

Romestulvegen 126

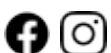
Notodden



Prisantydning: kr 550 000,-



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Richard Arntsen har gleden av å presentere Romestulvegen 126!



Området
Notodden

Adresse
Romestulvegen 126

Prisantydning
kr 550 000,-

Omkostninger: **kr 30 220,-**
Totalpris: **kr 580 220,-**
Formuesverdi: **kr 96 000,-**

Primærrom: 30 m²
Bruksareal: 30 m²

Boligtype: Hytte
Byggeår: 1920
Soverom: 2
Rom: 3
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Festet tomt
Tomteareal: 1000 m²



Richard Løyning Arntsen
Eiendomsmegler

90 55 36 65
ra@sormegleren.no

Sørmegleren Telemark AS avd. Skien
Cappelens gate 10, 3722 Skien
35 51 01 00
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

ROMESTULVEGEN 126

OM EIENDOMMEN

INNHold

Hytta inneholder følgende:

- Stue, kjøkken, soverom 1 og soverom 2.

I tillegg er det en redskapsbod med toalett og bod.

STANDARD

Hyggelig hytte med høytliggende beliggenhet over Millom Rakketjønn. Hytten ligger meget fint til i usjenerte omgivelser. Her er det hyggelig terrasse med flott utsikt utover vannet. Elekrisitet får hytten ved bruk av solcelle og aggregat.

STUE

Trivelig stue med god plass til sofa og spisebord. I stuen er det isolert stålpipeline som varmer godt i kalde stunder. Flott utsikt mot vann fra stuen.

KJØKKEN

Koselig kjøkken bestående av over- og underskap med profilerte front. Kjøkken er utstyrt med gasskomfyr, kjøleskap og vask. Kjøleskap drives av gassflasker. Gassen plasseres under kjøkkenbenk og ute i eget skap.

SOVEROM 1 OG 2

På hytten er det 2 soverom av god størrelse.

UTEDO OG LAGRING

Det er montert snurredass med lufting over tak og det er oppsamlingsbeholder med 4 kammer for kompostering under hytta.

I tillegg er det en enkel vedbod.

AREALER MED BESKRIVELSE

Hytte

- P-ROM: 30 kvm
- BRA: 30 kvm

Redskapsbod og toalett

- P-ROM: 3 kvm
- BRA: 9 kvm

Bod

- BRA: 6 kvm

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene

benyttes til i dag, ikke hva de nødvendigvis opprinnelig er godkjent som.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

1920 i følge Notodden kommune.

Tilbygg av hytte kom i 1993 i følge takstmann.

OPPVARMING

Peisovn. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

DIVERSE

Alt inventar på hytten medfølger i handelen.

- Aggregat - bensindrevet - selvstarter.
- Vannpumpe.
- All ved medfølger.

Forpliktete kostnader i følge grunneier:

- Årlig sommervedlikehold på Romestulvegen: ca. 650kr.
- Årlig kostnader for brøyting og strøing: ca. kr. 800 - kr. 1.200,- - avhengig av snømengde og vær.

Mulighet for:

- Årskort for Breisetvegen - ca. kr. 2.500,-

Eier opplyser at det er etablert funksjonell "kjølerom" i bakken mot vest. Veldig praktisk på sommerstid.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Dlrk Edling den 09.08.2023, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG 2

- Taktekking og beslag
- Gulv på grunn
- Kjøkken

- Elektrisk anlegg

TG 3

- Drenering
- Yttervegger/fasader
- Veranda
- Talrenner og nedløp
- Bod

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

Adkomst til hytte skjer ved adkomstvei via Breisetvegen og Romestulvegen. Bom med betaling i Breisetvegen. Her kan man velge om man ønsker å kjøpe adgangskort/årskort eller betale hver gang. Pris årskort er kr. 2.500,-. Følg så Romestulvegen veien videre. Her er det også bom - denne er det egen nøkkel til. Parkering skjer ca. 550 meter fra hytten.

BELIGGENHET

Hytten har en meget fredelig og naturskjønn beliggenhet. Hytten ligger på en kolle som gjør at det er flott utsikt mot vannet, Millom Rakketjønn. Hytten kan brukes sommer som vinter.

På sommeren er det utallige turmuligheter, og ikke minst muligheter for fiske, samt bading. Eier opplyser at det er et rikt fugleliv i området.

På vinterstid er det oppkjørte løyper ved Breiset som er koble til løpenettet til Meheia. Her har du flere km med ski i vente.

Fra hytten er det ca. 20 min til Notodden sentrum.

TOMT

Eierform: 1000 m2 Festet tomt.
Festetid: Ikke angitt festetid. Anses som evigvarende.
Festekontrakt datert:

Årlig festeavgift: 2.955,-

Regulering av festeavgift: 2030

Neste regulering: 2023

Regulering av festeavgiften regulerings i henhold til konsumprisindeks og reguleres hver 10 år.

Innløsning av tomt:

Grunneier opplyser at det kan være aktuelt å innløse tomten. I tillegg til dette kommer det kjøpsomkostninger som dokumentavgift og tinglysingsgebyr. Dersom kjøper ønsker å ta dette videre er dette noe bortfester og ny kjøper må ordne seg imellom. Grunneier er kjent med at interessenter kan ta kontakt om spørsmål ved innløsning.

Grunneier: Ole Halvor Tveiten

Tlf: 902 05 845

Det fremkommer ikke i festekontrakten opplysninger om tomtas størrelse - da gjelder reglene i Tomtefesteloven IV §16 - Da skal tomten regnes å være 1000m2, dette medregnet der huset eller husene står og skal tilpasses stedet.

PARKERING

Eier opplyser at det er inngått privat avtale om parkering og tilkomst ved Romestulvegen - denne følger hytten. Eier opplyser om at det parkeringen blir brøytet på vinterstid. Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til "LNFR- område spredt fritidsbebyggelse" i Kommuneplan.. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

ROMESTULVEGEN 126

VEI / VANN / AVLØP

Adkomsten til eiendommen skjer over flere eiendommer via Romestulvegen og Breisetvegen. Det foreligger ikke noe erklæring for adkomstrett til eiendommen. Det fremkommer i "Øvrige rettigheter og vilkår" i festekontrakten at det er rett til bruk av adkomstvei og rett til parkering er regulert i egen avtale. I tillegg fremkommer det av grunneiers opplysninger at eier har inngått veiavtale til Romestulvgeen (tilkomst og parkering til området.

Det er ikke innlagt vann til hytten. Selger opplyser at det hentes vann fra Millom Rakketjønn ved vannpumpe.

Det er montert snurredass med lufting over tak og det er oppsamlingsbeholder med 4 kammer for kompoistering under hytta.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

2016/718649-2/200 Festekontrakt - vilkår

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

UTLEIE

Boligen har ikke egen utleiedel.

ENERGIATTEST

For boliger med bruksareal på 50 kvm eller mindre kan merkeplikten også oppfylles med en energiattest for bygningen som helhet. Frittstående bygninger, dvs. boliger under 50 kvm er unntatt.

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

550 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
13 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 550 000,-))

30 220,- (Omkostninger totalt)

580 220,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Eiendomsskatt: kr. 1.024,-
Renovasjon: kr. 2.253,-
Feiing: kr. 519,-

SUM: kr. 3.796,-

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 96 000,- for år 2021. Sekundær: Kr. ,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Romestulvegen 126, Gnr. 45 Bnr. 6 Fnr. 37 i Notodden kommune.

BOLIGTYPE

Hytte

EIERFORM

Selveier

SELGER

- Sonja Ødegården
Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen:
- Alle hvitevarer medfølger i handelen.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14

millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 90 55 36 65.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler

skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenenes rettigheter ved mislighold.

OPPGJØR

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være

innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

82-23-0163

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglere AS hjemmeside www.sormegleren.no/82-23-0163. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Richard Løyning Arntsen, tlf. 90 55 36 65

VEDERLAG

Meglere vederlag:

Provisjon: 50.000,-

Markedspakke Telemark : Kr. 16 000,-

Tilretteleggingshonorar Kr. 14 500,-

Visninger: kr. 2 500,-

SØRMEGLEREN TELEMAR AS ORG. NR.

918 067 116

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 13.09.2023



Koselig stue med plass til sofagruppe og spisebord.



Vedovn som varmer godt til kaldestunder













Trivelig uteområde med flott utsikt mot Millom Rakketjønn.





3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter
og er ikke basert på den faktiske innredningen

Fant ikke dokument 'Tilstandsrapport' på oppdraget (søkte etter id 5698876).
Har du slettet dokumentet?

Romestulvegen 126

Høyde over havet

465 m



Offentlig transport

🚏 Notodden skystasjon	28 min 🚗
Totalt 15 ulike linjer	
19.5 km	
🚏 Trykkerud stasjon	17 min 🚗
Linje R55	
9.3 km	
🚏 Hjuksebø skole	18 min 🚗
Linje 323	
9.8 km	
🚏 Hjukse	19 min 🚗
Linje 185, 323	
10.3 km	

Avstand til byer

Notodden	28 min 🚗
Kongsberg	59 min 🚗
Skien	1 t 10 min 🚗
Porsgrunn	1 t 21 min 🚗
Drammen	1 t 31 min 🚗
Oslo	2 t 2 min 🚗

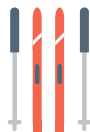
Ladepunkt for el-bil

🚗 Ramberghjørnet	28 min 🚗
🚗 Birkelands gate, Notodden	29 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 883 m
- 174 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Lifjell skisenter
- Kjøretid: 59 min
- Skitrekk i anlegget: 2



Aktiviteter

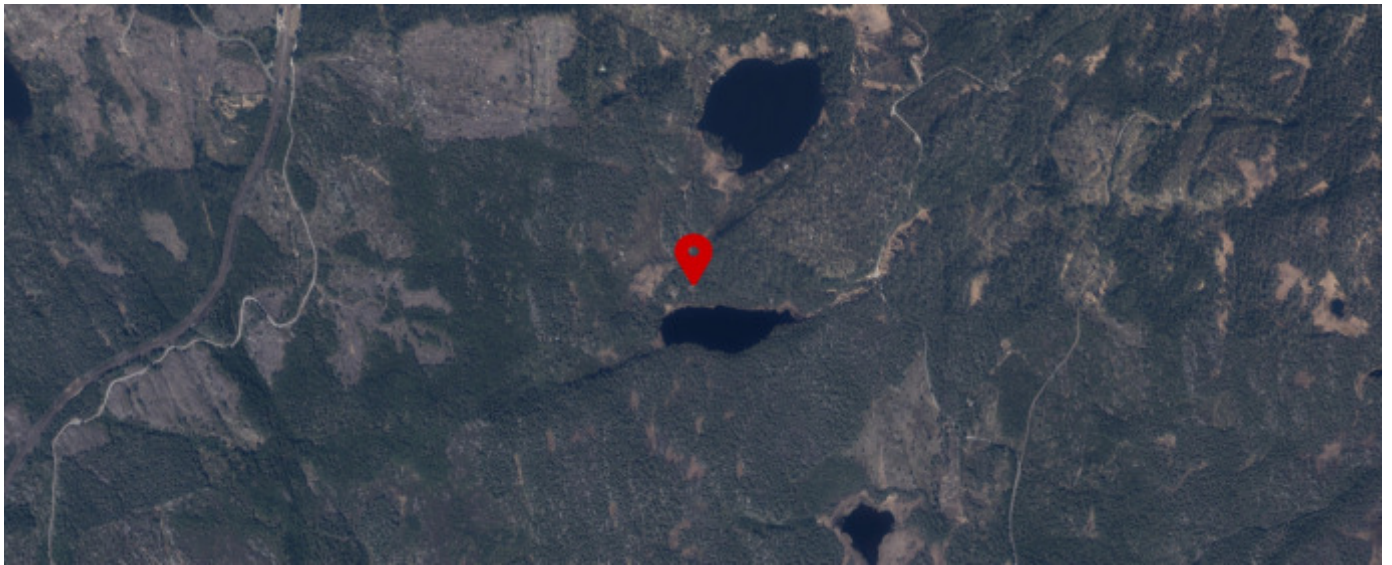
Notodden kino	29 min 🚗
Nye Magic Bowling	32 min 🚗
Heddal Stavkirke	35 min 🚗
Wakeboardbane på Norsjø Ferieland	35 min 🚗
Norsjø Ferieland - bad og vannsport	35 min 🚗
Hollane seter	28.6 km

Sport

⚽ Stålebanen - Grusbane	19 min 🚗
Fotball	9.9 km
⚽ Hjuksebø skole ballbinge	19 min 🚗
Ballspill	10 km
🏊 Nordic Gym	24 min 🚗
🏊 Spenst Notodden	32 min 🚗

Dagligvare

Coop Extra Kongsbergveien	28 min 🚗
PostNord	18.5 km
Spar Ramberghjørnet	28 min 🚗



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 Sørmeigleren Telemark AS, avd. Skien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Fritidsbolig

Adresse

Romestulvegen 126

3684 Notodden

3808/45/6/0/37/0

Rapportdato

24.08.2023

TG 0		2
TG 1		5
TG 2		4
TG 3		5
TG IU		0

ROMESTULVEGEN 126 - 3808/45/6/0/37/0

Befaring utført den 09.08.2023 av:



Dirk Edling
VeDi Vannetting & Taksering AS

Hellebruvegen 7
3850 Kviteseid

+4797597987
info@vedi1.no



Sertifisert takstmann, byggsakskyndig med mer en 35 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

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.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

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. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

ROMESTULVEGEN 126 - 3808/45/6/0/37/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger 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.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produkt navn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen 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.



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Romestulvegen 126 , 3684, Notodden

Matrikkel: 3808/45/6/0/37/0

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1920

Tomt: Bestående punktfeste m²

Hjemmelshaver(e): Sonja Ødegården

Rekvirent: Karoline Øiehaug Nystein

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Bestående punktfeste

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Det er ingen vanntilkobling i huset.

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Det er ingen avløp i huset.

Adkomst: Tursti

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Huset har flere tydelige oppgraderinger siden byggeår. Når de enkeltes elementer er utført er uvisst av selger og takstmann.

Øvrig informasjon om oppdraget

ROMESTULVEGEN 126 - 3808/45/6/0/37/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger. Måleverdige arealer: Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Noe arealavvik kan forekomme.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Første etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
30 m ²	0 m ²	30 m ²	38 m ²
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom	
Stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom		Ikke sekundærrom	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Redskapsbod

Redskapsbod

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
3 m ²	6 m ²	9 m ²	9 m ²
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom	
Toalette		Bod	

Merknader om areal: Bygget er målt opp med laser på stedet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Nei

Bod

Bod

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
0 m ²	6 m ²	6 m ²	6 m ²
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom	
Ingen primærrom		Bod	

Merknader om areal: Bygget er ikke målt opp på stedet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Ja



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

4

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Taktekking og beslag: Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. Vindskier må males nytt.

Gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.

Elektriskanlegg: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å vurdere dette. Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el - takstmann.

5

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Drenering: Tg 3 settes grunnet utvendig fuktsikring. Nedløp skal monteres på renne

Kostnadsestimat: Tiltak under 10.000

Yttervegger / fasader: Det registreres tørkesprekker og stedvis råte nedre tømmerstokk.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Veranda: Veranda har synlige skader, råteskader, svekkelser på overflatene. Strakstiltak anbefales.

Kostnadsestimat: Tiltak under 10.000

Takrenner og nedløp: Det mangler takrenner og nedløp på deler av boligen. Renne ble delvis presset ned av snølast.

Kostnadsestimat: Tiltak under 10.000

Bod: Boden var selvbygd på stedet. Byggeår ukjent. Boden har pent tak, som er dekket med takplater. Sidene ble laget med bord og bjelker. Flere plater er løse og har stedvis råteskade og tørket ut av solen. Boden trenger et nytt strøk med maling og taket trenger en del reparasjoner. Ellers er det et bra vedlagring.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

ROMESTULVEGEN 126 - 3808/45/6/0/37/0

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Eier nevner at arbeid i boligen er utført som egeninnsats uten noen form for dokumentasjon.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Det er ingen egenerklæring

Når ble egenerklæringen signert?

Det er ingen egenerklæring

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Det foreligger ikke byggetegninger. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Pilarer, Gråsteinsmur

Her gjøres en visuell kontroll av synlige deler grunnmuren.

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Ingen skader eller avvik avdekket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Bilde:

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplust?

Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Kommentar:

Det er naturlig fall i terrenget

Er takvann ledet bort fra bygning?

Nei

Kommentar:

Noen ganger vil takvann renne rett taket da noen takrenner og nedløp mangler

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Tg 3 settes grunnet utvendig fuktsikring. Nedløp skal monteres på renne

Kostnadsestimat:

Tiltak under 10.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.

Bilde



Delvis takrenne og nedløp mangler



5

Geologiske forhold

Her vurderes om boligen ligger i et område med flom og skredfare. Dette kan sjekkes opp mot NVE kartdata. Takstmannen foretar ikke geologiske undersøkelser på stedet da dette krever spesialkompetanse.

Skred

Sikker plassering mot skred?

Ikke kontrollert

Flom

Sikker plassering mot flom?

Ikke kontrollert

Byggegrunn:

Berg

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

I 1993 ble det lagt til et tilbygg på baksiden av huset.

Fasade

Liggende laft

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Ja

Kommentar:

Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres sprekker og slitte overflater, spesielt på værsiden. Som følge av dette må utvendige fasader påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervall i tiden som kommer.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Ja

Kommentar:

I nedre tømmerstokk.

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Det registreres tørkesprekker og stedvis råte nedre tømmerstokk.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Levetid:

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Bilde



Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Fasade

Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

Bilde



Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

2 toppsving trekarmsvindu med 3-lags isolerglass og en fastkarmvindu med 2 -lags isolerglass i stue. I soverom, kjøkken er trekarmvinduer med 1-fag sidehengslet med 2-lags isolerglass og sprosser.

Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører i heltre med klassisk speil inndeling uten noen pakninger i karm. Ytterdør i heltre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra: 2011 og 1993

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Alle vinduer i boligen er trevinduer med isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

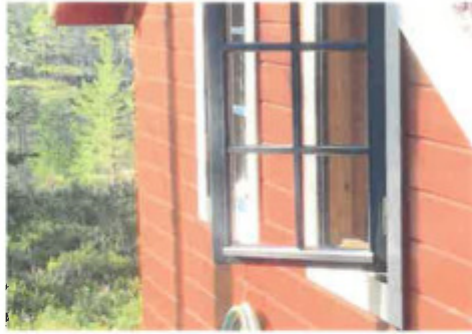
⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

Bilde



3-lags isolerglass



Soverom vindu



Vinduer i stue og kjøkken

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Veranda har synlige skader, råteskader, svekkelser på overflatene. Strakstiltak anbefales.

Kostnadsestimat:

Tiltak under 10.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Bilde

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er 18 m² terrasse bygget i 2020 nedenfor hytta i skråning.

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Bilde



Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivarettatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Takkonstruksjon ble i 1993 utvides over tilbygget.

Kan arbeidet dokumenteres?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Nei

Kommentar:

takkonstruksjon kunne ikke kontrolleres fordi den er kledd innvendig

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket på takstoler eller taktro.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Taktekking ble i 1993 utvides over tilbygget.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Takshingel

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Ja

Kommentar:

Noe sprekker på vindskier og må males på nytt.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. Vindskier må males nytt.

Levetid:



Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 år.

Bilde



Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Metall

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Det mangler takrenner og nedløp på deler av boligen. Renne ble delvis presset ned av snølast.

Kostnadsestimat:

Tiltak under 10.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Isolert stålpipes

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Ildsted i form av lukket vedovn.

Boligen har en isolert stålpipes. Ingen skader eller avvik avdekket.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilde

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom:

Stue/spisestue det ble gjort 4 målinger i rommet. Største avvik: 2 mm på 2 m avstand, Gjennom rommet: 2 mm. Tilfeldig valgte målesteder i rommet.

Kjøkken det ble gjort 2 målinger i rommet. Største avvik: 3 mm på 2 m avstand, Gjennom rommet: 2 mm. Tilfeldig valgte målesteder i rommet.

Soverom det ble gjort 2 målinger i rommet. Største avvik: 74 mm på 2 m avstand, Gjennom rommet: 2 mm. Tilfeldig valgte målesteder i rommet.

Det er bemerket stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Kommentar:

Ingen symptomer på fuktskader

Fungerer avtrekk over stekesone?

Nei

Kommentar:

Det er ingen avtrekk over stekesonen.

Generell beskrivelse av innredning

Det er et selvbygget kjøkken, bestående av under- og overskap, profilert front, hvite og lysebrun laminat benkeplate, gasskomfyr med 4-bluss, vask og kjøleskap. Ovnen drives av gassflasker. Gassflasker står under benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Ingen etablert

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.

Levetid:



Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Bilde



Kjøkkeninnredning



Kjøkkeninnredning



Gassflaske und benkeplate

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Strømforsyningen skjer via solenergi som er etablert i stue

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?

Nei

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Hytte har ingen varmtvannsbereder

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Bilde

Bilde

Kommentar:

Solpanel



Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å vurdere dette. Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el - takstmann.

18

Brannslukkere og røykvarsler

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste sløkkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste sløkkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Det er ikke brannslukningsapparat i hytte

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarsler?

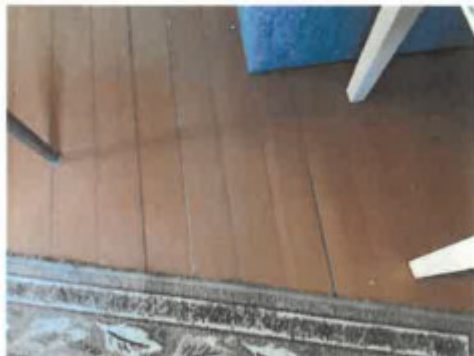
Nei, det ble ikke installert røykvarsler.

Overflater gulv

Tregulv, flere skjøtene fra gulvbordene har utvides seg.

Bilde**Kommentar:**

Gulv i stue/spisestue

**Bilde****Kommentar:**

Gulv i kjøkken

**Overflater vegg / himling**

Innvendige overflate på vegger og himlinger er preget av trepanel, håndhuggede trestammer.

Bilde

Kommentar:

Stue/spisestue



Bilde

Kommentar:

Soverom



Bilde

Kommentar:

Kjøkken



Her vurderes garasje/uthus/ekstra bygg i sin helhet, med vekt på konstruksjon, tekking og muligheter for fuktinnsig.

Merknader om areal

Bygget er målt opp med laser på stedet.

Totalvurdering av ekstra bygg**Kommentar:**

Redskapsbod ytterveggen er konstruert av 28mm trykkimpregnert (låft) treverk og har dobbeldør. Tak er trepanel. Redskapsbod har saltakkkonstruksjon dekket med papp. Gulvet er bygget på pilarer på bakken. I denne bode var det skilt ut et rom for toalett. Et vindu og en dør ble installert der, ytterveggene ble dekket fra innsiden i dette området, isolasjon ukjent. Det ble montert snurredass med lufting over tak og det er oppsamlingsbeholdere med 4 kammer for kompostering under hytter. Toalett er funksjonelt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Bilde



Fronte



Høyre side



Bakside



Venstre side



Gulvkonstruksjon



Gulvkonstuksjon



Toalette



Bod



ROMESTULVEGEN 126 - 3808/45/6/0/37/0

Her vurderes garasje/uthus/ekstra bygg i sin helhet, med vekt på konstruksjon, tekking og muligheter for fuktinnsig.

Merknader om areal

Bygget er ikke målt opp på stedet.

Totalvurdering av ekstra bygg**Kommentar:**

Boden var selvbygd på stedet. Byggeår ukjent. Boden har pent tak, som er dekket med takplater. Sidene ble laget med bord og bjelker. Flere plater er løse og har stedvis råteskade og tørket ut av solen. Boden trenger et nytt strøk med maling og taket trenger en del reparasjoner. Ellers er det et bra vedlagring.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Bilde



Foran boden



Baksiden



Venstre siden



Høyre siden



Tak fra bod



Innsiden av bod



Innsiden av bod

Egenerklæring

Romestulvegen 126, 3684 Notodden

12 Sep 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Romestulvegen 126

Postadresse

Romestulvegen 126

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2011

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

12 år

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Ødegården, Sonja

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ikke relevant for denne boligen.

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 92853262

Egenerklæringsskjema

Name

Ødegården, Sonja

Date

2023-09-12

Identification

 Ødegården, Sonja



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ødegården, Sonja

12/09-2023
09:18:19

BANKID

☐ Kontrakten gjelder framfeste ¹⁾

Innsenders navn (rekvirent): Sonja Ødegården	
Adresse: Peletongveien 3	
Postnummer: 3734	Poststed: Skien
Fødselsnr./Org.nr. 05114533248	Ref.nr.

Plass for tinglysningsstempel	
	
Doknr: 718649 Tinglyst: 10.08.2016	
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr. 0807	Kommunenavn Notodden	Gnr. 45	Bnr. 6	Festnr. 37
Beskaffenhet; ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd		Tomtens areal:	Tomtverdi: kr 130.000,-	
Hva skal grunnen brukes til:				
☐ Bolig- B eiendom	☒ Fritids- F eiendom	☐ Forretning/ V kontor	☐ Industri	☐ Landbruk
			☐ K Off.vei	☐ A Annet

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn Bjørn Tveiten	Ideell andel 1/1

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. i	Navn Sonja Ødegården	Ideell andel 1/1

4. Festeavgift pr. år
kr 2.600,- som betales etterskudsvis den 31.12. hvert år.

5. Festetid ³⁾	
Antall år	Regnet fra – dato

6. Panterett for festeavgiften ⁴⁾

Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil **3** års forfalt festeavgift.

☐ Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst. ⁵⁾

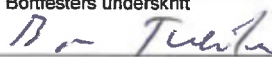
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.

1. Bortfesteren er eier av trærne på festetomten
2. Festeren har rett til å ta ut tørrskog og nedfall i bortfesterens skog til oppvarming ev egne hytte

Dato	Bortfesteres underskrift	Festeres underskrift
22-07-16	<i>B. Turek</i>	<i>Sonja Odgård</i>
Kartverket - rev 11/14	Festekontrakt	Side 1 av 3



8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Feste-kontrakten er i samsvar med:	☐ Oppmålingsforretning	Datert	
Regulering av festeavgift	☒ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15. ☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15: Bestemmelser om regulering av festeavgiften er inntatt i vedlegg på side 4 som er benevnt "8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses) - regler om regulering av festeavgift."		
Innløsningsrett	☒ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene fra tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestel. kap. VI. ☐ Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:		
Overdragelse og pantsettelse	Festerer har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Festeren i sin helhet. (herunder gebyr for oppmålingsforretning, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)		
Twister etc.	Eventuelle twister som måtte utspringe av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon	☒ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	1. Festeren skal varsle bortfesteren ved overføring av festeretten. Blir varsel ikke gitt kan bortfesteren kreve inn festeavgiften hos forrige fester, jf tomtefestelovens § 17. 2. Rett til bruk av adkomstvei og rett til parkering er regulert i egen avtale. 3. Ved vesentlig mislighold kan kontrakten heves. Bortfester har rett til å beregne morarente etter § 3 i lov om renter ved forsinket betaling fra forfallsdato i tilsendt krav om betaling til betaling skjer. Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav, kan bortfesteren kreve tvangsinndrevet uten søksmål etter §§ 7-2 og 4-18 i lov om tvangsfullbyrdelse.		

Dato 22-07-16	Bortfesters underskrift 	Festers underskrift 
Kartverket - rev 11/14	Festekontrakt	Side 2 av 3

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted Notodden	Dato 22-07-16
Bortfesterers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
	Bjørn Tveiten
Sted Notodden	Dato 22-07-16
Festeres underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
	Sonja Ødegården
Sted Notodden	Dato 22-07-16
Grunneier samtykke	Gjentas med blokkbokstaver
	Bjørn Tveiten

Noter

- 1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
- 2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
- 3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlengt etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
- 4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14.
- 5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedsfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

**Vedlegg til festekontrakt gnr 45, bnr, 6, fnr 37 i Notodden
kommune av 22-07-16****Tillegg til festekontrakt under gnr 45, bnr 6 i 0807 Notodden****8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses) – regler om regulering av festeavgift**

Festeavgiften reguleres hvert 10. år i samsvar med endringen i konsumprisindeksen beregnet med utgangspunkt i indekstallet for måneden før avgiften sist ble regulert og indekstallet for måneden før ny avgift trer i kraft.

Denne festekontrakten erstatter den tidligere festekontrakten som ble sagt opp av bortfester med virkning fra 31.12.2009. Derfor skal neste regulering skje den 31.12.2020 for året 2020. Da tomteverdien er fastsatt ved takst av 8.12.2015 skal utgangspunktet ved den første reguleringen i 2020 tas i indekstallet offentliggjort i desember 2015. Ved neste regulering i 2030 benyttes indekstallet offentliggjort i desember 2020, og tilsvarende ved senere reguleringer.

Dersom konsumprisindeksen ikke skulle bli opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

Dersom lov og forskrift senere skulle gi anledning til det, reguleres festeavgiften hvert 10. år i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet slik at festeavgiften gir en avkastning på 5 % av regulert tomteverdi.

Dato:

22.07.2016

Bortfester underskrift:

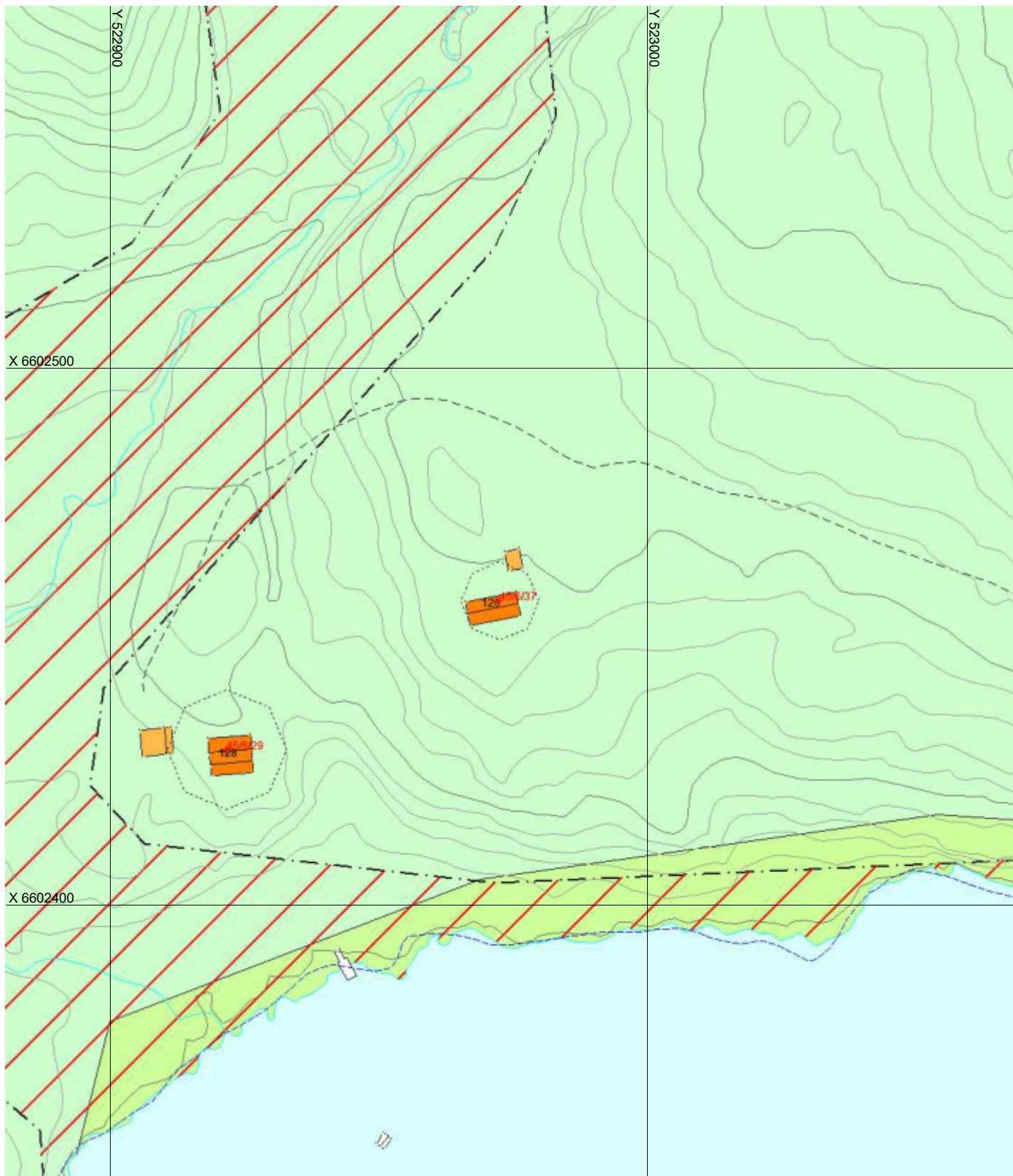
B. Tveit

Fester underskrift:

Sonja Ødegården

Side 4

6302/158561



Basiskart

Område : _____

Utskriftsdato : 29.08.2023

Målestokk = 1:1000

Notodden kommune



N



Inntegnede opplysninger
oppå basiskartet (fyll ut) :

Utført av :

Dato :

Saken gjelder :

Utvalgte tegnforklaringer til basiskartet

□ Sluk

○ Kum

● Stolpe

♫ Flaggstang

— Matrikkelgrense - høy kartkvalitet i matrikkelen

- - - Matrikkelgrense - lav kartkvalitet i matrikkelen

(Matrikkelgrense = grense for grunneiendom, festegrunn eller seksjonert uteareal)

— Hjelpelinjetype vannkant(i matrikkelen)

- - - Hjelpelinjetype vegkant (i matrikkelen)

--- Hjelpelinjetype fiktiv/punktfeste (i matrikkelen)



Viser godkjent plassering
av nytt tiltak (bygg m.m.)

— Høydekurve

— Tellekurve (5 m)

×××××××××× Hekk, ubest. type

— Støttemur

— Frittstående mur

// // // // Annet gjerde



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Britt Ytterbø

Finansiell rådgiver AFR
Tlf.: 38 17 07 89
Mob.: 481 62 073
britt.ytterbo@sor.no



Bjørn Andersen

Finansiell rådgiver AFR
Tlf.: 38 17 08 74
Mob.: 915 82 592
bjorn.andersen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

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.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Romestulvegen 126, 3684 Notodden

Gnr. 45 Bnr. 6 Fnr. 37 i Notodden kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐ Forbruker☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren Telemark AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren Telemark AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

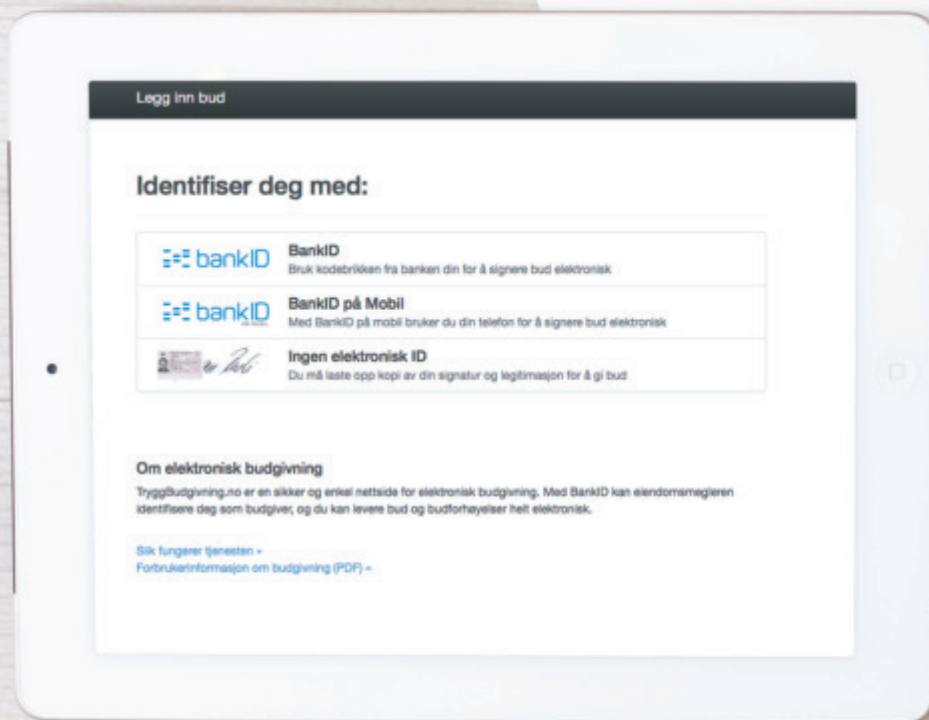
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

RICHARD LØYNING ARNTSEN | Eiendomsmegler | **90 55 36 65** |
ra@sormegleren.no | **SKIEN** | Cappelens gate 10, 3722 Skien | 35 51 01 00