byggeår Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
10.1.2	Bad/WC 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
10.1.3	Bad/WC 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 10.1.3.
11.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 11.1.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.2	Varmtvannsbereider
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder i pkt 13.2.
13.4	Varmesentraler
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.4

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



TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1. Gjelder kjellervinduer og boddør fra byggeår 1968.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-
12.1	Andre rom
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 12.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
13.6	Toalettrom
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.6
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Viken	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1308240032	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Ola Barikmo	Lene Wåsjo
<b>Gateadresse</b>	
Ola Lensmanns veg 26A	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
NOTODDEN	3677
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	<input type="text" value="2018"/>
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	<input type="text" value="6"/>
Antall måneder	<input type="text" value="1"/>
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	<input type="text" value="Eika"/>
Polise/avtalnr.	<input type="text" value="5988641"/>

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OB, LW



2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar  Nei  Ja  
 Beskrivelse Totalrenovering bad i 2018  
 Arbeid utført av Heddal flis AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Ny membran i 2018

2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse .

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar Ja, kun av faglært  
 Beskrivelse Byttet vann og avløp ut til stakekum/stoppekran i 2021. Stakekum/stoppekran og ny ledning til hovedledning i 2016  
 Arbeid utført av Barikmo anleggsservice/ Notodden rørleggerforening AS

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

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

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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Noen synlige sprekker i grunnmur.

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

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

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar Ja, kun av faglært  
 Beskrivelse Nytt elektrisk anlegg og sikringskap i 2019-2022.  
 Arbeid utført av Forenede montører AS / GK

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Zaptec lader montert av forenede montører AS i 2023

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  
 Beskrivelse Overflaterenovering i 2018 utført ved egeninnsats

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 faglært  
 Beskrivelse Huset er etterisolert og med ny kledning. Det er også byttet tak og vinduer/dører. Ny terrasse på fremsiden av huset.  
 Arbeid utført av Hegna entreprenør AS

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

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



## Tilleggskommentar

Bolig drenert i 2021 med grunnmursplast. Stive drenerør og eget rør for taknedløp/overvann. Duk mot eksisterende masser og fyllt opp med drenerende fjellmasser. Det ble samtidig utført grunnarbeid til tilbygg og uteområde.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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).

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ola Barikmo	ab83fa00af2d4ee0ff9735fe ee751b09bc9f92f3	18.08.2024 11:52:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Wåsjør	abe9f73cfb2ce86e3985c9c eb12f268c9f7deac4	18.08.2024 11:48:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1308240032

Document reference: 1308240032

- 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>



Skjøpesum. kr. 20.-

3/1 Avskrift av dagbok nr. 12 1964  
Tinn og Heddal sørenskriverembete

*df w*

S K Ø Y T E.

Heddal kommune skøyter og overdreg til Leif Flåta parsellen gnr. 63, bnr. 81 i Heddal for ein kjøpesum kr. 1.861,20.

Kjøparen forpliktar seg til ikkje å gjera krav på erstatning av kommunen om det skulde oppstå skade på grunn av kloakk og vassleidingane på staden.

Heddal formannskap, den 30/12.1963.

*Leif Flåta*  
kjøpar.

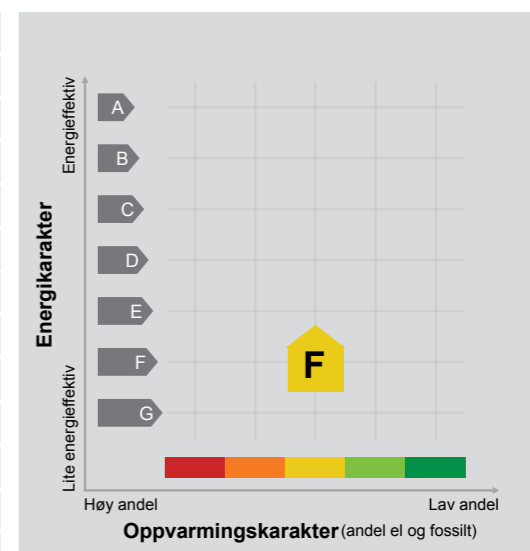
*O. O. Småkelin*  
ordfører.

Vitne:

*O. O. Småkelin*  
*Leubmann*

# ENERGIATTEST

Adresse	Ola Lensmanns veg 26A
Postnummer	3677
Sted	NOTODDEN
Kommunenavn	Notodden
Gårdsnummer	63
Bruksnummer	81
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165024761
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-23678
Dato	12.09.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk 18 549 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

18 549 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved





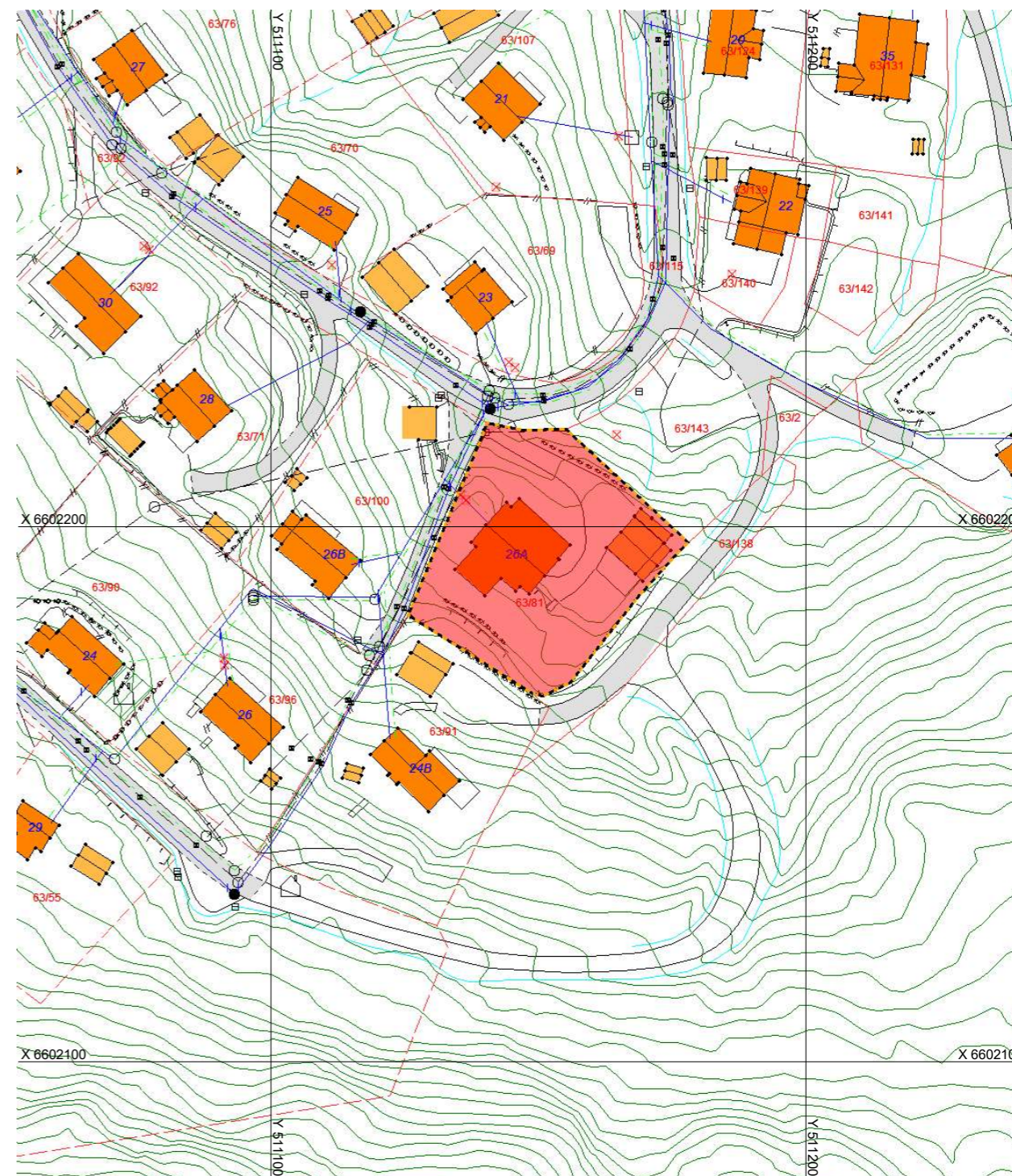
NOTODDEN KOMMUNE tlf.:35015000 faks: 35015004  
Eiendomsopplysninger til megler o.a.

### Eiendomsskatt og kommunale avgifter:

Adresse:	G.nr.63	B.nr.81	F.nr.	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 4. 517,-
Vannavgift:	Kr. 8. 917,-
Avløp:	Kr. 9. 914,-
Renovasjon:	Kr. 4. 951,-
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 475,20,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 11.06.2024
--------------------	----------------------------------



Basiskart		Utvalgte tegnforklaringer til basiskartet	
Område : _____		<input type="checkbox"/> Sluk	<input type="checkbox"/> Kum
Utskriftsdato : 11.06.2024		<input type="checkbox"/> Stolpe	<input type="checkbox"/> Flaggstang
Målestokk = 1:1000		Matrikelgrense - høy kartkvalitet i matrikkelen	Høydekurve
		Matrikelgrense - lav kartkvalitet i matrikkelen	Tellekurve (5 m)
		<i>(Matrikelgrense = grense for grunneiendom, festegrunn eller seksjonert uteareal)</i>	Hekk, ubest. type
Inntegnede opplysninger oppå basiskartet (fyll ut) :		Hjelpelinjetype vannkant (i matrikkelen)	Støttemur
Utført av :		Hjelpelinjetype vegkant (i matrikkelen)	Frittstående mur
Dato :		Hjelpelinjetype fiktiv/punktfaste (i matrikkelen)	Annet gjerde
Saken gjelder :			





Eiendom: Gnr.: 63 Bnr.: 81 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 – 196 «Yli» av 04.06.1987.

