



aktiv.

Ingolfsrud boligfelt, 3677 NOTODDEN

**Flotte tomter i landlige og
barnevennlige omgivelser i solrike
og attraktive Heddal**



Eiendomsmegler

Bjørn Runar Bjørnfeld

Mobil 418 59 788

E-post bjorn.bjornfeld@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

Nøkkelinformasjon

Selger: Solsiden Panorama AS

Salgsobjekt: Boligtomter

Eierform: Eiet

Gnr./bnr. Tomtene blir fradelt fra

Gnr. 6, bnr. 12

Oppdragsnr.: 1306260027

Velkommen!

Ingolfsrud boligfelt er et nyetablert boligfelt i Heddal med romslige, flate tomter som er lette og forholdsvis rimelige å opparbeide. Feltet ligger sydlig vendt og har meget gode solforhold og flott utsikt over nærområde. Feltet består av 23 boligtomter i landlige og barnevennlige omgivelser. Infrastruktur ligger klart frem til tomtene og valg av husleverandør er fritt.

Feltet ligger i øvre del av Heddal i nærheten av Nordbygda. Det er gang- og sykkelsti hele veien til Notodden uten at man trenger å krysse E-134. Til Heddal aktivitetspark er det i overkant av 4km. Det er ca. 1 mil til Tuvenområde med handlesenter m.m. og ca. 1,2 mil til Notodden sentrum med alle byens fasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	21
Andre vedlegg	23
Budskjema	34

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Ingolfsrud boligfelt er et nyetablert boligfelt i Heddal med romslige, flate tomter som er lette og forholdsvis rimelige å opparbeide. Feltet ligger sydlig vendt og har meget gode solforhold og flott utsikt over nærområde. Det er totalt 23 boligtomter med arealer fra 759m² til 1 576m². Tomtene er ikke oppmålt og utskilt pr. i dag, og noe avvik kan forekomme. Priser fra kr 690 000,- til 900 000,- + omk.

Tomt A1 - Areal 1 419m² - Pris kr 850 000,- + omk.

Tomt A2 - Areal 1 333m² - Pris kr 850 000,- + omk.

Tomt A3 - Areal 1 348m² - Pris kr 850 000,- + omk.

Tomt A4 - Areal 1 288m² - Pris kr 850 000,- + omk.

Tomt A5 - Areal 1 172m² - Pris kr 850 000,- + omk.

Tomt A6 - Areal 1 576m² - Pris kr 900 000,- + omk.

Tomt B0 - Areal 1 012m² - Pris kr 750 000,- + omk.

Tomt B1 - Areal 1 136m² - Pris kr 750 000,- + omk.

Tomt B2 - Areal 1 068m² - Pris kr 750 000,- + omk.

Tomt B3 - Areal 1 247m² - Pris kr 800 000,- + omk.

Tomt B4 - Areal 885m² - Pris kr 690 000,- + omk.

Tomt B5 - Areal 912m² - Pris kr 690 000,- + omk.

Tomt B6 - Areal 1 068m² - Pris kr 750 000,- + omk.

Tomt B7 - Areal 1 295m² - Pris kr 770 000,- + omk.

Tomt B8 - Areal 876m² - Pris kr 730 000,- + omk.

Tomt B9 - Areal 1 280m² - Pris kr 880 000,- + omk.

Tomt B10 - Areal 821m² - Pris kr 880 000,- + omk.

Tomt B11 - Areal 780m² - Pris kr 880 000,- + omk.

Tomt B12 - Areal 798m² - Pris kr 880 000,- + omk.

Tomt B13 - Areal 759m² - Pris kr 880 000,- + omk.

Tomt B14 - Areal 772m² - Pris kr 880 000,- + omk.

Tomt B15 - Areal 859m² - Pris kr 880 000,- + omk.

Tomt B16 - Areal 963m² - Pris kr 880 000,- + omk.

Beliggenhet

Ingolfsrud boligfelt ligger pent til i øvre del av Heddal i nærheten av Nordbygda. Stille og rolige omgivelser med meget gode solforhold og flott utsikt over nærområde. Landlig og barnevennlig beliggenhet med kort vei til fine turmuligheter. Det er gang- og sykkelsti hele veien til Notodden uten at man trenger å krysse E-134. Til Heddal aktivitetspark er det i overkant av 4km. Det er ca. 1 mil til Tuvenområde med handlesenter m.m. og ca. 1,2 mil til Notodden sentrum med alle byens fasiliteter.

Adkomst

Fra Notodden kjører man E-134 i retning Heddal i litt over 1 mil. Følg E-134 forbi avkjørsel til Melås bru og etter ca 500m kommer feltet på høyre side. Det står skilt langs veien.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk. Ingolfsrud boligfelt har 23 boligtomter, samt en tomt til konsentrert småhusbebyggelse og en tomt til forsamlingslokale.

Diverse

I tillegg til kjøpesum og omkostninger (dokumentavgift og tinglysingsgebyr) må kjøper påregne kostnader til fradeling av tomt, tilkoblingsavgifter, byggesøknad etc.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Økonomi

Omkostninger kjøper

Omkostninger:

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing av skjøte kr 545,-

Tinglysing av pantedokument kr 545,- pr. stk.

Help Boligkjøperforsikring er valgfritt.

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter må påregnes.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes etter overtakelse.

Informasjon om formuesverdi

Tomtene er pt. ikke fradelt. Formuesverdi foreligger ikke.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 12 i Notodden kommune.

Alle tomten skilles ut fra matrikkelen over.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4005/6/12:

03.03.1953 - Dokumentnr: 344 - Utskifting

Overført fra: Knr:4005 Gnr:6 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1954 - Dokumentnr: 320 - Jordskifte

Overført fra: Knr:4005 Gnr:6 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.2020 - Dokumentnr: 2160798 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Notodden Kommune

Org.nr: 938 583 986

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4005 Gnr:6 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.2020 - Dokumentnr: 2160798 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/
stikkrenner

Rettighetshaver: Notodden Kommune

Org.nr: 938 583 986

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg

Overført fra: Knr:4005 Gnr:6 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2023 - Dokumentnr: 205187 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:6 Bnr:1

Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 426970 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3808 Gnr:6 Bnr:12

Vei, vann og avløp

Tomtene må kobles til offentlig vann- og avløpsnett.

Ingolfsrud boligfelt har privat veinett.

Regulerings- og arealplaner

Ingolfsrud boligfelt er regulert til bolig.
Plankart og reguleringsplan ligger vedlagt salgsoppgaven.

Legalpant

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

Konsesjon

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Konsesjonsfrihet er betinget av at tomten blir bebygd innen fem år. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

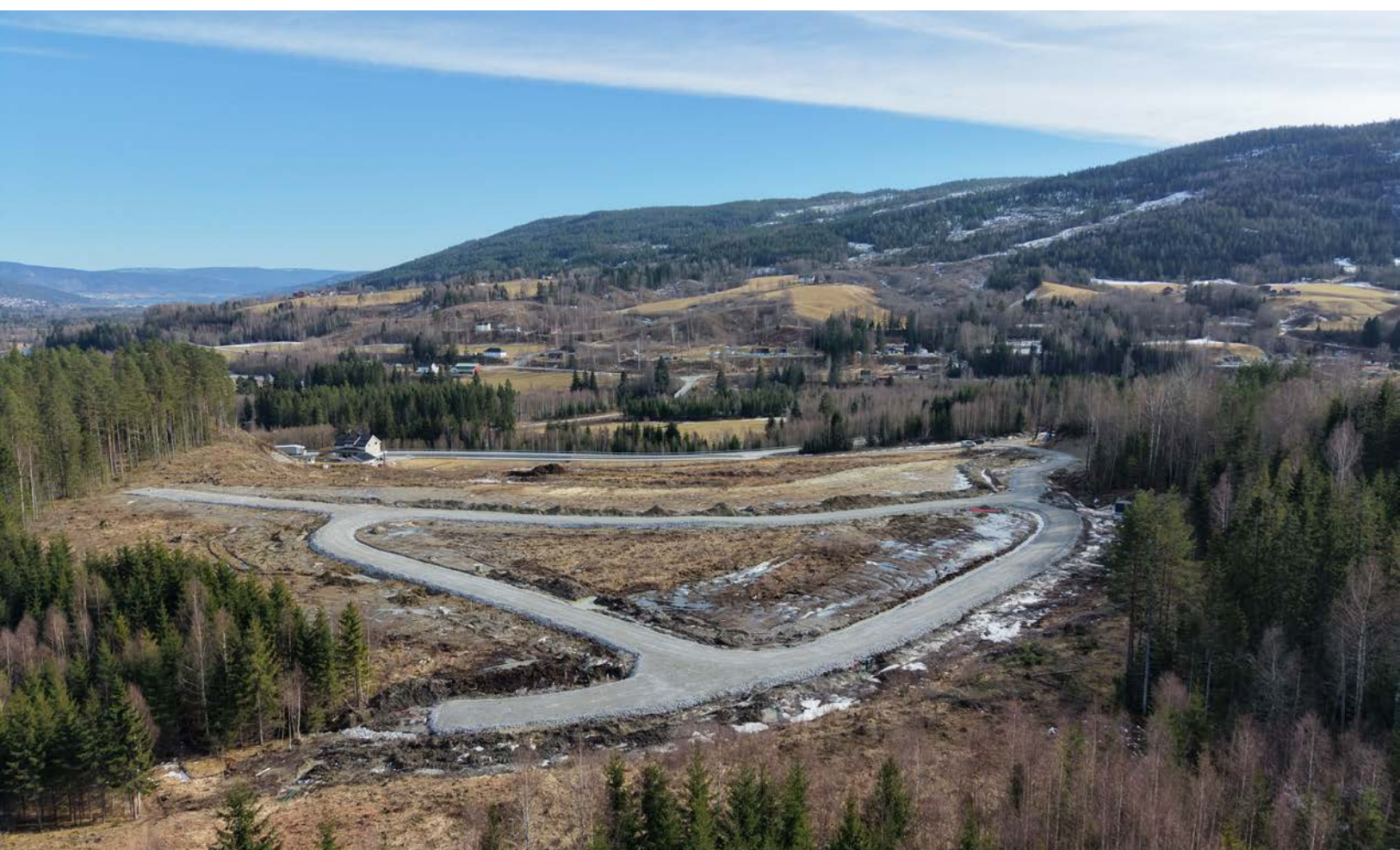
Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden, organisasjonsnummer 987548177
Storgata 22, 3674 Notodden

Salgsoppgavedato

17.04.2026




















Vedlegg

Nabolagsprofil


4005-6/12/0/0


Offentlig transport


 Kasin 8 min 
Linje NW180, 185, 301 0.7 km

 Notodden stasjon ved skysstasjonen 14 min 
Linje R55 11.4 km

Skoler

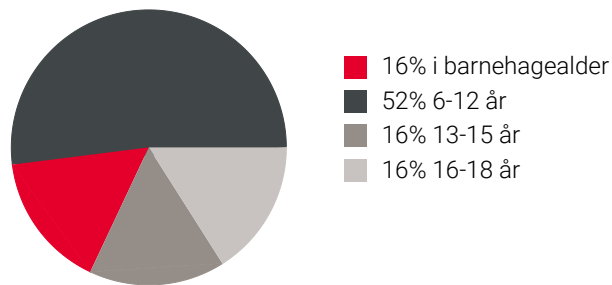
Heddal barneskole (1-7 kl.) 5 min 
231 elever, 14 klasser 5.6 km

Heddal ungdomsskole (8-10 kl.) 11 min 
98 elever, 7 klasser 8.7 km

Notodden videregående skole 15 min 
515 elever 11.7 km

Bø vidaregåande skule 33 min 
450 elever, 20 klasser 36.2 km

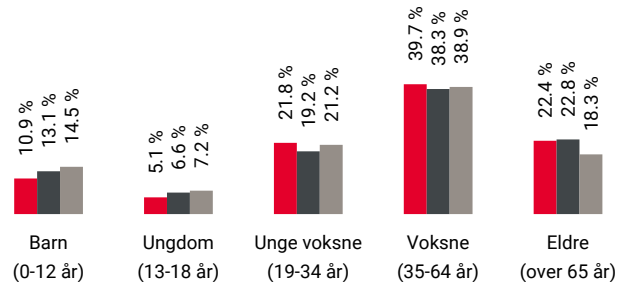
Aldersfordeling barn (0-18 år)






Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%


Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
 Grunnkrets: Sauar	158	81
 Kommune: Notodden	13 029	7 319
 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rygi barnehage (1-5 år) 5 min 
55 barn 5.6 km

Betesda barnehage (1-6 år) 6 min 
21 barn 6.6 km



Yli barnehage (1-5 år) 12 min 
42 barn 10.3 km

Dagligvare

Spar Saulandtunet 8 min 
Post i butikk, PostNord 9.1 km

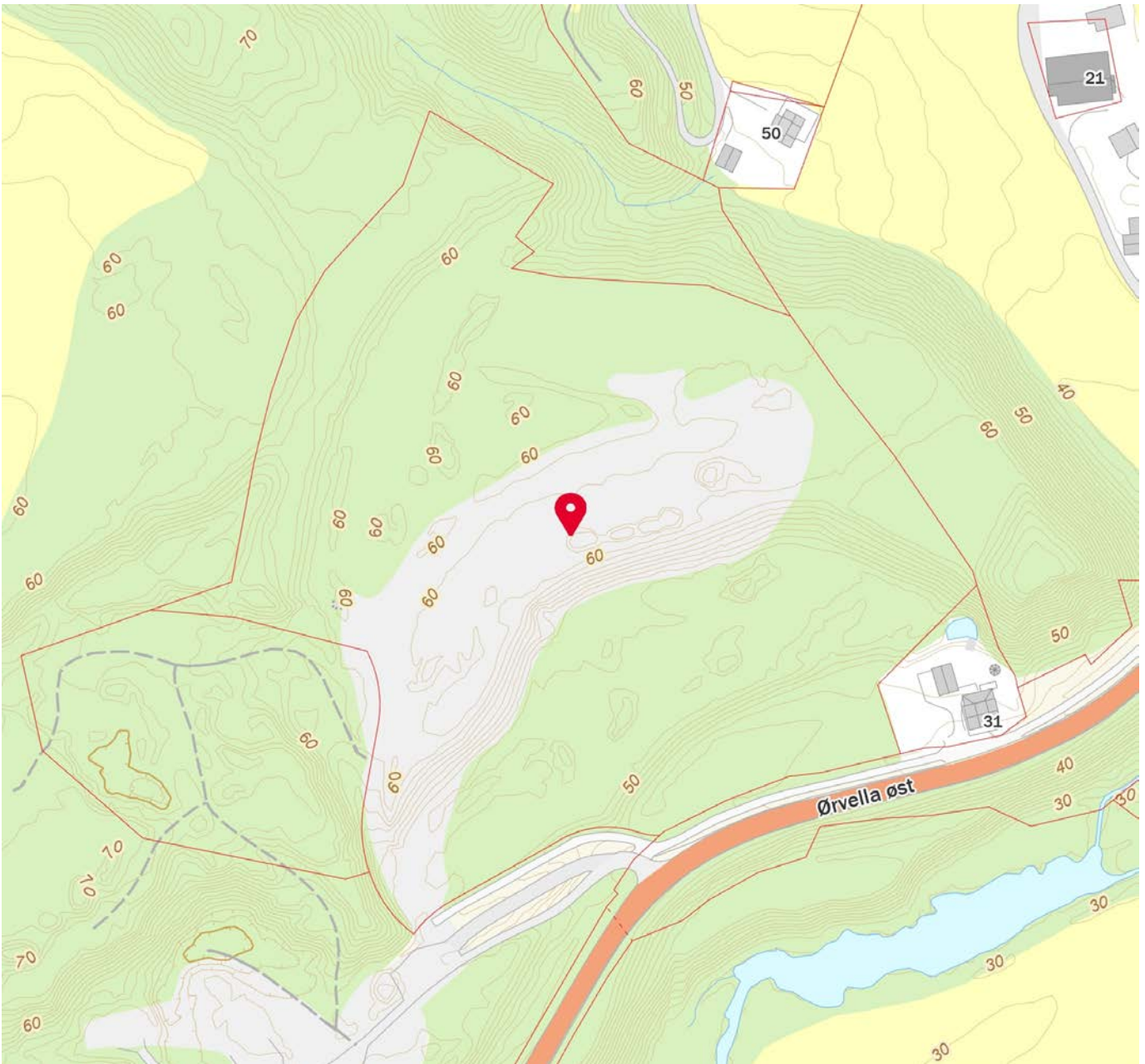
Coop Extra Kvantum 10 min 


Sport

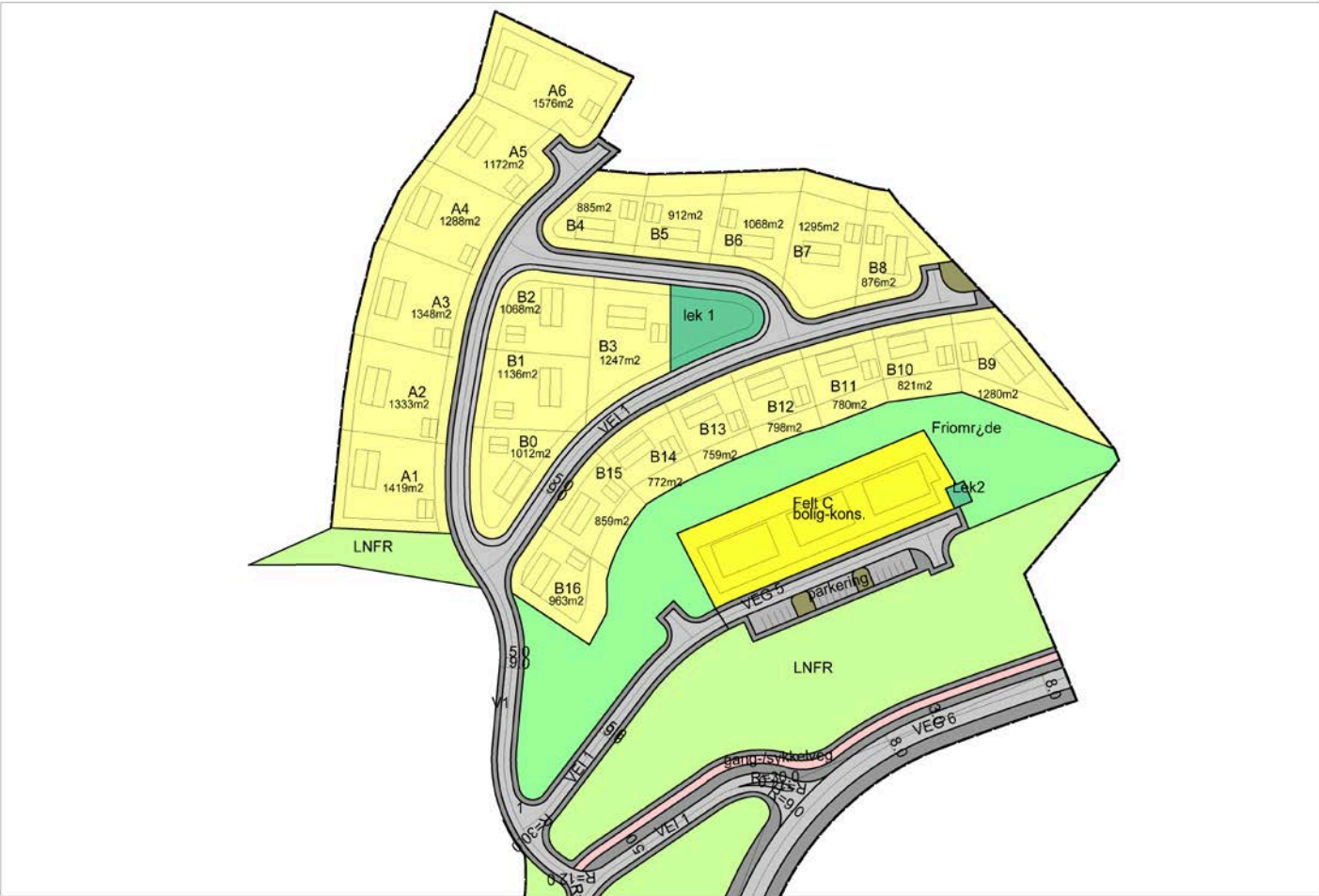
 Heddal Aktivitetspark 4 min 
Ballspill, fotball, sandvolleyball 4 km

 Heddal barneskole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 5.6 km

 Nordic Gym 18 min 



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Arkivsak: 08/404
Arkivkode: PLAN NR. 329
Sakstittel: DETALJREGULERING FOR INGOLFSRUD BOLIGFELT

REGULERINGSBESTEMMELSER

KOMMUNE : Notodden
REGULERINGSOMRÅDE : Ingolfsrud boligfelt
DATO FOR PLANFORSLAG : 4.02.2011 v/Norsk Byggprosjektering AS
DATO – KOM.STYRETS VEDTAK : 18.10.2012
GJENNOMFØRINGSFRIST : 18.10.2017
DATO FOR SISTE REVISJON : 4.01.2013

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på kartet er vist innenfor planens begrensning.

GENERELT

1. Området reguleres for følgende formål (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5):

1.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, nr.1)

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Lekeplass

Forsamlingslokale

1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, nr. 2)

Kjøreveg

Parkeringsplass

Gang-/sykkelveg

Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn - grøntareal

1.3 Grønnstruktur (Pbl § 12-5, nr. 3)

Friområde

1.4 Landbruks,- natur og friluftsområder samt reindrift (Pbl § 12-5, nr. 5)

Landbruks,- natur og friluftsområde

1.5 Hensynssoner (Pbl § 12-6)

Støysone

2. Hensikten med reguleringsplanen

Hovedhensikten er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Rekkefølgebestemmelser / Samtidighetskrav

3.1.1 Før det gis fradelingstillatelse for boliger, må følgende være ferdigstilt:

- 1) Vei til eksisterende boliger i vest anlegges, og eksisterende avkjøring stenges før ny avkjøring fra E 134 tas i bruk.
- 2) Veger, fortau, gs-veger og tekniske anlegg (vann, avløp, gatelys, kabler).
- 3) Istandsetting av berørte stier/ turveger og anlegg av nye, som vist på plankartet.
- 4) Felles lekeplasser.
- 5) Felles parkeringsplasser.
- 7) Planering og tilsåing (evt.) av berørt terreng i friområde, LNFR-område og langs veger.

Samtidighetskravene gjelder for hvert felt m/ evt. berørte sidearealer etter hvert som feltene bygges ut.

3.2 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i planområdet, særlig ved utarbeidelse av lekeplasser, friluftsområder og turstier.

3.3 Miljøforhold

Radon

Ved oppføring av boliger skal det gjøres tiltak for å redusere radon konsentrasjonen slik at denne tilfredsstillende tiltalesgrensen i de til en hver tid gjeldene tekniske foreskrifter.

3.4 Dokumentasjonskrav

Situasjonsplan skal utarbeides i målestokk 1:500 og skal dokumentere disponeringen av eiendommen. Planen skal inneholde:

- Funksjonsangivelser
- Bebyggelsens plassering
- Kotesetting av bygninger og byggehøyder/ mønehøyder
- Atkomstforhold, biloppstillingsplasser
- Terrengdringer (høyder) og murer

4. REGULERINGSFORMÅL

4.1 Bebyggelse og anlegg

4.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (felt A)

- Maksimal utnyttelse % -BYA= 25 %.
- Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 27-40 grader
- Byggets plassering er retningsgivende, endelig plassering følger byggesøknaden.
- I felt A kan det oppføres eneboliger med sokkel, sokkelhøyde på bygninger (høyde på grunnmur eller pilarer) tilpasses terrenget.
- Oppføring av bygg med plate på mark kan tillates der dette ikke medfører store terrengtilpasninger.
- Bygningene skal ha maks. gesimshøyde 6,0 meter over planert gjennomsnittsterreng.
- Det skal avsettes areal til 3 biloppstillingsplasser pr. bygg inklusiv garasje.
- Byggegrense til vei settes til 4 m.
- Garasjer kan oppføres 1 meter fra nabogrense.
- Separate garasjer bør være tydelig underordnet hovedbygningen i plassering, størrelse og formspråk og bør oppføres i kun en etasje.

- Sikt i private avkjørsler skal samsvare med kommunens standardvilkår, i siktsonene skal terreng eller vegetasjon ikke overstige 0,5 m høyde.

4.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse (felt B)

- Maksimal utnyttelse % -BYA= 25 %.
- Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 27-40 grader
- Byggets plassering er retningsgivende, endelig plassering følger byggesøknaden.
- I Felt B skal alle bygg oppføres med plate på mark.
- Bygningene skal ha maks. gesimshøyde 6,0 meter over planert gjennomsnittsterreng.
- Det skal avsettes areal til 3 biloppstillingsplasser pr. bygg inklusiv garasje.
- Byggegrense til vei settes til 4 m.
- Garasjer kan oppføres 1 meter fra nabogrense.
- Separate garasjer bør være tydelig underordnet hovedbygningen i plassering, størrelse og formspråk og bør oppføres i kun en etasje.
- Sikt i private avkjørsler skal samsvare med kommunens standardvilkår, i siktsonene skal terreng eller vegetasjon ikke overstige 0,5 m høyde.

4.1.3 Konsentrert småhusbebyggelse - Rekkehus (Felt C)

- I området kan oppføres leiligheter/rekkehus
- Bebygd areal skal ikke overstige % -BYA= 30 %.
- Takvinkel på bebyggelsen skal være lik. Det tillates enten flatt tak eller saltak med takvinkel mellom 27-40 grader.
- Bolig skal ha maks. gesimshøyde 6,0 meter over planert gjennomsnittsterreng.
- Bygningene skal tilpasses terrengets naturlige helling, og ha god utforming og materialbruk.
- Det avsettes areal til 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet inklusiv garasje.
- Separate garasjer bør være tydelig underordnet hovedbygningene i plassering, størrelse og formspråk og bør oppføres i kun en etasje.
- Sammen med søknad om byggetillatelse må det følge situasjonsplan for feltet, som viser tomtedeling, plassering av boliger, parkering/garasje, avfallsdunker, poststativ mv.

4.1.5 Frittliggende småhusbebyggelse (tomt 1,2 og 3 i vest)

- Maksimal utnyttelse % -BYA= 25 %.
- Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 27-40 grader
- Byggets plassering er retningsgivende, endelig plassering følger byggesøknaden.
- Bygningene skal ha maks. gesimshøyde 6,0 meter over planert gjennomsnittsterreng.
- Det skal avsettes areal til 3 biloppstillingsplasser pr. bygg inklusiv garasje.
- Sikt i private avkjørsler skal samsvare med kommunens standardvilkår, i siktsonene skal terreng eller vegetasjon ikke overstige 0,5 m høyde.

4.1.6 Lekeplass

- Lek 1 og 2 er områder som er satt av til barns lek og utfoldelse.
- Innenfor både lekeområde 1 og 2 skal et areal på 50 m² være inngjerdet med flettverksgjerde og ha funksjon som småbarnslekeplass, med godkjent lekeapparat og sandkasse.
- Lek 1 er felles for boligene i felt A og B
- Lek 2 er felles for boligene i felt C

4.1.7 Forsamlingslokale

- Maksimal utnyttelse % BYA = 75 %
- Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 27-40 grader
- Byggets plassering er retningsgivende, endelig plassering følger byggesøknaden.

- Bygningene skal ha maks. gesimshøyde 6,0 meter over planert gjennomsnittsterreng.
- Byggegrense til vei settes til 4 m.
- Sikt i private avkjørsler skal samsvare med kommunens standardvilkår, i siktsonene skal terreng eller vegetasjon ikke overstige 0,5 m høyde.
- Det avsettes areal til parkeringplasser jfr. krav i kommunens parkeringsvedtekt for forsamlingslokale.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.2.1 Kjøreveier

- Vei 1 er offentlig kjørevei.

Kryss fra E 134 skal prosjekteres som vanlig avkjøringskryss med fysisk bygd trafikkøy (dråpeøy).

Frisiktsoner skal være på 10 x 110 m. I denne frisiktsonen skal ikke terrenget være høyere enn tilstøtende kjørebane. Sikthindrende vegetasjon eller gjenstander over 0,5 m er ikke tillatt i frisiktsonen.

- Vei 2, 3 og 4 er private atkomstveger
- Vei 5 er privat vei for felt C
- Vei 6 er offentlig kjøreveg.

4.2.2 Gang- og sykkelvei

Gang- og sykkelvei en er offentlig.

4.3 Landbruks-, natur og friluftsområder

4.3.1 Friområde

- Friområdet er felles for felt C.
- Terreng som berøres av utbyggingen, skal planeres og tilsås der det ikke er fjell.
- I friområdene kan det oppføres bygninger for kommunaltekniske anlegg.

4.3.2 Landbruks-, natur- og friluftsmål

- Eksisterende trær og markdekke skal bevares i størst mulig grad.

5. Hensynssoner

Støysone – gul sone iht. T-1442 (H220_1)

Støy fra vegtrafikk skal for ny boligbebyggelse ikke overstige anbefalte grenseverdier på 30 dBA innendørs og 55 dBA på uteoppholdsarealer. Støynivåer må dokumenteres ved en støyfaglig utredning ved utbygging. Det må gjøres avbøtende tiltak som gjør at støynivået reduseres, jfr. de anbefalte grenseverdier.

OPPLYSNINGER

Automatisk fredete kulturminner

Dersom det ved gjennomføring av tiltak i planområdet framkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2.ledd.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Ingolfsrud boligfelt
3677 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Runar Bjørnfeld

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre