



DOKUMENT- VEDLEGG

Romestulvegen 126, 3684 Notodden



SØRMEGLEREN

sormegleren.no

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



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 godkjenningmyndigheter 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 befaringsdato.



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, garderober 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 Stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom		Beskrivelse sekundærrom 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 Toalette		Beskrivelse sekundærrom 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 Ingen primærrom		Beskrivelse sekundærrom 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

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

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 vinduene 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.

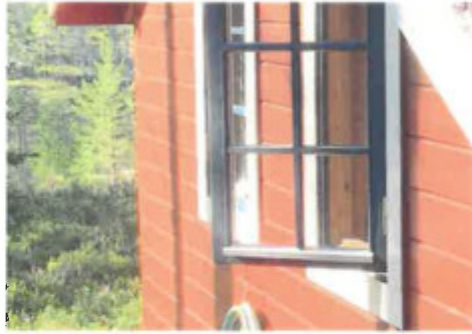


Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

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 befaringstidspunktet (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 utvidet over tilbygget.

Kan arbeidet dokumenteres?

Nei

Er konstruksjonen innsisert?

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 utvidet 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.

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

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 trykkipregnert (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

Festekontrakt

☐ Kontrakten gjelder framfeste ¹⁾

Innsenders navn (rekvirent): Sonja Ødegården	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 718649 Tinglyst: 10.08.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Peletongveien 3	
Postnummer: 3734	Poststed: Skien
Fødselsnr./Org.nr. 05114533248	Ref.nr.

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr. 0807	Kommunenavn Notodden	Gnr. 45	Bnr. 6	Festenr. 37
Beskaffenhets: ²⁾ ☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg		Tomtens areal:		
		Tomteverdi: kr 130.000,-		
Hva skal grunnen brukes til: ☐ Bolig- ☐ Fritids- ☐ Forretning/ ☐ Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet ☐ B eiendom ☒ F eiendom ☐ V kontor				
2. Bortfestes av				
Fødselsnr./Org.nr. 	Navn Bjørn Tveiten	Ideell andel 1/1		

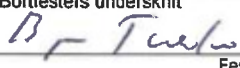
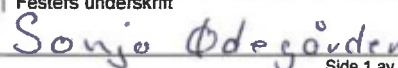
3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. 	Navn Sonja Ødegården	Ideell andel 1/1

4. Festeavgift pr. år
kr 2.600,- som betales etterskuddsvis 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:

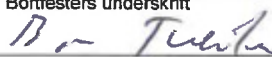
7. Supplerende tekst. ⁵⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg. 1. Bortfesteren er eier av trærne på festetomten 2. Festeren har rett til å ta ut tørrskog og nedfall i bortfesterens skog til oppvarming ev egne hytte

Dato 22-07-16	Bortfesterens underskrift 	Festers underskrift 
-------------------------	--	---



• •

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 verneeting. 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
Bortfesteres 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 forlenget 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

Dato: 07.09.2023
Oppdragsnummer: 82-23-0163

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

Vi har fått i oppdrag av Sonja Ødegården å selge nevnte eiendom, og henvender oss til deg som grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten. Vi ber om at side 2 fylles ut og returneres oss snarest.

Dersom skjemaet ikke er returnert til oss innen 3 uker fra dagens dato, vil vi gå ut fra at selger er ajour med festeavgiften.

Ved eventuelle spørsmål, kontakt undertegnede på telefon 90 55 36 65.

Med vennlig hilsen
Sørmeqleren Telemark AS



Richard Løyning Arntsen

Eiendomsmegler

Mobil: 90 55 36 65 / Epost: ra@sormegleren.no

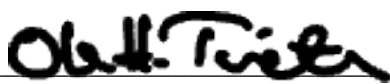
**Opplysninger om feste Romestulvegen 126
Gnr. 45 Bnr. 6 Fnr. 37 i Notodden kommune.**

Fyll ut og returner til ra@sormegleren.no.

Årlig festeavgift:	Kr.2925,-	Forfallsdato:31.12.2023
Restanse festeavgift:	Kr.2925	
Festeavgift ajour, betalt for år:	2022	
Sist festeavgiften ble regulert:	2020	
Neste regulering av festeavgift:	2030	
Festekontrakt utløper dato:	N/A	
Rett til fornyelse?	☒ Ja ☐ Nei	
Reguleres iht. konsumprisindeks?	☒ Ja ☐ Nei	
Ønsker De å benytte eventuell forkjøpsrett?	☐ Ja ☒ Nei	
Mulighet for innløsning av festetomten?	☒ Ja ☐ Nei	
Eventuelt innløsningsbeløp:	Kr. Etter avtale	
Ev. øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen:	Veiavtale, se tekst i mail	
Ved gebyr for overføring av festekontrakt, vennligst opplys gebyrets størrelse samt kontonummer for innbetaling:	Kr:0	
	Kontonummer:98015039183	
Mailadresse/telefonnr. for restanseforespørsel ved oppgjørstidspunkt	Ohtveiten@gmail.com , tlf: 90205845	

Sted/dato:Notodden 11/9-23.....

Som grunneier av ovennevnte eiendom:



Sign.

RICHARD LØYNING ARNTSEN
KRAGERØGATA 17 H0101
3730 SKIEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3808 NOTODDEN

Gnr 45 Bnr 6 Fnr 37 Snr 0

Eiendommens adresse:

Romestulvegen 126, 3684 NOTODDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2021: kr 96 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Romestulvegen 126

Høyde over havet

465 m



Offentlig transport

 Notodden skysstasjon	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 🚗

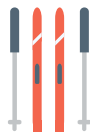
Ladepunkt for el-bil

🚗 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

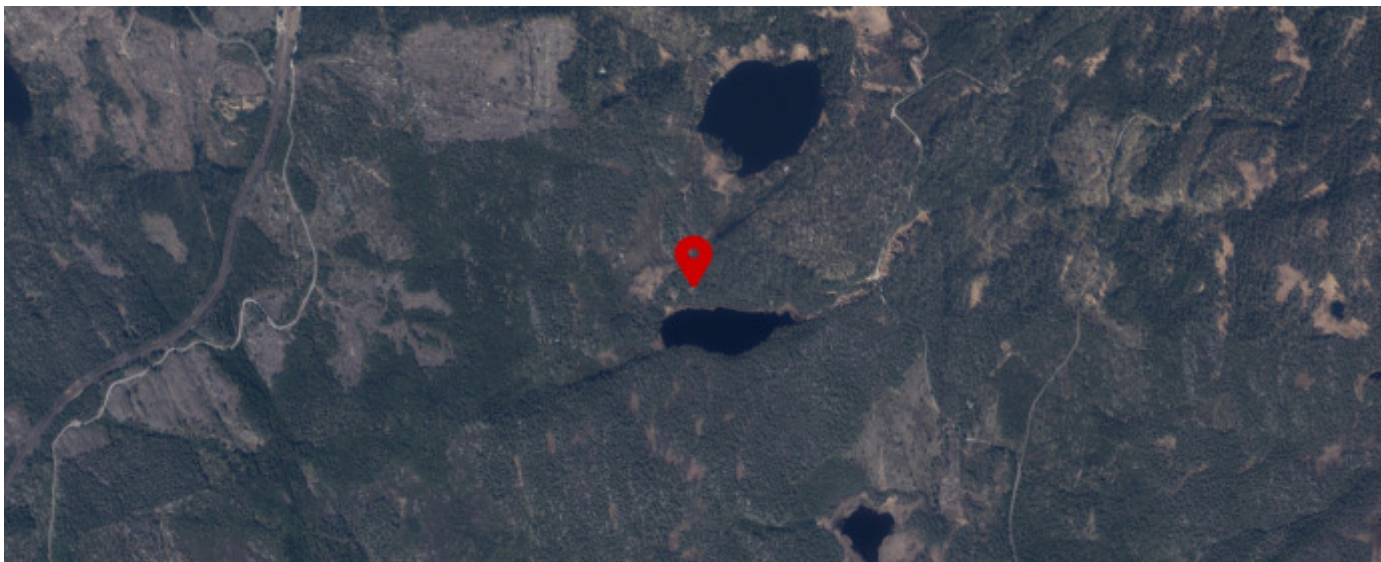
Notodden kino	29 min 🚗
Nye Magic Bowling	32 min 🚗
Heddal Stavkirke	35 min 🚗
Wakeboardbane på Norsjø Ferieland	35 min 🚗
Norsjø Ferieland - bad og vannsport	35 min 🚗
Hollane seter	28.6 km

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



Eiendom: **Gnr.: 45 Bnr.: 6 Fnr.: 37 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
Fritidsbygg, hytte	28		Tatt i bruk		
Garasjeuthus, anneks til fritidsbygg	6		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:

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



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

Eiendomsskatt og kommunale avgifter:

Adresse:	G.nr.45	B.nr.6	F.nr.37	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 1. 024,-
Vannavgift:	
Avløp:	
Renovasjon:	Kr. 2. 253,-
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 519,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 28.08.2023.
--------------------	-----------------------------------



Eiendom: **Gnr.: 45 Bnr.: 6 Fnr.: 37 Snr.:**

Planstatus

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

1. Kommuneplan

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

LNFR- område spredt fritidsbebyggelse nåværende.

2. Finnes det **reguleringsplan**(er) som omfatter eiendommen eller del av denne?

Nei ☐ Ja ☒ Kartutsnitt kan bestilles som eget dokument

Eiendommen er regulert til:

(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.



NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: Gnr.: 45 Bnr.: 6 Fnr.: 37 Snr.:

4 Oppmålingsstatus

1	Er eiendommen oppmålt?	Nei	☒	Ja	
2	Dersom nei på spørsmål 1, er det rekvirert oppmåling?	Nei	☒	Ja	
3	For seksjon: Omfatter seksjonen eksklusiv bruksrett til del av uteareal?	Nei		Ja	

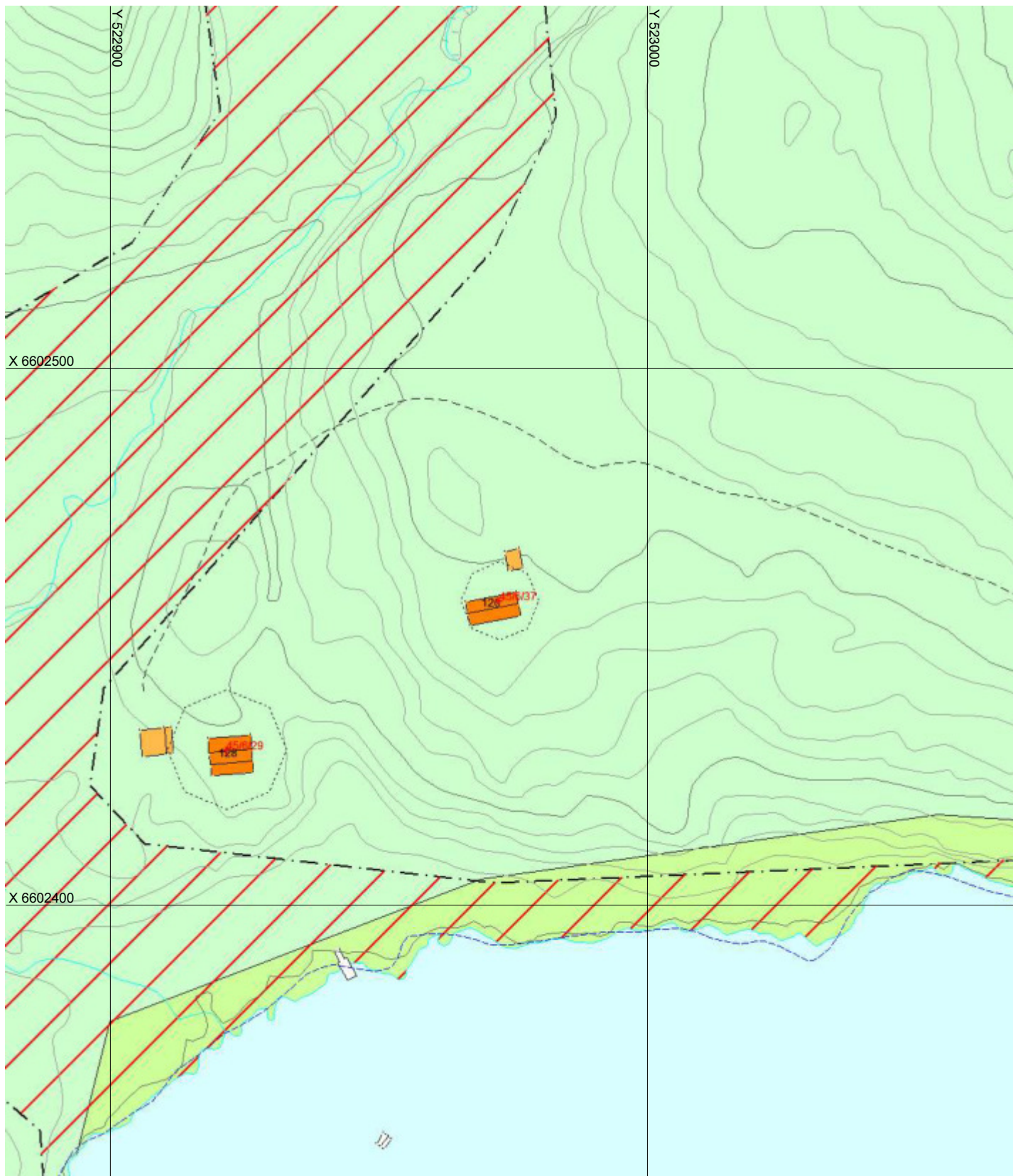
Arealstørrelse¹: m²

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

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

Eiendommen er et bestående punktfeste.

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



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

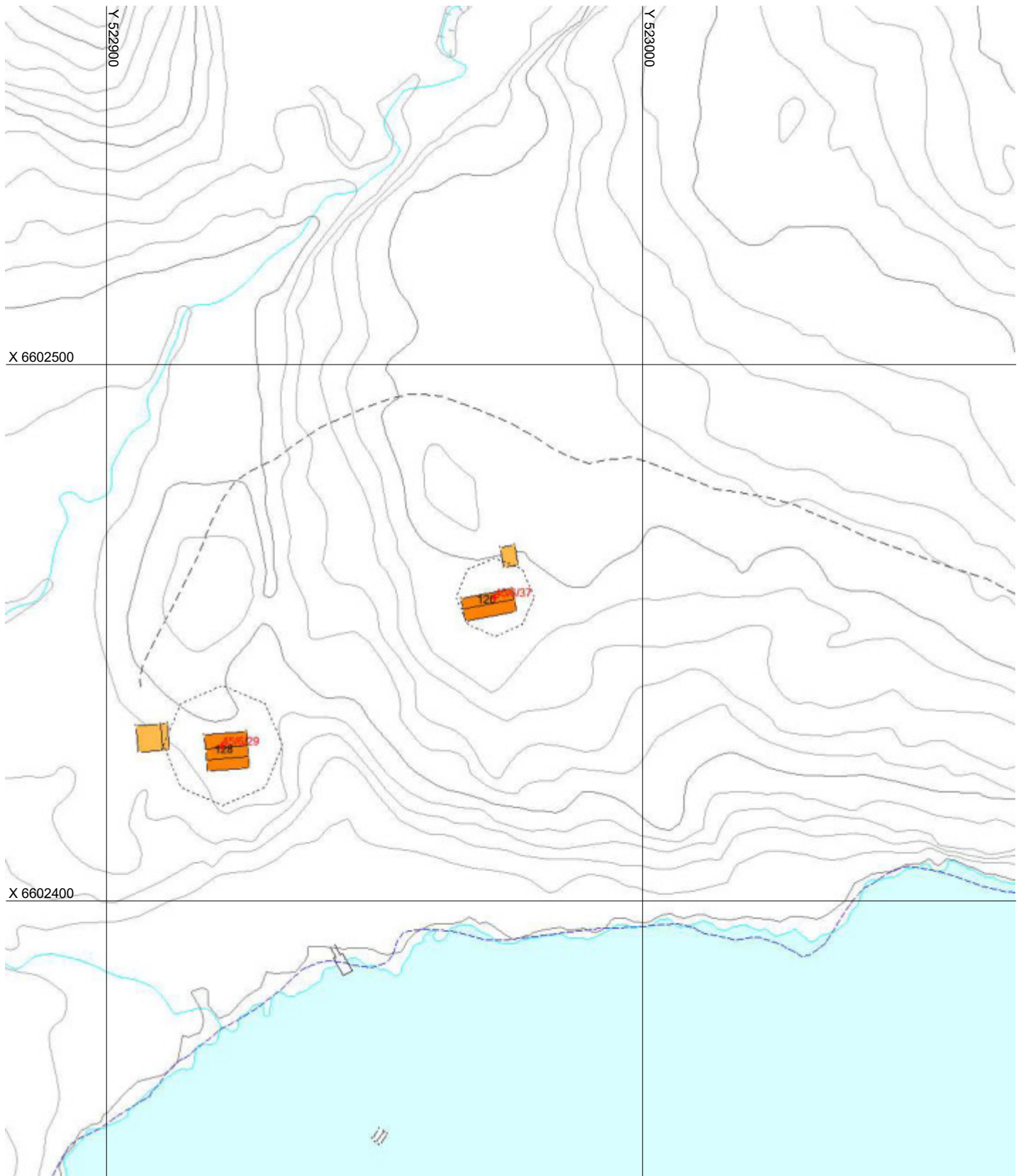
— Tellekurve (5 m)

×××××××××× Hekk, ubest. type

— Støttemur

— Frittstående mur

// // // Annet gjerde



Basiskart

Notodden kommune

Område : _____

Utskriftsdato : 29.08.2023

Målestokk = 1:1000



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



Eiendom: Gnr.: 45 Bnr.: 6 Fnr.: 37 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:



RICHARD LØYNING ARNTSEN | Eiendomsmegler | 90 55 36 65 | ra@sormegleren.no

Sørmeqleren Telemark AS avd. Skien | Cappelens gate 10, 3722 Skien | 35 51 01 00 | <https://sormegleren.no/avdeling/skien/>