*(Kopi av tilhørende reguleringsbestemmelser kan bestilles som eget dokument)*

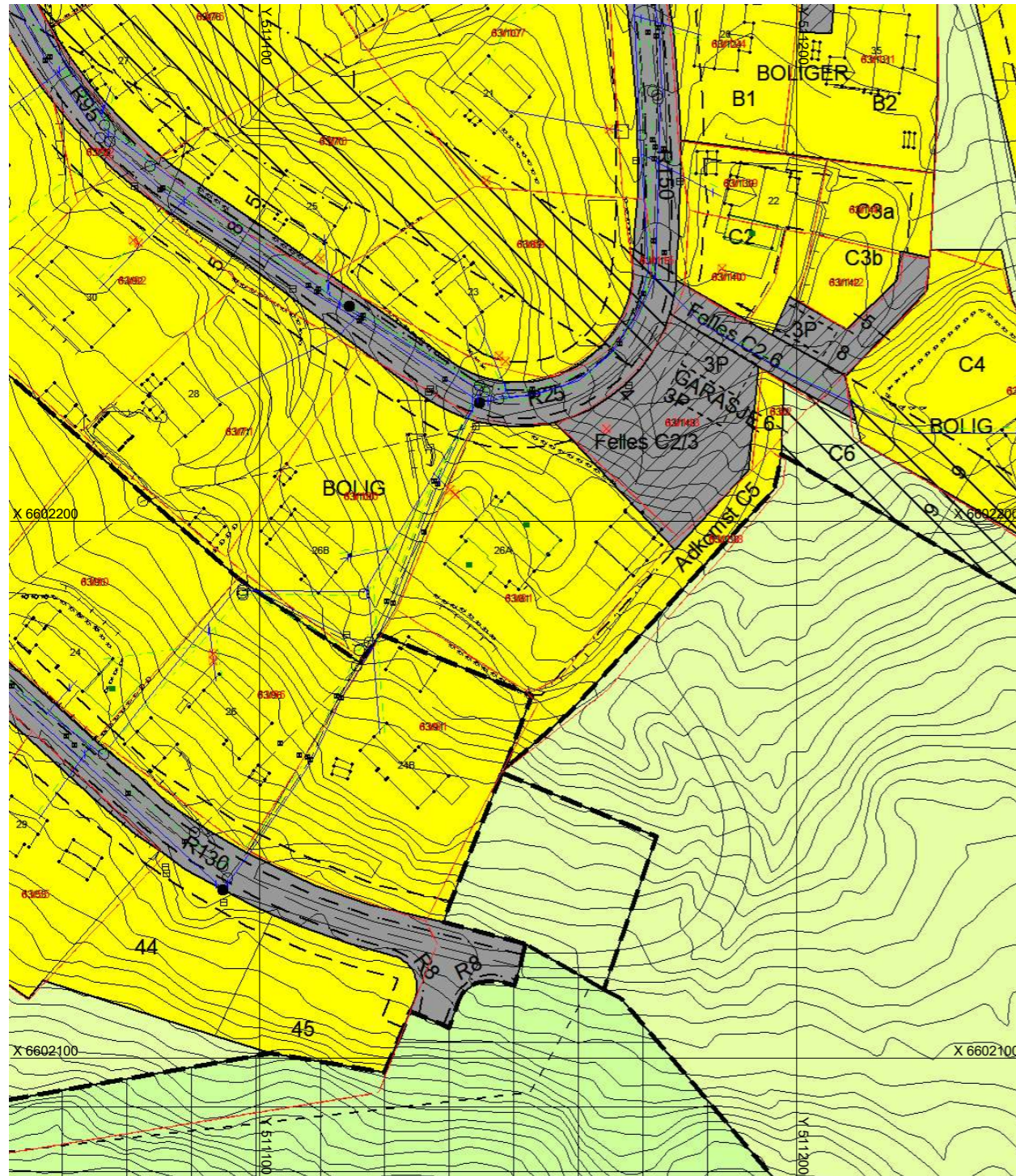
3. Er det godkjent mindre vesentlige endringer av planen som vedkommer eiendommen og som ikke er oppdatert i plankartet?

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.



<b>Basiskart</b> Område : _____ Utskriftsdato : 11.06.2024 Målestokk = 1:1000 Notodden kommune		<b>Utvalgte tegnforklaringer til basiskartet</b>	
□ Sluk ● Stolpe	○ Kum ⚑ Flaggstang	[Symbol] Viser godkjent plassering av nytt tiltak (bygg m.m.)	— Høydekurve — Tellekurve (5 m)
— 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/punktfaste (i matrikkelen)	[Symbol] Hekk, ubest. type [Symbol] Støttemur [Symbol] Frittstående mur [Symbol] Annet gjerde	
N ↑ Inntegnede opplysninger oppå basiskartet (fyll ut): Utført av : _____ Dato : _____ Saken gjelder : _____			





Eiendom: Gnr.: 63 Bnr.: 81 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	

**Arealstørrelse<sup>1</sup>: 1578 m<sup>2</sup>**

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.

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



Eiendom: Gnr.: 63 Bnr.: 81 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

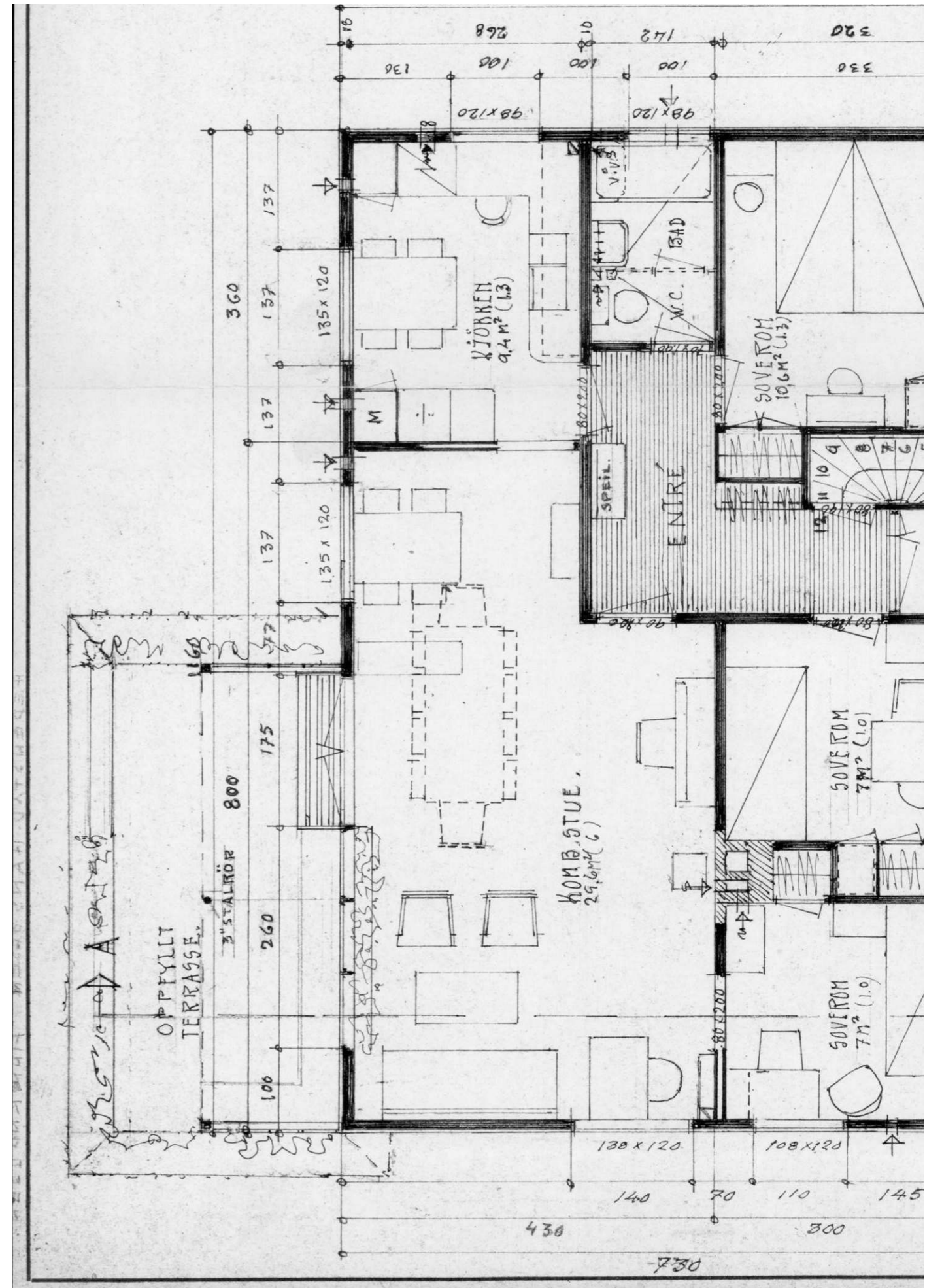
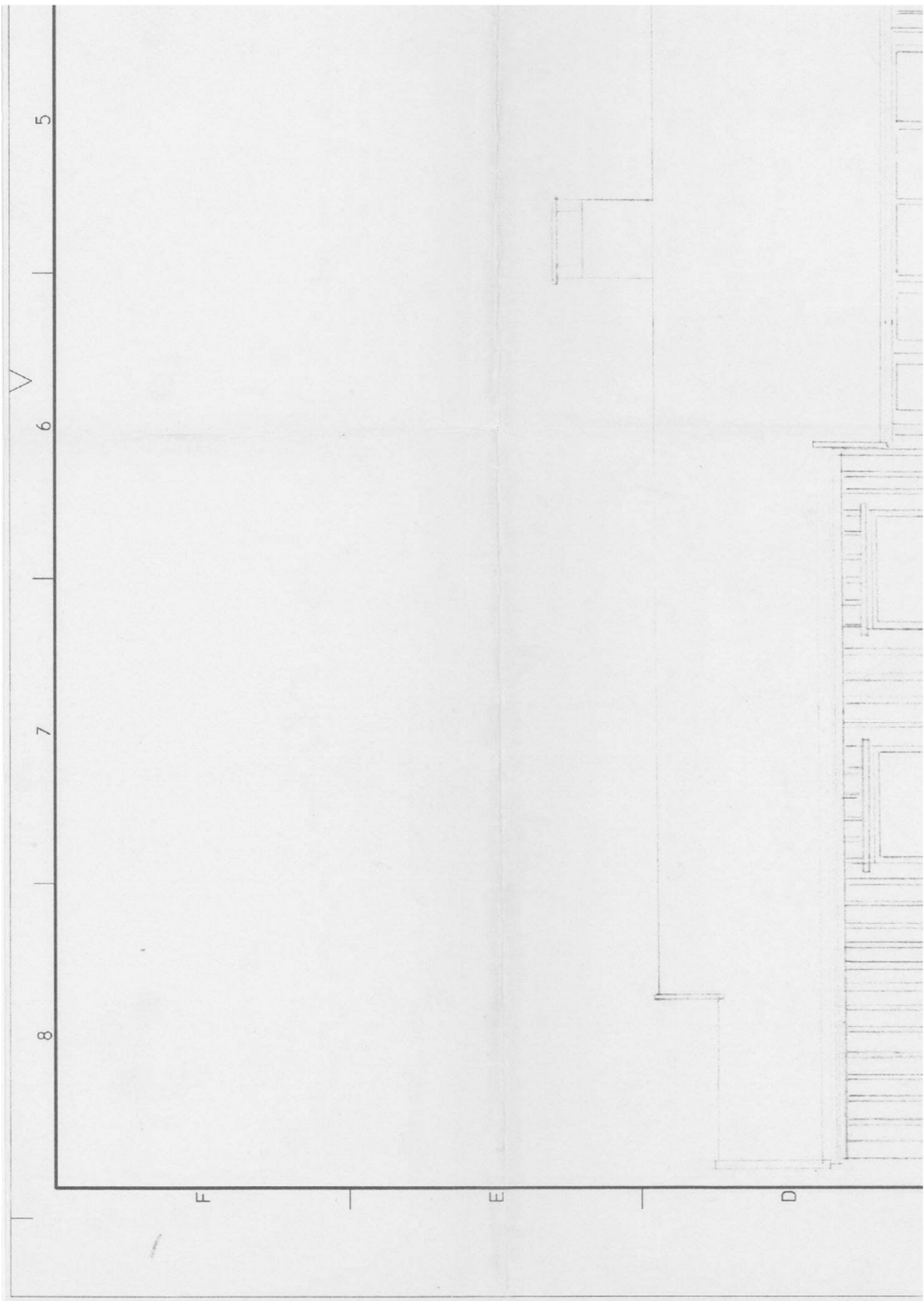
Dersom eiendommen har godkjent utslipp, er dette til?:

privat eneanlegg	
privat fellesanlegg	
offentlig anlegg	

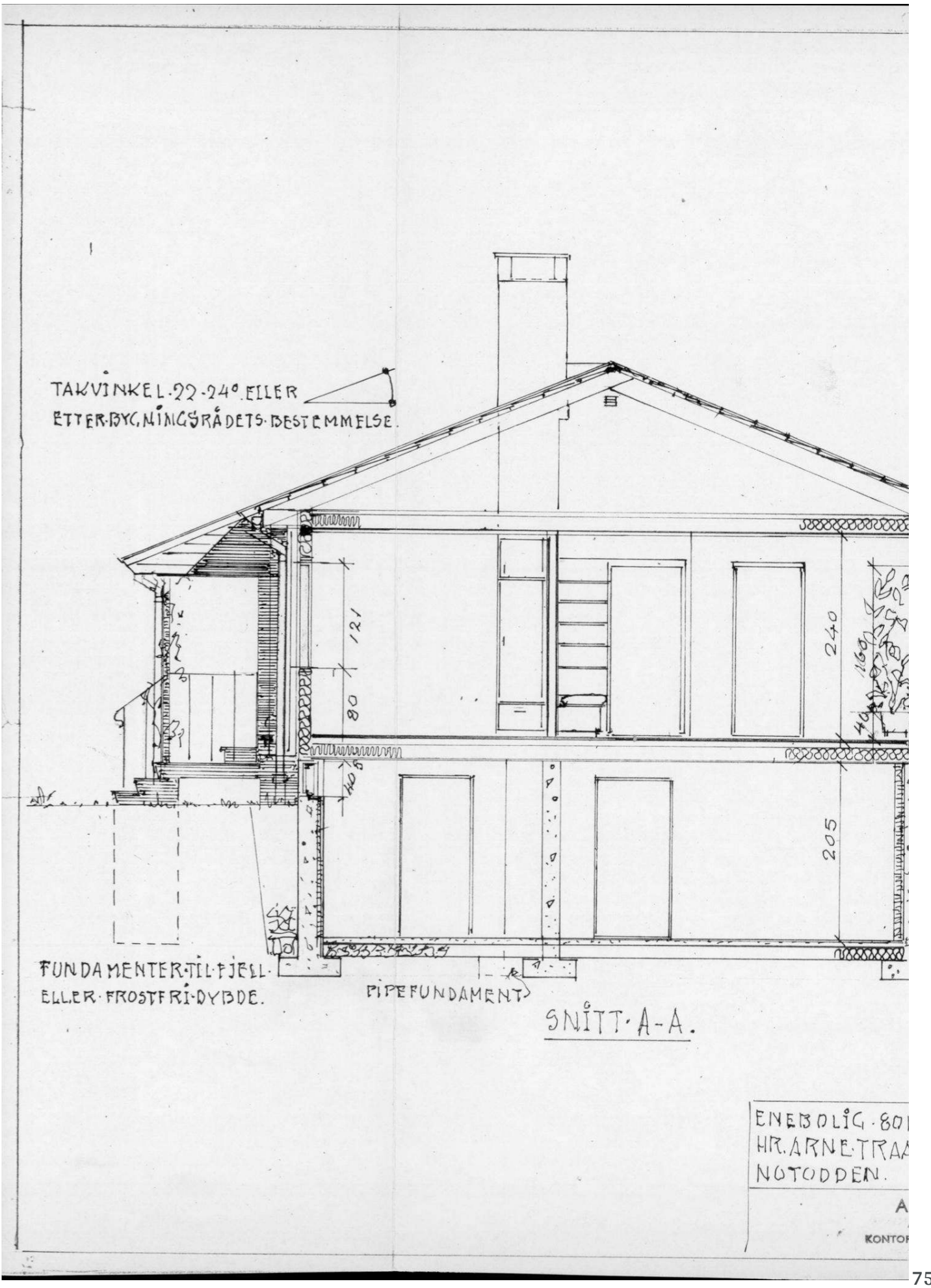
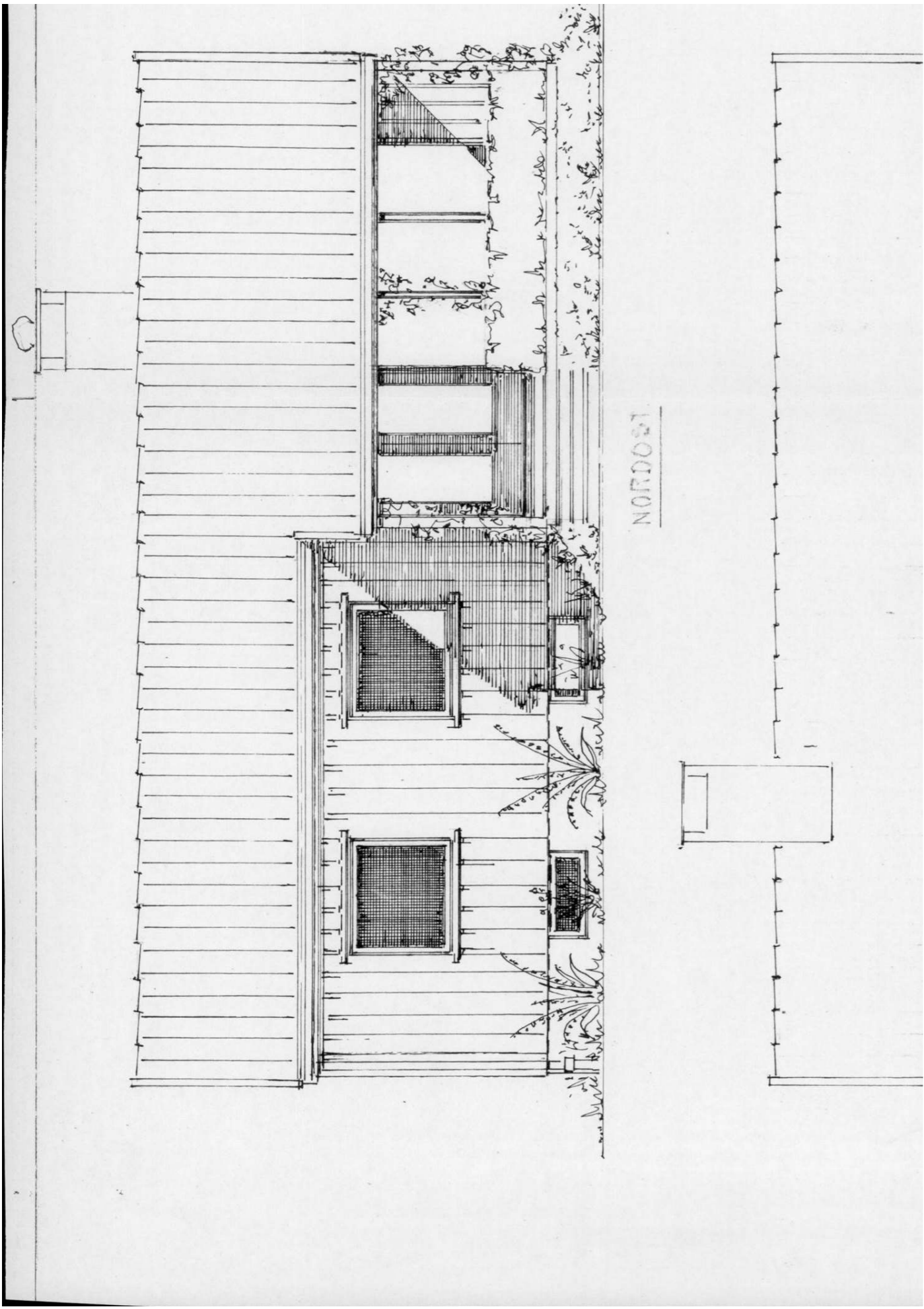
Ev. tilleggsopplysninger om avløpsforholdene:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.





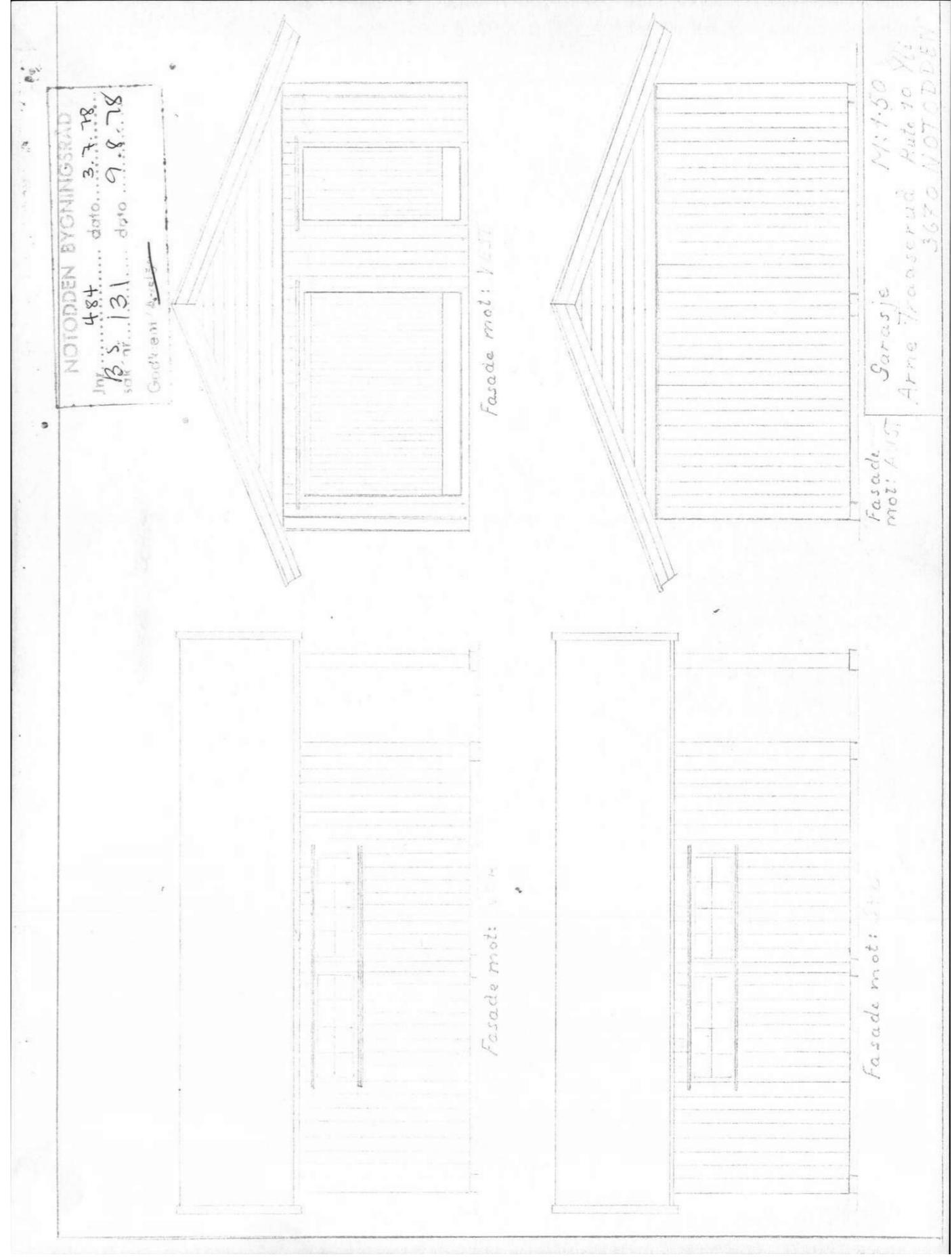
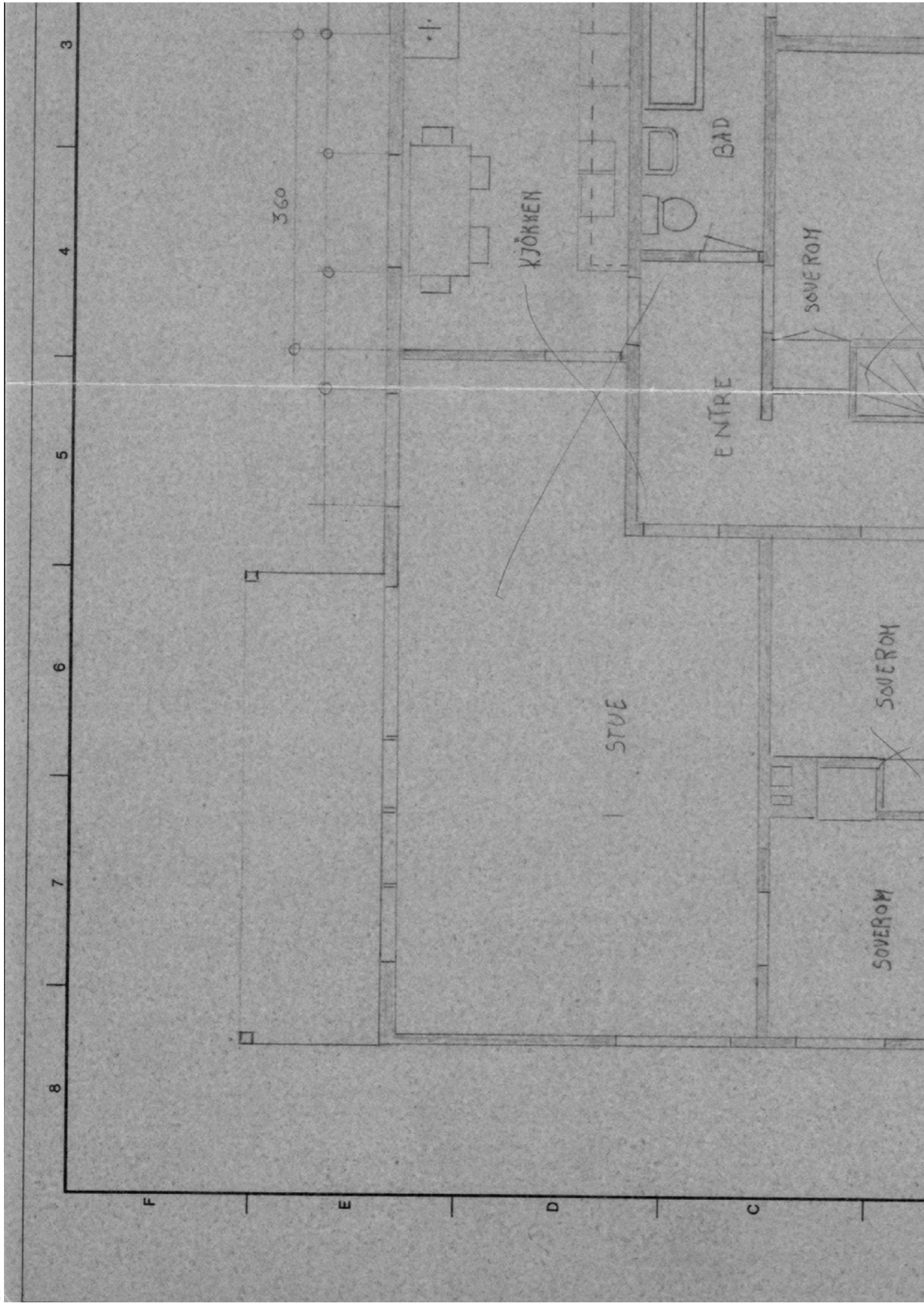




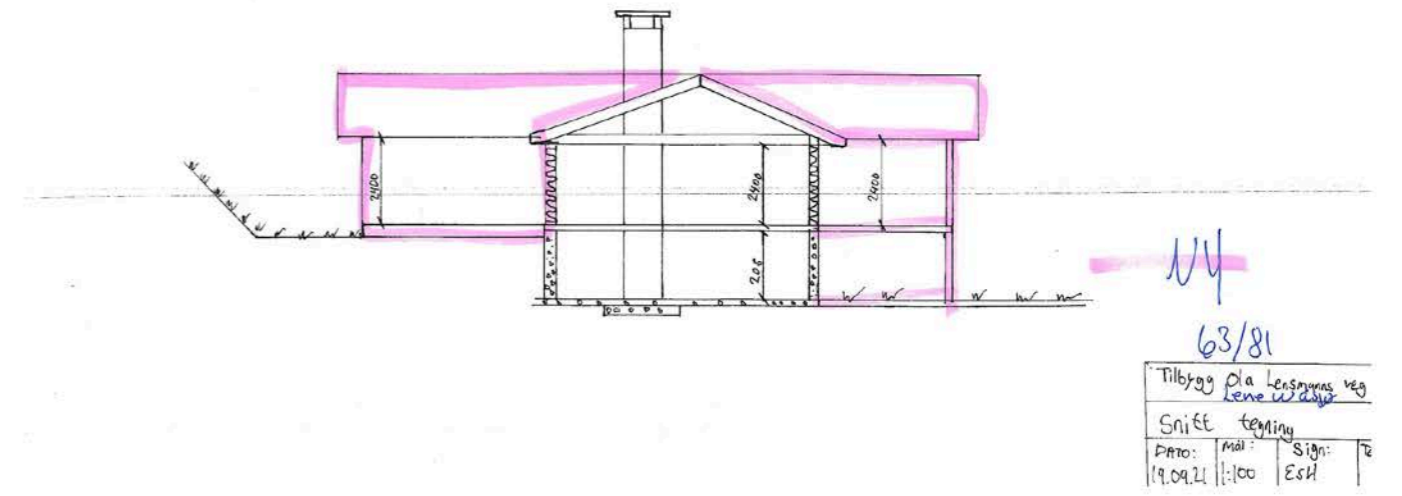
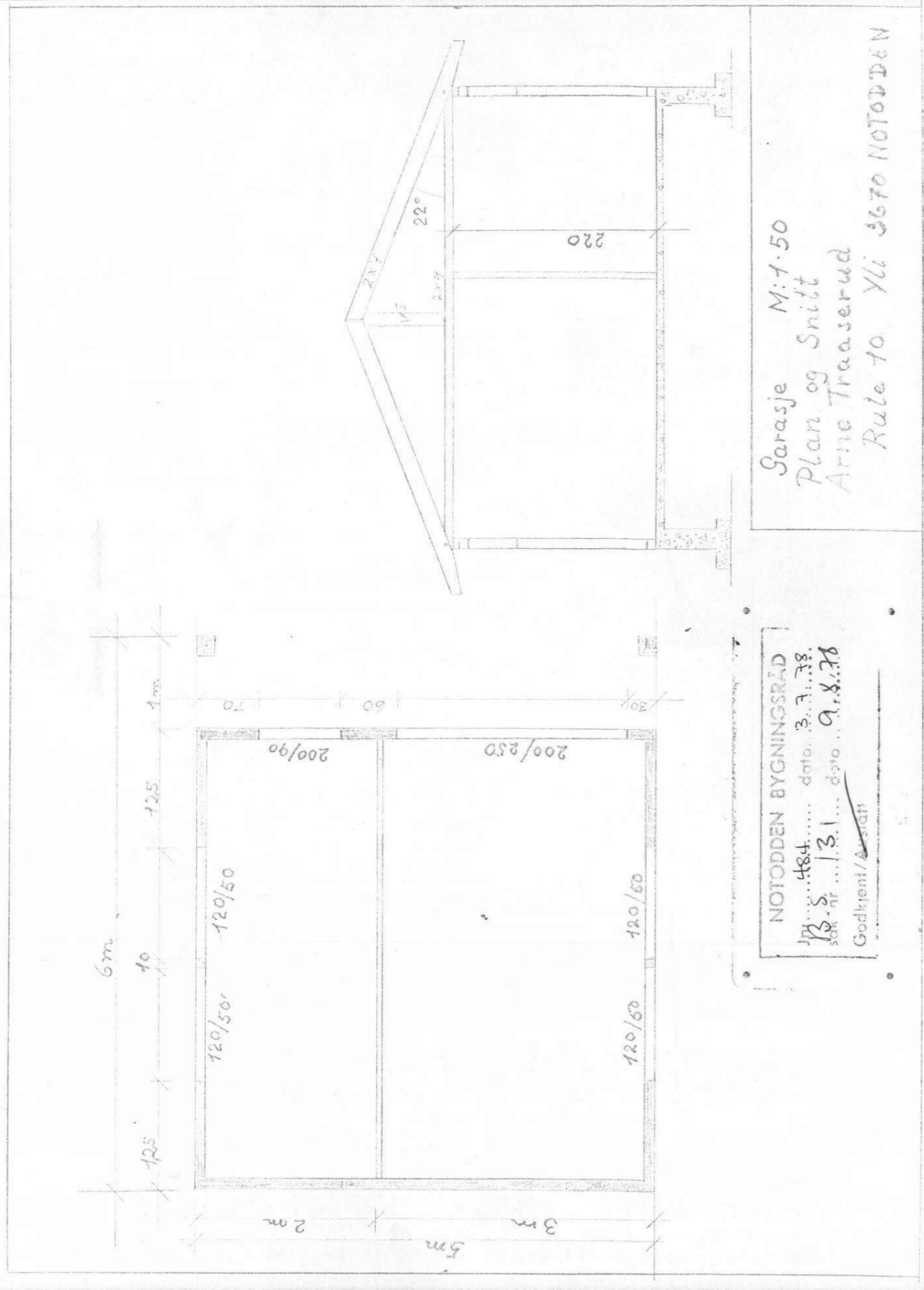




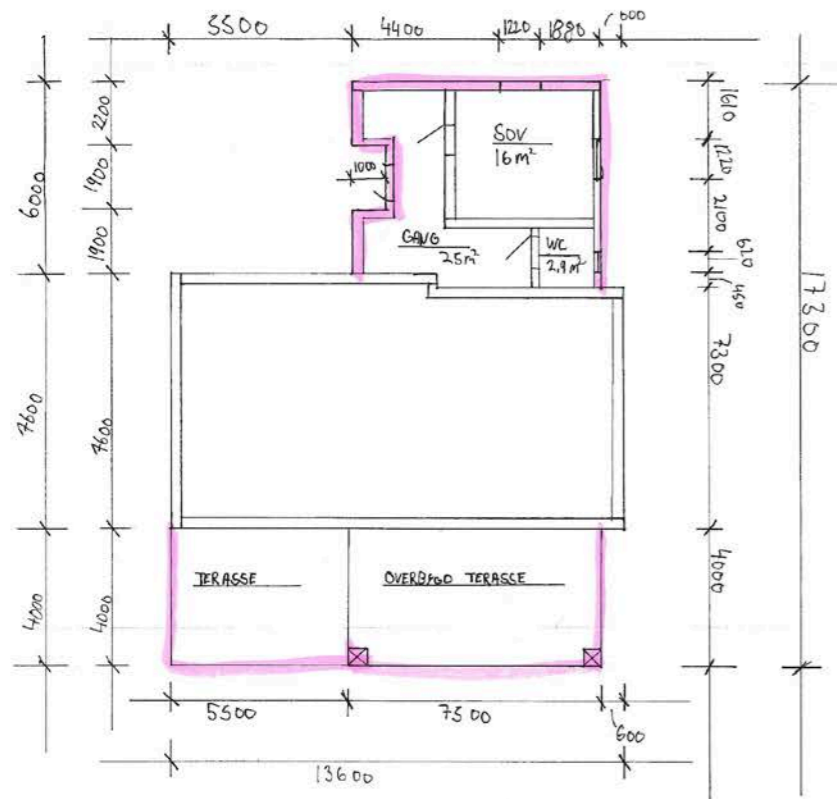












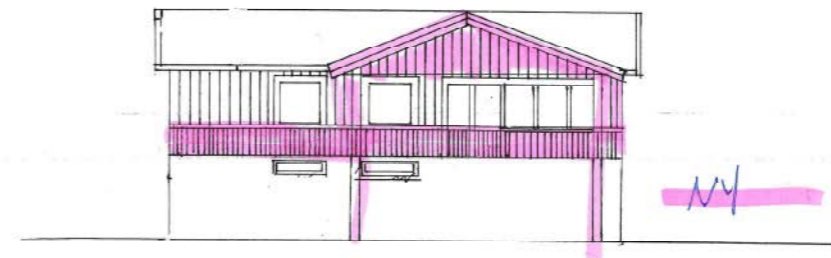
Kun plan 1.  
 BYA eks: 104 m²  
 BTA eks: 104 m²  
 BRA eks: 99 m²  
 BYA ny: 197 m²  
 BTA ny: 45 m²  
 BRA ny: 41 m²  
 BYA tot: 199 m²  
 BTA tot: 149 m²  
 BRA tot: 140 m²

NY

GNR/BNR: 63/81

Tilbygg CLA LENSMAANS VEG 26A  
 Lene Wåsje  
 PLANTEGNING 1/ETØ

DATE:	MÅL:	SIGN:	TEGN. N
19.09.21	1:100	ESH	1



fasade NORD

63/81

Tilbygg CLA LENSMAANS VEG 26A  
 Lene Wåsje  
 Fasade-tegning

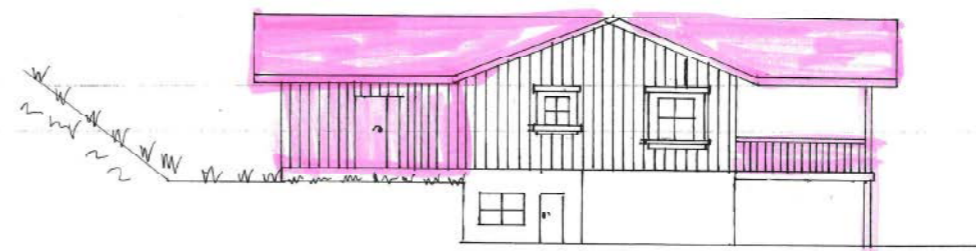
DATE:	MÅL:	SIGN:	TEGN. N
19.09.21	1:100	ESH	1





Fasade SØR

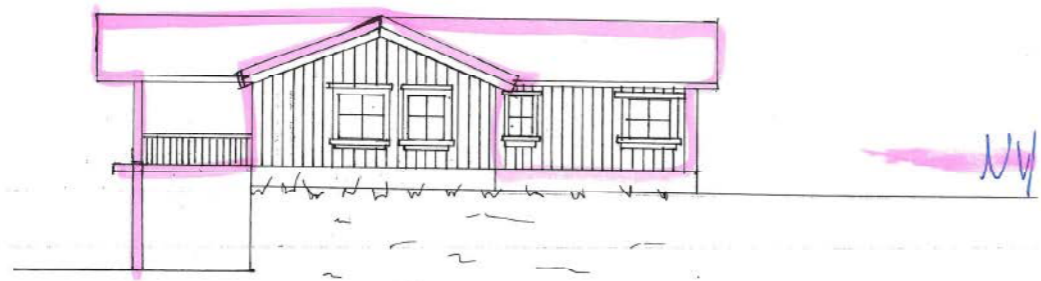
63/81  
 Tiltbygg Ola Lensmanns veg 26 F.  
 Lene Wälde  
 fasade tegning  
 Dato: 19.09.21 Mål: 1:100 Sign: ESH Teg: 1



FASADE ØST

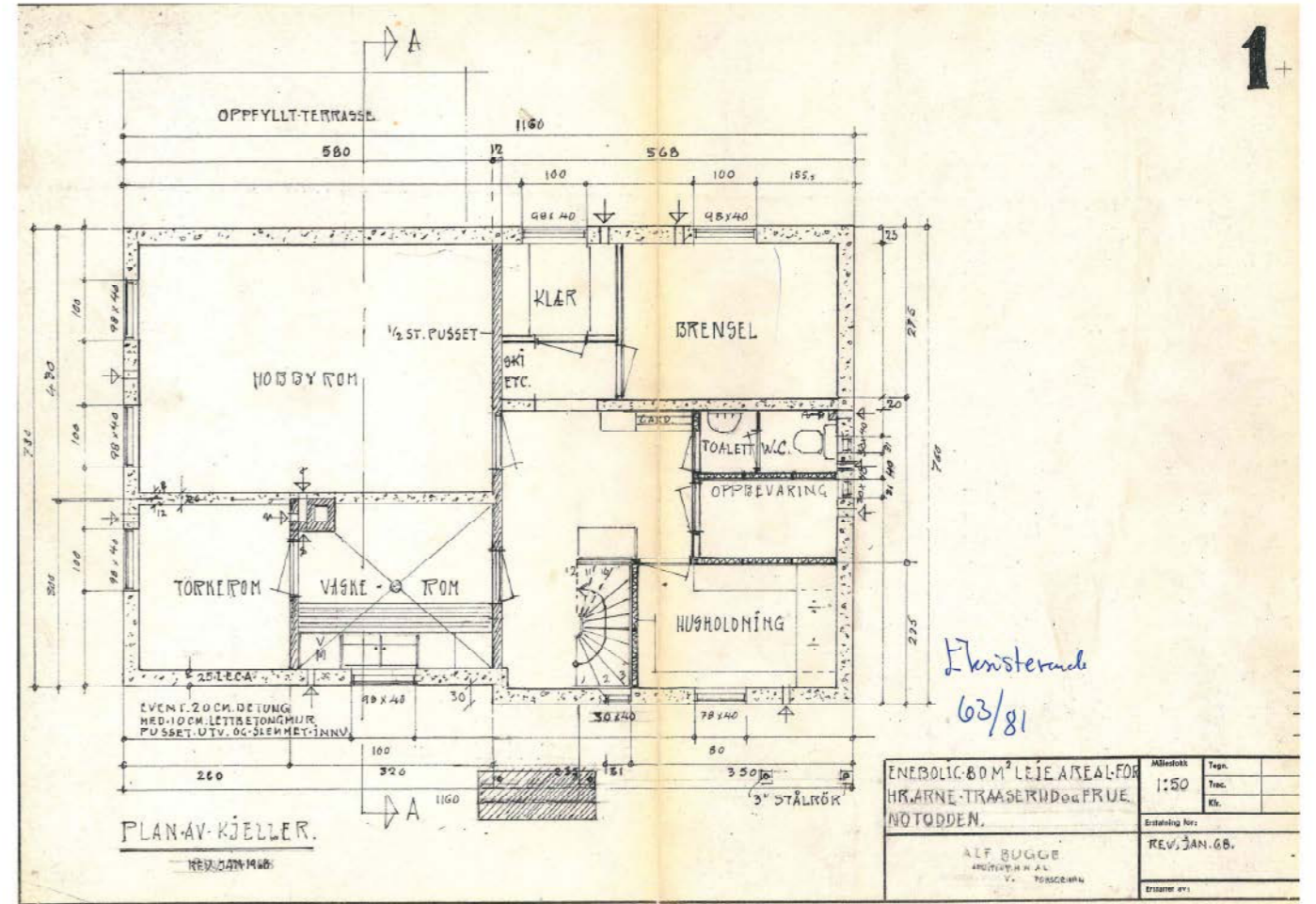
63/81  
 Tiltbygg Ola Lensmanns veg 26 F.  
 Lene Wälde  
 fasade tegning  
 Dato: 19.09.21 Mål: 1:100 Sign: ESH Teg: 1



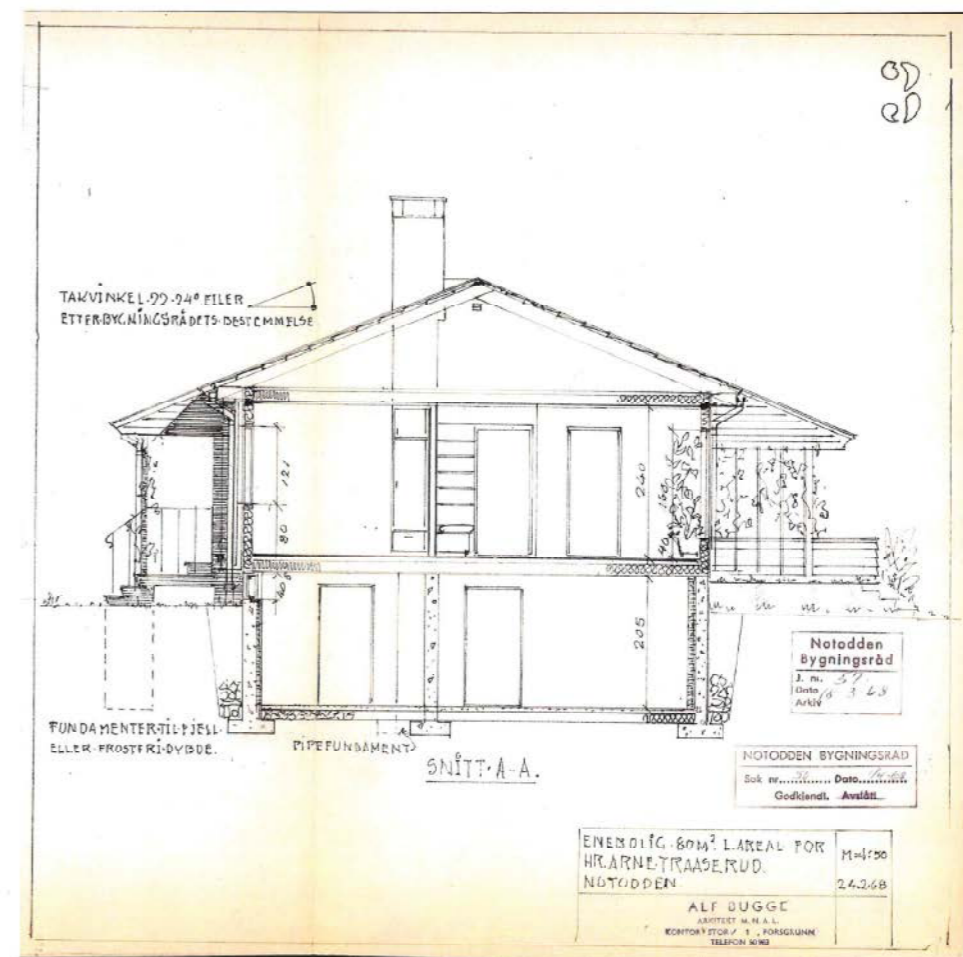
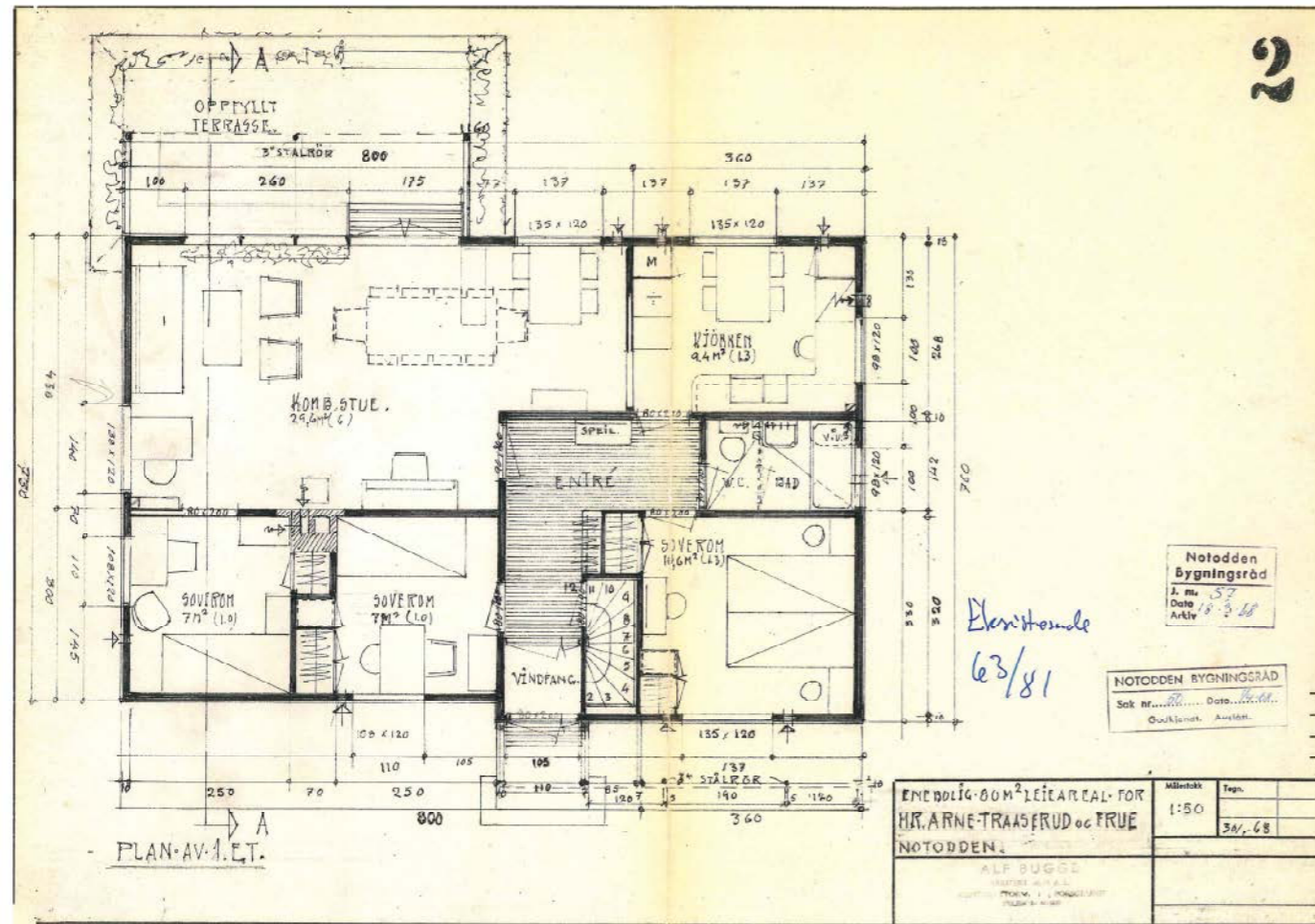


Fasade Vest

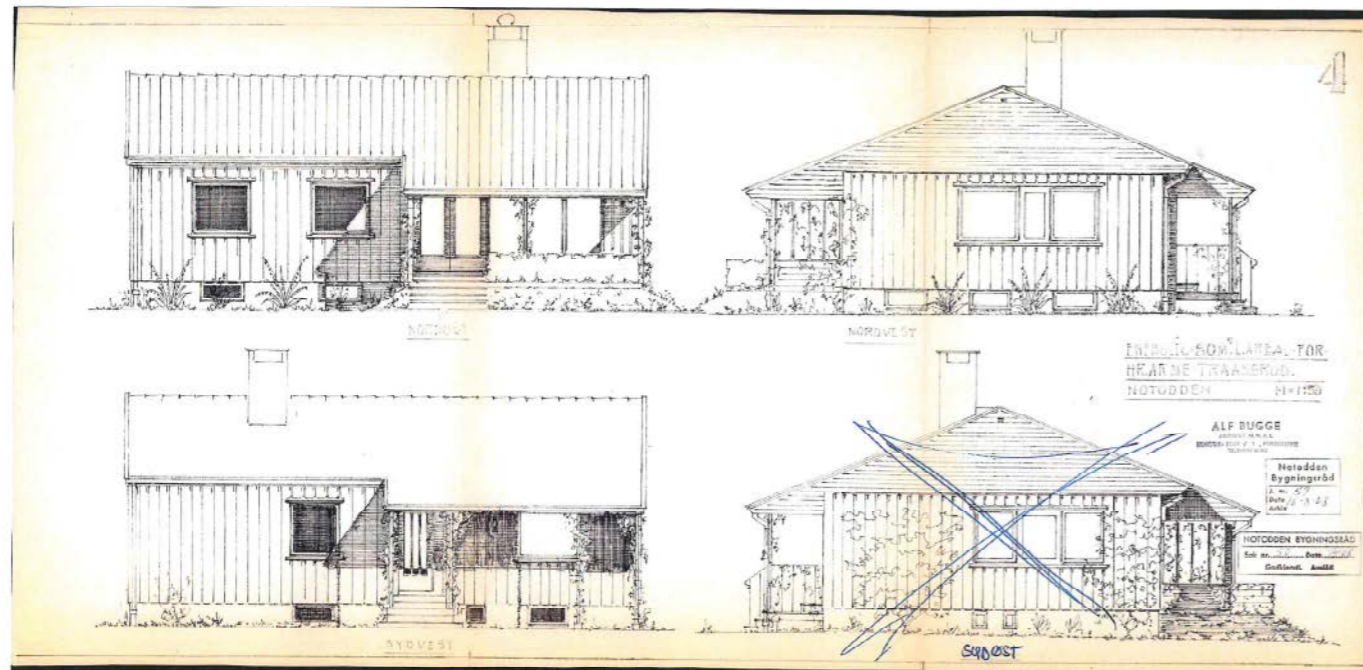
63/81  
 Tiltag Cla. Leisemanns veg 26  
 Lene Wåjås  
 fasade tegning  
 Dato: 19.04.11 Ark: 1:100 Syn: ESH Teg: 1



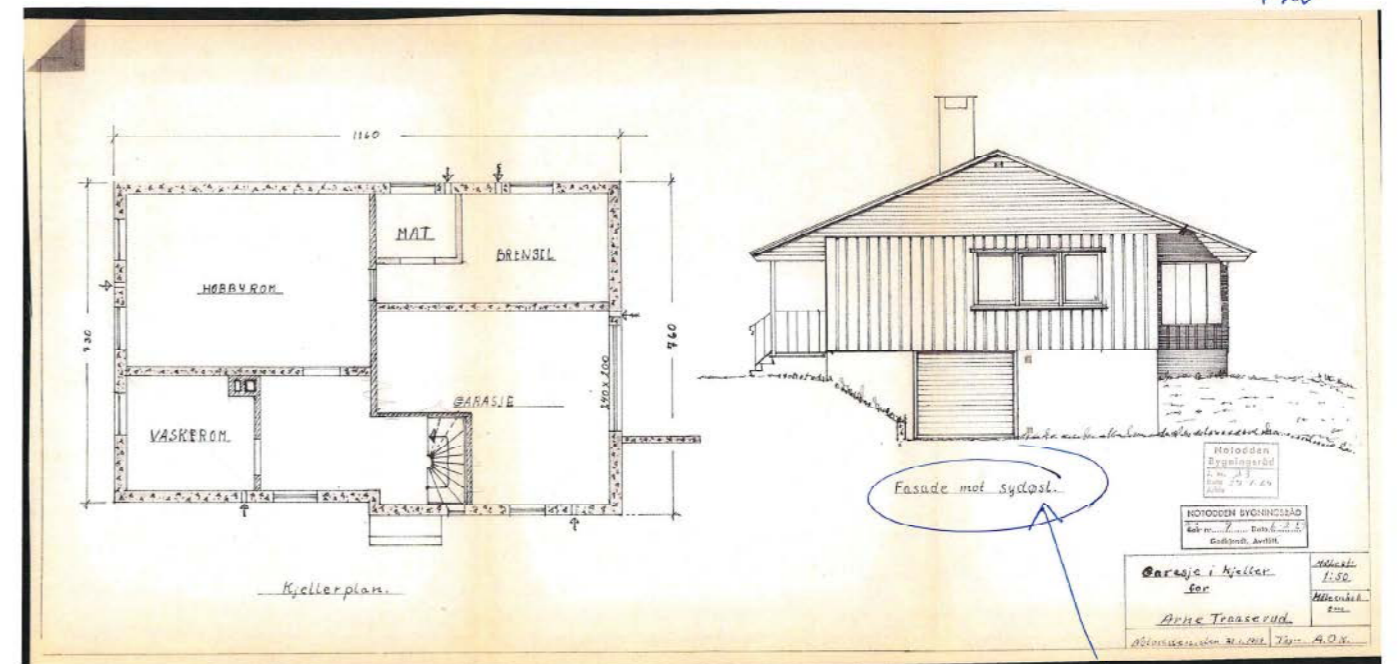








Existerende  
63/81



Existerende  
63/81





Tiltakshaver (navn og adresse): Lene Wåsjo Ola Lensmanns veg 26A 3677 NOTODDEN	Ansvarlig søker (navn og adresse): TAKSTMANN OLAV ØYEN AS Heddalsvegen 41 3674 NOTODDEN
---	--

## Delegert vedtak Teknisk utvalg - nr. 161/2022

## Godkjenning: Ferdigattest - Endring av bygg - Nytt tilbygg med fasadeendring - Ola Lensmanns Veg 26A

Ansvarlig søker: TAKSTMANN OLAV ØYEN AS  
Tiltakshaver: Lene Wåsjo

Søknad mottatt: 12.06.2022

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

Vedtak		
Vedtatt gjort av:	Vedtatt dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen	01.11.2021	TU nr. 347/2021
Ferdigstillelse		
Dato kontroll:	Kontrollansvarlig:	
12.06.2022	TAKSTMANN OLAV ØYEN AS	
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. Ansvarlig søker har erklært at tiltaket tilfredsstiller 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 14.06.2022
Martha Sperre Henriksen Juridisk rådgiver/kommunejurist
, Areal

Brevet er godkjent og signert elektronisk.



Eiendom: Gnr.: 63 Bnr.: 81 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	206		Tatt i bruk		
Tilbygg	41		Ferdigattest gitt 14.06.2022.		
Garasjeuthus, annekst til bolig	30		Tatt i bruk		

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

Nei |  Ja |  Delvis |

Ved ja og delvis gis opplysning om årstall og hva som er byggemeldt: 1968, oppføring av enebolig. 1978, nybygg garasje. 1984, tilbygg. 2021, tilbygg.

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



# Ola Lensmanns veg 26A

Nabolaget Yli - vurdert av 12 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Ola Lensmanns veg Linje 6	4 min	0.3 km
Notodden stasjon ved skysstasjonen Linje R55	7 min	5 km

## Skoler

Heddal barneskole (1-7 kl.) 234 elever, 14 klasser	8 min	5.4 km
Tinnesmoen skole (1-7 kl.) 120 elever, 7 klasser	11 min	6.7 km
Sætre skole (1-7 kl.) 265 elever, 14 klasser	10 min	7 km
Tveiten skole (1-7 kl.) 106 elever, 8 klasser	12 min	8 km
Heddal ungdomsskole (8-10 kl.) 112 elever, 8 klasser	5 min	2.6 km
Notodden videregående skole 515 elever	8 min	5.3 km
Bø vidaregåande skule 450 elever, 20 klasser	31 min	26.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Naboskapet

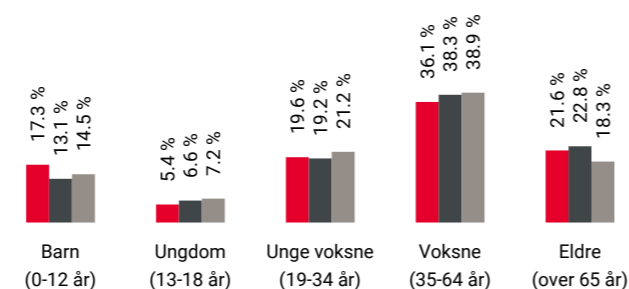
Godt vennskap 80/100



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Yli	540	248
Notodden kommune	13 029	7 319
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Yli barnehage (0-5 år) 43 barn	8 min	0.6 km
Betesda barnehage (1-5 år) 23 barn	6 min	4.2 km
Rygi barnehage (0-5 år) 56 barn	8 min	5.4 km

## Dagligvare

Kiwi Tuven	4 min
Coop Extra Kvantum	4 min

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring



## Støynivået

Lite støynivå 92/100



## Gateparkering

Lett 87/100



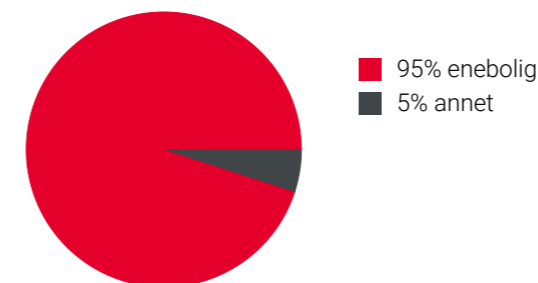
## Trafikk

Lite trafikk 85/100

## Sport

Yli barnehage Aktivitetshall, fotball	9 min	0.7 km
Heddal Ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	5 min	2.6 km
Spentst Notodden	6 min	
Nordic Gym	11 min	

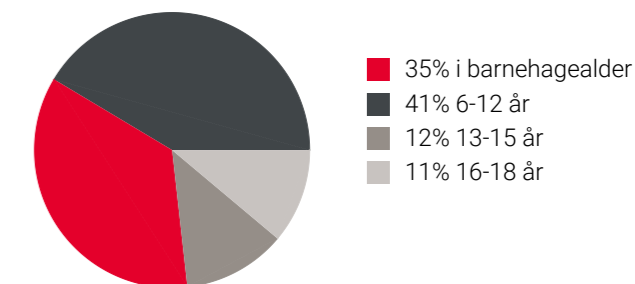
## Boligmasse



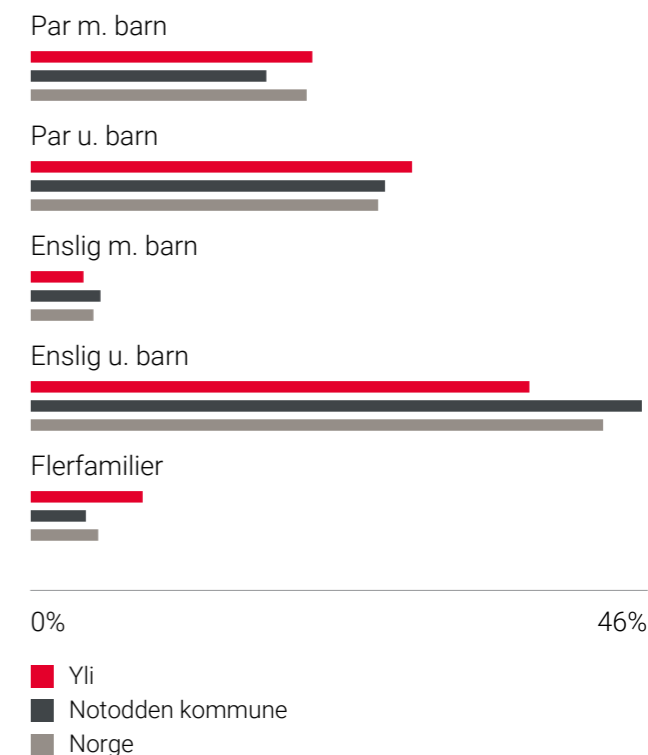
## Varer/Tjenester

Tuven Senteret	6 min
Vitusapotek Tuven	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



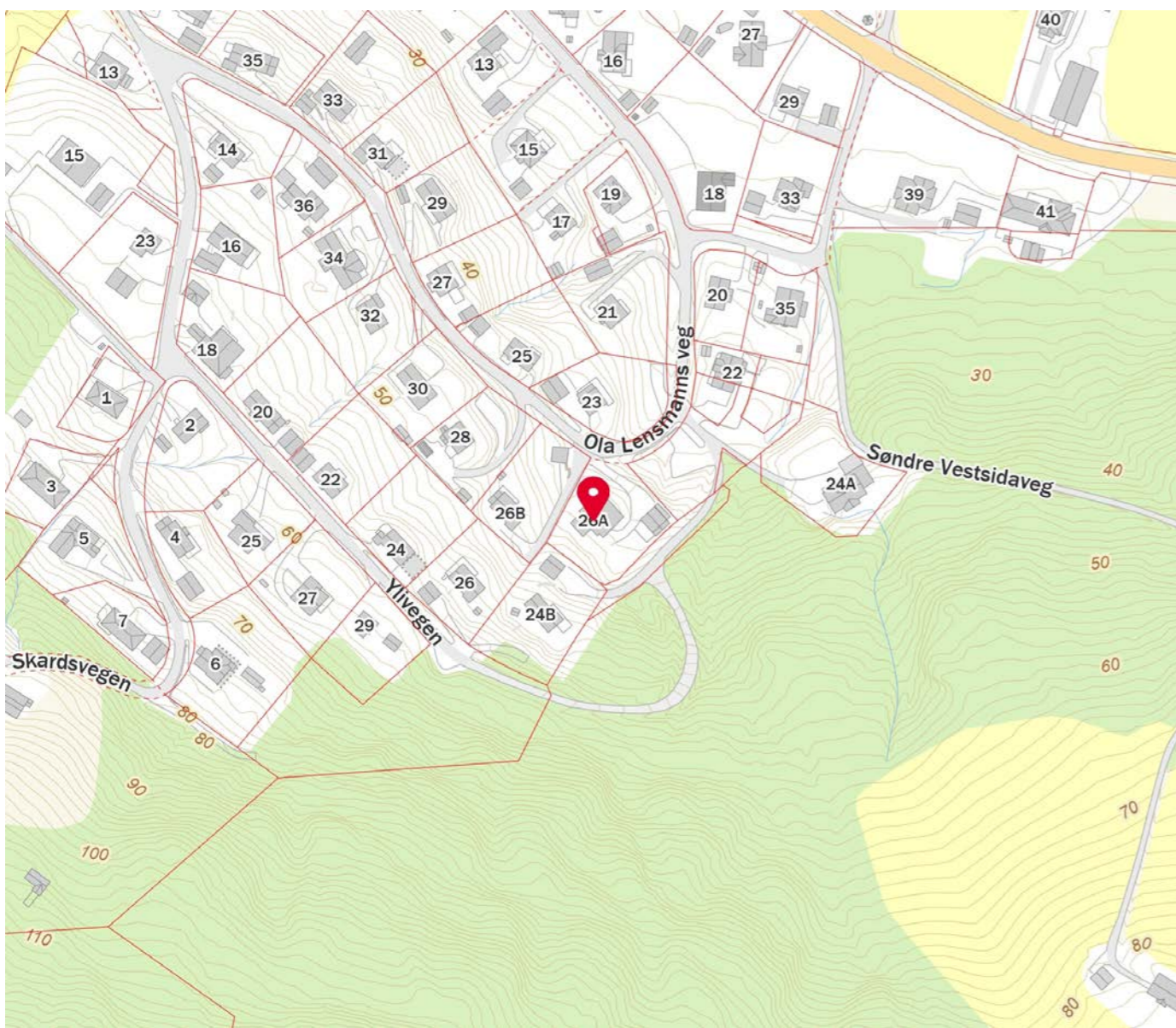
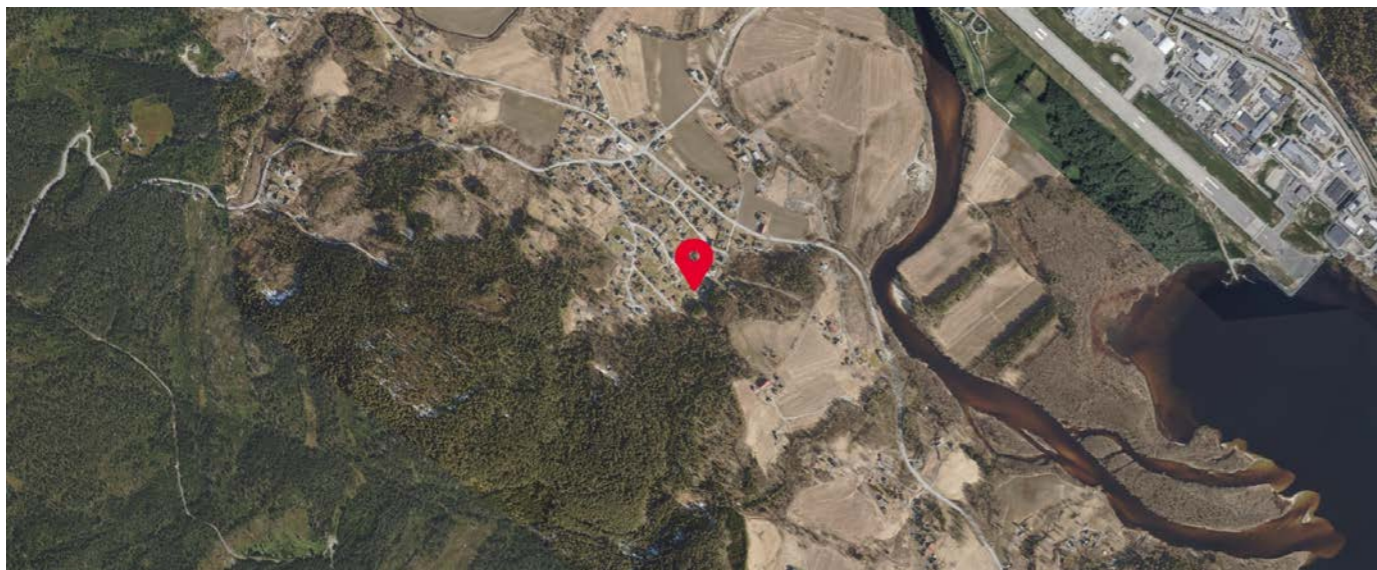
## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 situene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Midt-Telemark 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 2024

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 situene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Midt-Telemark 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 2024





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 Midt-Telemark 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 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## 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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

## 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.



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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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





## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Ola Lensmanns veg 26A  
3677 NOTODDEN

**Meglerforetak:** Aktiv Midt-Telemark  
**Saksbehandler:** Vilde Juvet Steinmoen

**Telefon:** 411 81 331  
**E-post:** vilde.juvet.steinmoen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**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: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre