



aktiv.

Nystulvassvegen 279, 3677 NOTODDEN

**Innbydende og moderne
fritidsbolig | 4 soverom |
Naturskjønne omgivelser**



Eiendomsmeglerfullmektig

Anne Åsne Seljordslia

Mobil 954 04 870

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

Aktiv Midt-Telemark

Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 100,-
Total ink omk.: Kr 3 066 100,-
Selger:
Øistein Kaasa
Kai Kaasa Øverbø
Henning Kaasa Øverbø
Anne Britt Kaasa Øverbø
Tonje Opsalhagen Kaasa
Anita Kristin Kaasa

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 99/106 kvm
Tomtstr.: 883.8 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 120
Oppdragsnr.: 1308250048

Velkommen til Nystulvassvegen 279!

Aktiv v/Anne Åsne Seljordslia har gleden av å presentere Nystulvassvegen 279!

Innbydende og moderne fritidsbolig fra 2019. Hytta ligger fint til i et stille og rolig hyttefelt i Notodden kommune. Fritidsboligen inneholder: 1.etg: Vindfang, bod/teknisk rom, wc, mellomgang, 4stk soverom, bad/wc/vaskerom og stue/kjøkken åpen løsning.

Hytta har også en innredet hems som er benyttet som loftstue og soverom (Hemsen er ikke godkjent pga. takhøyde og ikke godkjent rømningsvei)
Utvendig finnes en enkel kald bod.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	82
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 99 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 106 m²

TBA: 63 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 99 m² 1.etg: Vindfang, bod/teknisk rom, WC, mellomgang, 4 stk soverom, bad/WC/vaskerom, stue/kjøkken åpen løsning.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

63 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m² Enkel kald bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er fremlagt plan, snitt og fasadetegninger fra byggeår som er i tråd med romløsninger. Fritidsboligen har en hems med et gulvareal på 52 m² som ikke er medtatt i fritidsboligens arealberegning. Hemsene har ikke målbart bruksareal grunnet takhøyde under 1,90 m. Takhøyde i flat himling på hems er 1,83 m. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

883.8 m²

Tomtebeskrivelse

Selveiertomt. Beliggende i Nystulvassvegen i Notodden kommune. Ligger i nyere etablert område for frittliggende fritidsboliger med nærhet til Nystulvatnet. Tomten er flat, opparbeidet med gruset oppstillingsplass foran hovedinngang. Omgitt av natur og turområder.

Beliggenhet

Hytta ligger fint til i Notodden kommune, med nærhet til nydelig natur. Området byr på rik natur, fiskevann og gode bademuligheter i nærheten av hytta. Hytta ligger i et stille og rolig hyttefelt med gode solforhold. Fra hytta har du fin utsikt til omkringliggende fjell og nærhet til Nystulvatnet.

Hytta ligger ved foten av Lifjell med flotte naturmuligheter både sommer og vinter. Det er tilgang til en rekke turstier og turløyper rett ved, hvor man blant annet kan gå til Himingen, Rognlifjell og Slettefjell. Om vinteren er det flotte oppkjørte løyper i nærområdet.

Det er ca. 15 km til Notodden hvor du blant annet finner dagligvarebutikker, kjøpesenter, kafeer og treningssenter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av fritidsboliger.

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Sand, stein og innslag av fjell i grunn. Fundamentert med ringmur og plate på mark. Terrassefundamenter av stripemurer med betongblokker. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av stående villmarkspanel. Gesimskasser av trepanel med luftespalte i både gavler og langsider. Saltakkonstruksjon av fabrikkfremstilte A-takstoler. Taktro av trebord, tekket med shingel. Takkonstruksjonen har vinkel ved overbygget inngangsparti og takkonstruksjonen er trukket ut som overbygg til terrasse i gavl ved

stue/kjøkken. Takkonstruksjonen er luftet ved raft.

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

Forhold som har fått TG2:

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

- Ingen mulighet for å inspisere taktro fra innsiden. Ingen snøfangere på yttertak. Ingen mose og pløser, men rift i takshingel blant annet nede ved takrenne på langside ved terrasse. Takshingel fra 2019 lagt direkte på taktro uten underlagspapp og underlagspapp på shingel er sterkt anbefalt fra leverandør. Luftehatt på yttertak er ikke sikret for

snøras. Pusset lettklinker pipe kan trekke vann og bør impregneres og eller få montert heldekkende pipekledning. Risiko/konsekvens: Det er noen løse overlapper på shingel som må limes og en revne i takshingel blant annet nede ved takrenne på langside ved terrasse som må limes med egnet lim for å unngå fukt på taktro. Manglende snøfangere kan utsette folk og dyr for fare ved takras. Pusset lettklinkerpipe kan trekke vann inn i konstruksjonen som ikke er mulig å inspisere innenifra og kan ha skjulte feil/skader. Takstige er skrudd rett i takshingel og er ett utsatt lekkasjepunkt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Forhold som har fått TG3:

Overflate vegger og himling

- Våtrom fra 2019. Våtrommet har generelt små minimale og normale bruksmerker, men et våtrom skal kunne fungere uten bruk av dusjkabinett. I overgang veggplater/sokkelflis er det ingen tilfredsstillende tetting. Fuktutsatt vindu i våtsone. Risiko/konsekvens: Sokkelflis går opp under veggplater med sprekker og utettheter. Rommet kan derfor ikke benyttes uten dusjkabinett. Bruk uten dusjkabinett vil medføre fuktinntregning i veggkonstruksjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Overflate gulv

- Våtrom fra 2019. Våtrommet har generelt små minimale og normale bruksmerker, men et våtrom skal kunne fungere uten bruk av dusjkabinett. I overgang veggplater/sokkelflis er det ingen tilfredsstillende tetting. Sokkelflis går under veggplater med sprekker og utettheter. Rommet kan derfor ikke benyttes uten dusjkabinett. Bruk uten dusjkabinett vil medføre fuktinntregning i veggkonstruksjon. Noe ymse silikonering og fugging. Ingen tilfredsstillende fall på gulv. Fall fra bunn av dørterskel til sluk ca 5 mm, i en lengde på 2,5 m. Oppkant ved dørterskel på 35 mm, slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne renne til tilstøtende rom. Ingen luftet dørterskel. Merknadene henger

sammen med pkt 10.1.1. Risiko/konsekvens: Sökkelflis går opp under veggplater med sprekker og utettheter. Rommet kan derfor ikke benyttes uten dusjkabinett. Bruk uten dusjkabinett vil medføre fuktinntregning i veggkonstruksjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Membran, tettesjiktet og sluk

- Våtrom og membranløsning fra 2019. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Risiko/konsekvens. Usikker tetteløsning mellom sokkel og våtromsplater på vegg. Ingen dokumentasjon på at membranen er ført opp bak veggplater. Om våtrommet benyttes uten dusjkabinett vil det være fare for fuktinntregning i veggkonstruksjonen mellom våtromsplate og sökkelflis. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Verditakst

Kr 2 850 000

Lånetakst

Kr 2 280 000

Innhold

Fritidsboligen inneholder: 1.etg: Vindfang, bod/teknisk rom, wc, mellomgang, 4stk soverom, bad/wc/vaskerom og stue/kjøkken åpen løsning. Hytta har også en innredet hems som er benyttet som loftstue og 2 soverom (Hemsene er ikke godkjent pga. takhøyde og ikke godkjent rømningsvei)
Utvendig finnes en enkel kald bod.

Standard

Velkommen til Nystulvassvegen 279 - En moderne og innbydende fritidsbolig fra 2019. Hytta ligger fint til i et stille og rolig hyttefelt i Notodden kommune. Her får du en praktisk, romslig og sjarmerende hytte med gjennomgående kvaliteter, lune materialvalg og en planløsning som legger til rette for både små og store grupper.

Hytta byr på fire soverom, ett toalettrom, bad, åpen stue og kjøkken løsning med vedovn og naturlig lys fra store vindusflater. Dette er et flott samlingspunkt for gode måltider og koselige kvelder. Fra stuen har du direkte utgang til en stor terrasse. Terrassen har både en overbygget del og en åpen del, perfekt uteplass for både solrike sommerdager og litt mer værutsatte kvelder.

Kjøkkenet er moderne og funksjonelt med integrerte hvitevarer og god skaplass. Badet har gulvvarme, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin, det separate WC-rommet er praktisk når hytta er fullt i bruk. Teknisk rom/bod har sluk, varmtvannsbereder og vannstoppesystem.

I tillegg har hytta en innredet hems som gir ekstra areal og fleksible bruksområder. Hemsene har ikke målbart bruksareal og er ikke godkjent som rom for varig opphold grunnet takhøyde og manglende godkjent rømningsvei. Den kan likevel fungere som en praktisk ekstra sone etter ønske, for eksempel til lek, oppbevaring eller annen ikke-varig bruk. Et fint supplement for barnefamilier eller gjester.

Utvendig er det en enkel, frittstående kald bod som gir praktisk lagringsplass for ski, ved og annet utstyr.

Innbo og løsøre

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

Selger opplyser om at hytta selges møblert.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Altibox fiber.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Selger opplyser om at hytta selges møblert.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring

- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 3 105

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 4 620

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4620,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Andre utgifter

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

Brøyting 5500,-

Sand ved strøing (2024) 500,-

Vei vedlikehold 2000,-

Bomkostnad for 2 biler 3000,-

Medlemskontigent Nystulvannet øst hytteforening 1500,-

Årlig velavgift

Kr 1 500

Velforening

Nystulvannet øst hytteforening

Vannavgift

Kr 9 000

Vannavgift år

2024

Info vannavgift

Privat vann og avløp betales til hyttevellet.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 79, bruksnummer 120 i Notodden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4005/79/120:

28.11.2025 - Dokumentnr: 1455290 - Jordskifte

Jordskifte 23-021038REN-JTEL/JSKN Nystulvatn veilag

Bruksordning for veg rundt Nystulvatn

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2017 - Dokumentnr: 1257973 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:79 Bnr:84

01.01.2020 - Dokumentnr: 1203076 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0807 Gnr:79 Bnr:120

01.01.2024 - Dokumentnr: 463331 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3808 Gnr:79 Bnr:120

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 24.10.2019.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.10.2019.

Vei, vann og avløp

Det er ikke offentlig vann og avløp, men eiendommen har godkjent utslipp til privat fellesanlegg. Det er adkomst via privat vei, bom med avgift. Veiavgiften er på 3000,- pr år. Det er bilnummer som registreres og man har da ubegrenset passering.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til: Fritidsbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

76 100 (Omkostninger totalt)

92 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 082 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 084 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 100

Betalingsbetingelser

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

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

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

budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdrags giver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 3000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marie Langseth

Eiendomsmegler
marie.langseth@aktiv.no
Tlf: 975 54 902

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Midt-Telemark, organisasjonsnummer
987548177
Stasjonsvegen 33, 3800 Bø

Salgsoppgavedato

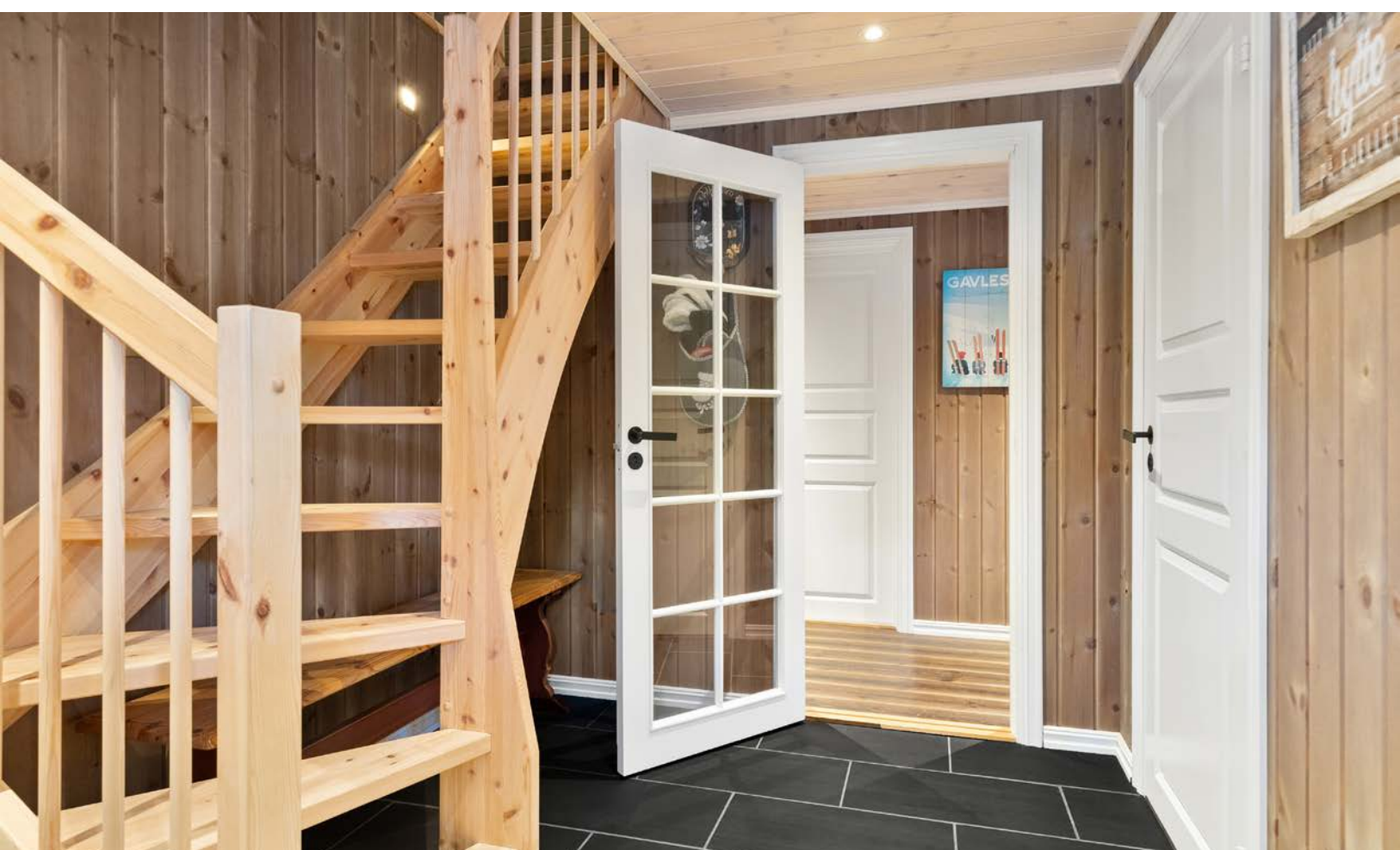
11.12.2025













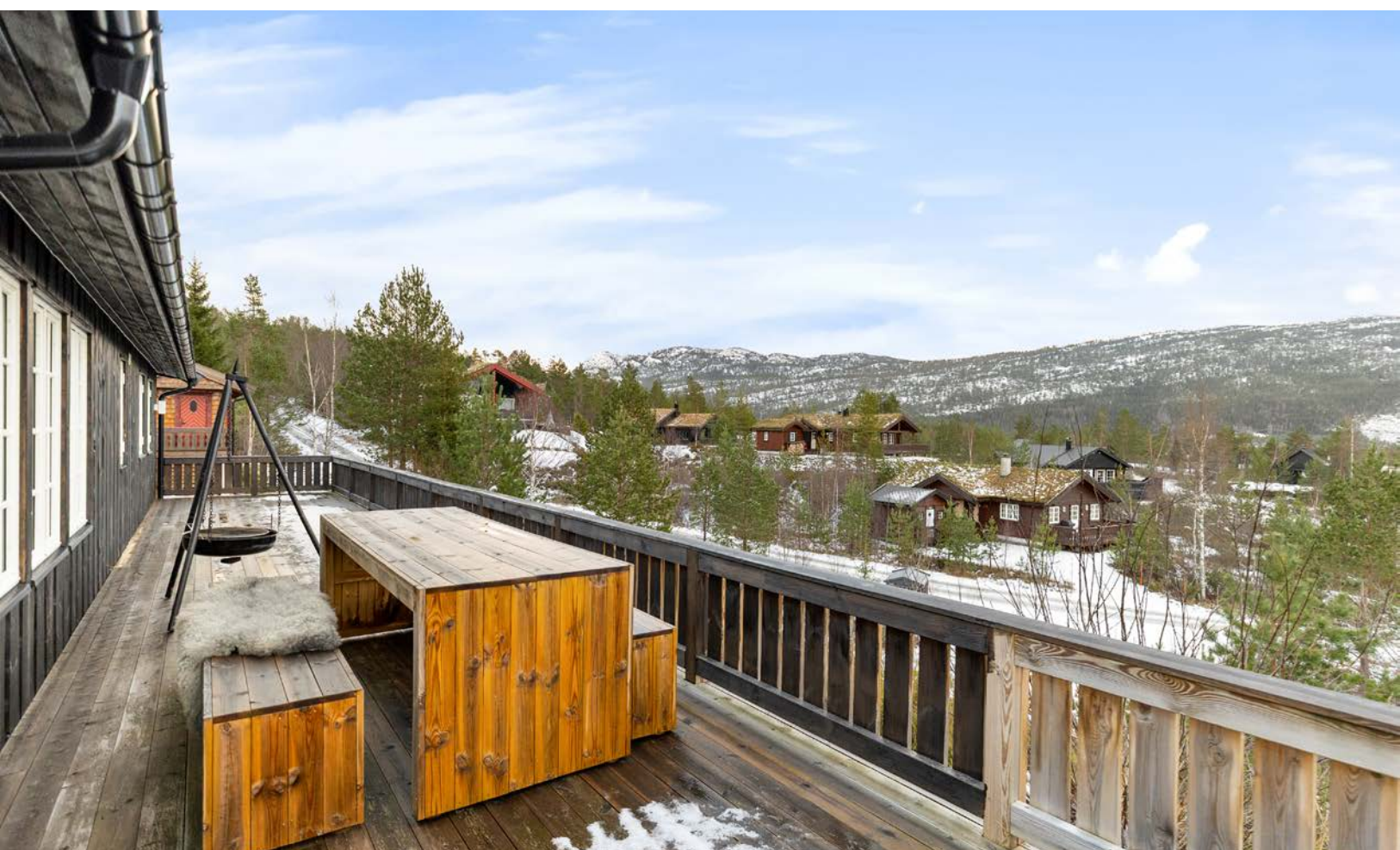




















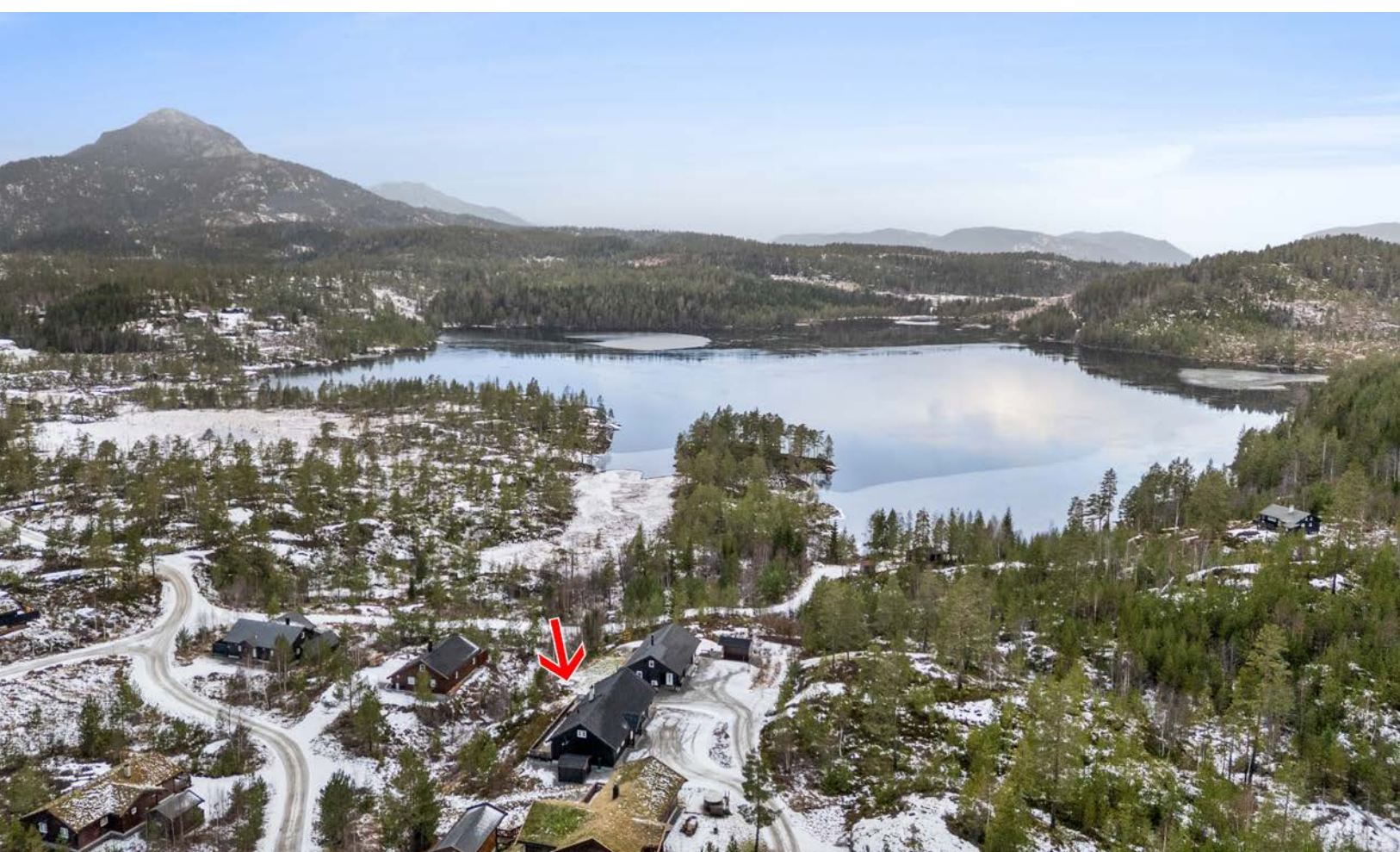








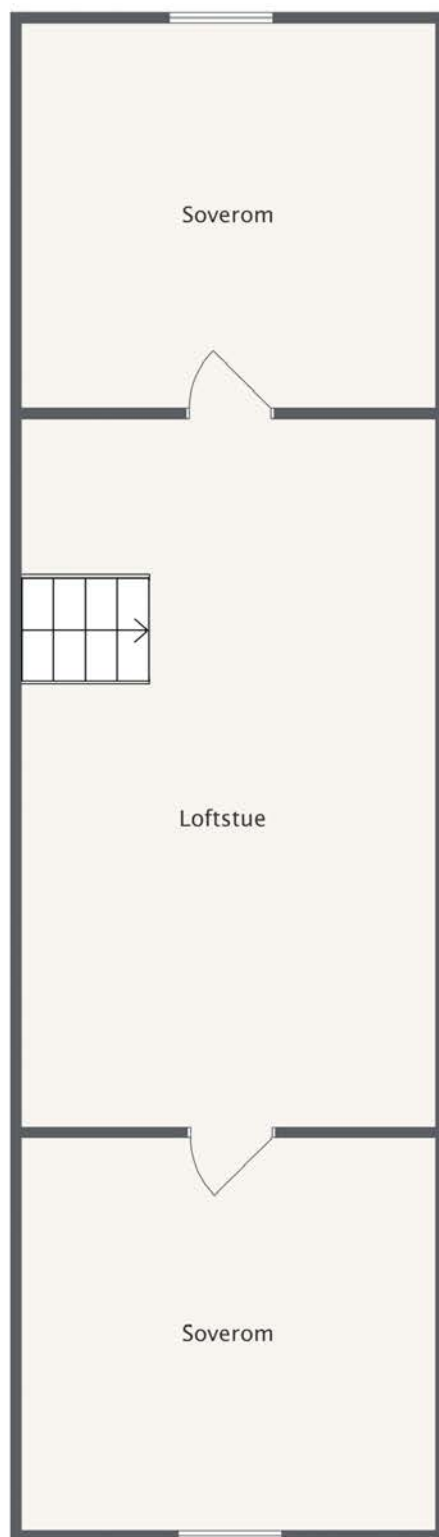




1. etasje



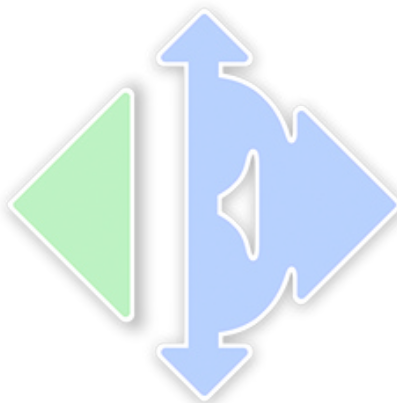
2. etasje



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

Vedlegg

Fritidsbolig 1 etg.
Nystulvassvegen 279
3677 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 08/12/2025

Heddalsveien 41

NOTODDEN 3674

90012125

busy-bee@online.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:79, Bnr: 120
Hjemmelshaver:	Britt Øidun Kaasa
Tomt:	883,8 m ²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til privat. Bomvei
Vann:	Privat vannverk
Avløp:	Privat avløp/renseanlegg
Regulering:	Fritidsbebyggelse. Nysulvatn øst hytteområde
Offentl. avg. pr. år:	Oppgis av megler
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	2019
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	28.11.2025
Forutsetninger (hindringer):	Fritidsboligen har ingen inspeksjonsmulighet av takkonstruksjonen innenifra, ingen luke i flat himling på loft, ingen knekott, ingen mulighet for utvendig inspeksjon.
Oppdragsgiver:	Anita Kaasa
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende i Nystulvassvegen i Notodden kommune. Ligger i nyere etablert område for frittliggende fritidsboliger med nærhet til Nystulvatnet. Tomten er flat, opparbeidet med gruset oppstillingsplass foran hovedinngang. Omgitt av natur og turområder.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Sand, stein og innslag av fjell i grunn. Fundamentert med ringmur og plate på mark. Terrassefundamenter av stripemurer med betongblokker. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av stående villmarkspanel. Gesimskasser av trepanel med luftespalte i både gavler og langsider. Saltakkkonstruksjon av fabrikkfremstilte A-takstoler. Takto av trebord, teknet med shingel. Takkonstruksjonen har vinkel ved overbygget inngangsparti og takkonstruksjonen er trukket ut som overbygg til terrasse i gavl ved stue/kjøkken. Takkonstruksjonen er luftet ved raft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 etasje med hems, opprinnelig bygget i 2019. Fritidsboligen fremstår som bygget uten endringer. Normale små bruksmerker, normalt vedlikeholdt. Vanlig vedlikehold og ettersyn må uansett påberegnes. Fritidsboligen har innredet hems som ikke er godkjent som rom for varig opphold. Bruk av hems til eksempelvis overnatting er på eget ansvar, hemsene har vinduer, men ingen godkjente rømningsveier. Fritidsboligen kan umiddelbart tas i bruk slik den fremstår. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Fritidsboligen selges som dødsbo, det foreligger derfor begrenset med opplysninger. Privat vei med bom og årlig veiavgift. Privat VA. Privat brøyteavtale.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selger/rekvirents opplysninger, opplysninger fra megler og PropCloud.

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

1. etg: Takhøyder er ca 2,16 m til 2,19 m. Takhøyde på bad ca 2,23 m.

-Vindfang har beiset panel i tak, beiset panel på vegger, flis på betonggulv med varmekabel. Spot i tak, røykvarsler, trehvit åpen furutrapp til hems.

-Bod/teknisk rom har beiset panel i tak, våtromsplater med alu.skinne i bunn. Flis på betonggulv mot grunn med sokkelflis. Sluk i gulv. Fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser. 194 L varmtvannsbereider fra 2019 med stive rør og fast el-tilkobling. Umerket hovedstoppekran. 400 V sikringsskap med automatsikringer. Luke i vegg til radonbrønn. Brannslukningsapparat.

-WC har beiset panel i tak, beiset panel på vegger, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Fuktstyrt avtrekksvifte utført i kanal til yttervegg. Gulvmontert WC. Vask med underskap, speil og kontakt.

-Mellomgang har beiset panel i tak, beiset panel på vegger, beiset heltregulv på tilfarergulv mot grunn. Spot i tak. Røykvarsler. Åpent til stue og kjøkken.

-Soverom 1 har beiset panel i tak, beiset panel på vegger, beiset heltregulv på tilfarergulv mot grunn. Ventil i vindu. Køyeseng med dobbel underkøye.

-Soverom 2 har beiset panel i tak, beiset panel på vegger, beiset heltregulv på tilfarergulv mot grunn. Ventil i vindu. Køyeseng med dobbel underkøye.

-Soverom 3 har beiset panel i tak, beiset panel på vegger, beiset heltregulv på tilfarergulv mot grunn. Ventil i vindu. Køyeseng med dobbel underkøye.

-Soverom 4 har beiset panel i tak, beiset panel på vegger, beiset heltregulv på tilfarergulv mot grunn. Ventil i vindu. Køyeseng med dobbel underkøye.

-Bad/WC/vaskerom har beiset panel i tak, våtromsplater på vegger med alu.skinne i bunn. Flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Sokkelflis. Oppkant ved dørterskel på 35 mm. Baderomsgulvet ligger ca 40 mm lavere enn tilstøtende rom. Sluk under dusjkabinett. Avtrekksvifte til yttervegg. Ventil i vindu. Dusjkabinett. Gulvmontert WC. Opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning med slette overflater på underskap, skuffer og to høyskap. Treimitasjon av eik. Overskap med speil, lys og kontakt. Vindu i våtsone ved dusjkabinett med treforinger.

-Stue har ventiler i vinduer. Terrassedør mellom stue og kjøkken. Røykvarsler. Synlig innkasset drager i tak. Skifersatt lettlinkerpipe og brannmur. Sotluke. Vedovn med glass som står på flis. Åpent mot kjøkken og mellomgang.

-Kjøkken har ventiler i vinduer. Terrassedør mellom stue og kjøkken. Røykvarsler. Synlig innkasset drager i tak. Spot i tak. Ventiler i vinduer. Åpent til stue og mellomgang. Panelovn.

Listverk: Malt listverk. Profilerte taklister, profilerte gerikter, profilerte gulvlister. Noe kosmetisk kryp i listverk og uferdig finish.

Innerdører: Hvite, fabrikkmalte, lette MDF-dører med tre speil. Vanlige dørterskler. Ingen luftet dørterskel til bad. Glass i dørblad mellom vindfang og mellomgang. Små normale bruksmerker på innerdører. Noe justering må påberegnes. Generelt: Overflater fra byggeår 2019. Små minimale bruksmerker og slitasjer. Noe mer bruksmerker og slitasjer på furugulv. Stedvis noe knirk i tilfarergulv. Små planavvik +/- 0 til 7 mm. Med unntak av bad/WC så er romhøyder lavere enn 2,20 m. Høyde under innkasset drager er 1,96 m. Sokkelflis i bod/teknisk rom er ført under våtromsplater og er utett mellom veggplate og sokkelflis. Noe sprang på gulvflis i vindfang.

Hems: Takhøyde ca 1,83 m i flat himling. (Ingen målbart bruksareal).

-Rom 1 i gavl har beiset panel i tak, skråtak. Beiset panel på vegger, beiset furugulv. Spot i tak. Ventil i vindu.

-Rom 2 i gavl har beiset panel i tak, skråtak. Beiset panel på vegger, beiset furugulv. Spot i tak. Ventil i vindu.

-Rom 3 har beiset panel i tak, skråtak. Beiset panel på vegger, beiset furugulv. Spot i tak. Røykvarsler. Panelovn. Pusset teglpipe uten vedovn. Trapp til 1.etg.

Listverk: Malt listverk. Profilerte taklister, profilerte gerikter, profilerte gulvlister. Noe kosmetisk kryp i listverk og uferdig finish.

Innerdører: Trehvite heltredører med tre speil. Vanlige dørterskler. Små normale bruksmerker. Justering må påberegnes. Generelt: Overflater fra byggeår 2019. Små minimale bruksmerker og slitasjer. Noe mer bruksmerker og slitasjer på furugulv. Små planavvik +/- 0 til 4 mm. Lav høyde mellom skrå himling og øverste trappetrinn på 1,96 m, men ingen krav til innvendig trapp som fører til rom uten målbart bruksareal.

EIERSKIFTERAPPORT™

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig 1 etasje med hems, opprinnelig bygget i 2019. Fritidsboligen fremstår som bygget uten vesentlige endringer.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	3 839 000,-	
- Fradrag:	192 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	3 647 000,-	3 647 000,-

Tomteverdi: **550 000,-**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 2 850 000,-

Låneverdi: 2 280 000,- (80%)

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 28 788,-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasert balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg	99	0	0	63	97	2
SUM BYGNING	99	0	0	63	97	2
SUM BRA	99					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Enkel kald bod	0	7	0	0	0	7
SUM BYGNING	0	7	0	0	0	7
SUM BRA	7					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. etg: Vindfang, bod/teknisk rom, WC, mellomgang, 4 stk soverom, bad/WC/vaskerom, stue/kjøkken åpen løsning.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er fremlagt plan, snitt og fasadetegninger fra byggeår som er i tråd med romløsninger. Fritidsboligen har en hems med et gulvareal på 52 m² som ikke er medtatt i fritidsboligens arealberegning. Hemsen har ikke målbart bruksareal grunnet takhøyde under 1,90 m. Takhøyde i flat himling på hems er 1,83 m. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Hems er beskrevet, men har ikke målbart bruksareal.

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Med unntak av bad/WC så er romhøyder lavere enn 2,20 m. Takhøyder er ca 2,16 m til 2,19 m. Krav til rom for varig opphold er 2,20 m. Fritidsboligen er tekket med Shingel på yttertak, det er noen løse overlapper som må limes og en revne i takshingel blant annet nede ved takrenne på langside ved terrasse som må limes med egnet lim. Musefelle og muselort inne i kjøkkenbenk

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

- Tømrer
- Byggmester
- Fagskoleingeniør-bygg
- BMTF-Takstmann siden 2015

Har bred erfaring som:

Takstmann, Eierskifterapport, tilstand/verdi/forhåndstakster, skjønnsmann mm

- Tømrer
- Forskalingsnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

08/12/2025

Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Ingen grunnmur. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Sand, stein og innslag av fjell i grunn. Fundamentert med ringmur og plate på mark. Terrassefundamenter av stripemurer med betongblokker.

Merknader: Noe eksponert isopor rundt ringmur. Taknedløp må føres vekk fra ringmuren for å redusere fare for vannansamling og frostspreng.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen krypekjeller. Plate på mark.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen drenering. Drenering i stedlig grunn og tilkjørte masser. Plate på mark. Taknedløp må føres vekk fra ringmuren for å redusere fare for vannansamling og frostspreng ved ringmur.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av stående villmarkspanel. Gesimskasser av trepanel med luftespalte i både gavler og langsider.

Merknader: Ingen luftespalte etablert i bunn av ytterkledning som reduserer utlufting bak ytterkledning. Ytterkledningen er fuktutsatt der terrassegulv ligger mot ytterkledningen, vedlikeholdspunkt.

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og ytterdører fra 2018. Hvite fabrikkmalte, sidehengslet husmørvinduer med smårutet utenpåliggende sprusser. Ventiler i vinduer. Hvit, fabrikkmalt terrassedør med glass i brystningshøyde ca 70 cm. Smårutet med utenpåliggende glass. Hvit fabrikkmalt hoveddør med fiskebeinsmønster og prismeglass.

Merknader: Minimale små bruksmerker. Det mangler utvendig ventil på vindu i bod/teknisk rom. Noe bruksmerker på ytterdør. Ytterdør går noe trangt, må justeres og må strammes mot pakning. Dørvrider på terrassedør er noe trangt. Hems har ikke store nok vinduer for rømning, men hems er heller ikke målbar og har ingen rom for varig opphold.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventiler/lufting.

Saltakkonstruksjon av fabrikkfremstilte A-takstoler. Taktro av trebord, tekket med shingel. Takkonstruksjonen har vinkel ved overbygget inngangsparti og takkonstruksjonen er trukket ut som overbygg til terrasse i gavl ved stue/kjøkken. Takkonstruksjonen er luftet ved raft. Pusset lettklinkerpipe over yttertak med pipebeslag og bøyle på topp.

Merknader: Ingen snøfangere på yttertak. Vedlikeholdspunkt ved vinkel/kil på overbygget inngangsparti.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2019

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord fra 2019, tekket med shingel fra 2019. Ingen sløyfer og lekter på takteking av shingel.

Merknader: Ingen mulighet for å inspisere taktro fra innsiden. Ingen snøfangere på yttertak. Ingen mose og pløser, men rift i takshingel blant annet nede ved takrenne på langside ved terrasse. Takshingel fra 2019 lagt direkte på taktro uten underlagspapp og underlagspapp på shingel er sterkt anbefalt fra leverandør. Luftehatt på yttertak er ikke sikret for snøras. Pusset lettklinker pipe kan trekke vann og bør impregneres og eller få montert heldekkende pipekledning. Risiko/konsekvens: Det er noen løse overlapper på shingel som må limes og en revne i takshingel blant annet nede ved takrenne på langside ved terrasse som må limes med egnet lim for å unngå fukt på taktro. Manglende snøfangere kan utsette folk og dyr for fare ved takras. Pusset lettklinkerpipe kan trekke vann inn i konstruksjonen som ikke er mulig å inspisere innenifra og kan ha skjulte feil/skader. Takstige er skrudd rett i takshingel og er ett utsatt lekkasjepunkt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, pipebeslag, luftehatt, israftbeslag.

Merknader: Taknedløp må føres vekk fra ringmuren for å redusere fare for vannansamling og frostspreng ved ringmur. Luftehatt på yttertak er ikke sikret for snøras.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innvendig loft.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse er fundamentert på stedlig grunn med stripemurer av betongblokker. Terrasseareal på 63 m², hvorav 16 m² er overbygget i gavl. Overbygget inngangsparti på ca 3 m². Gulvbjelker og terrassebord av impregneret tre. Rekkverk av impregneret tre med stående rekkverksbord. Rekkverkshøyde 73 cm. Overbygget terrasse har røstet himling med spaltepanel. Synlige limtreddragere og dreiet tresøyler. Tilgang fra utvendig tretrapp og terrassedør i stue/kjøkken. Terrasse i gavl og hele nedre langside. Utekontakter.

Merknader: Noe etterslep på vedlikehold. Noe værbitt terrassegulv. Noen løse terrassegulv/skjøter. Fuktutsatt ytterkledning der terrassebord ligger mot ytterkledningen. Lave rekkverk på 73 cm, men avstand til bakkenivå er ikke over 50 cm, med unntak av hjørne på terrasse i gavl med bod som må fylle på terreng og eller montere rekkverk med høyde på 1 m.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Lettklinkerpipe fundamentert i plate på mark. Skifersatt pipe og brannmur i stue. Sotluke i pipe. Vedovn med glass som står på flis. Synlig pusset lettklinkerpipe på hems uten vedovn. Pusset lettklinkerpipe over yttertak med pipebeslag og bøyle på topp. Feietrinn og feieplattform.

Merknader: Feietrinn er ikke ført opp under mønepapp, men skrudd ned i shingel ovenfor pipe, fuktutsatt punkt. Pusset lettklinkerpipe kan trekke vann. Pipe bør impregneres eller påsettes heldekkende pipekledning for å unngå vanninntrenging og frostspreng. Det er feievesen som har hjemmel til å gi avvik og føre tilsyn. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere

Ingen 8.1 Etasjeskillere

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Ingen etasjeskillere. Plate på mark. Hems har gulv som del av A-takkonstruksjonen.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Plate på mark.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Plate på mark.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Plate på mark.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC/vaskerom

TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom - Overflate vegger og himling. Beiset panel i tak, våtromsplater på vegger med alu.skinne i bunn. Avtrekksvifte til yttervegg. Ventil i vindu. Dusjkabinett. Gulvmontert WC. Opplegg for vaskemaskin.

Baderomsinnredning med slette overflater på underskap, skuffer og to høyskap. Treimitasjon av eik. Overskap med speil, lys og kontakt. Vindu i våtsone ved dusjkabinett med treforinger.

Merknader: Våtrom fra 2019. Våtrommet har generelt små minimale og normale bruksmerker, men et våtrom skal kunne fungere uten bruk av dusjkabinett. I overgang veggplater/sokkelflis er det ingen tilfredsstillende tetting. Fuktutsatt vindu i våtsone.

Risiko/konsekvens: Sokkelflis går opp under veggplater med sprekker og utettheter. Rommet kan derfor ikke benyttes uten dusjkabinett. Bruk uten dusjkabinett vil medføre fuktinntregning i veggkonstruksjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er innsisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC/vaskerom - Overflate gulv. Flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Sokkelflis. Oppkant ved dørterskel på 35 mm. Baderomsgulvet ligger ca 40 mm lavere enn tilstøtende rom. Sluk under dusjkabinett.

Merknader: Våtrom fra 2019. Våtrommet har generelt små minimale og normale bruksmerker, men et våtrom skal kunne fungere uten bruk av dusjkabinett. I overgang veggplater/sokkelflis er det ingen tilfredsstillende tetting. Sokkelflis går under veggplater med sprekker og utettheter. Rommet kan derfor ikke benyttes uten dusjkabinett. Bruk uten dusjkabinett vil medføre fuktinntregning i veggkonstruksjon. Noe ymse siliconering og fugging. Ingen tilfredsstillende fall på gulv. Fall fra bunn av dørterskel til sluk ca 5 mm, i en lengde på 2,5 m. Oppkant ved dørterskel på 35 mm, slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne renne til tilstøtende rom. Ingen luftet dørterskel. Merknadene henger sammen med pkt 10.1.1.

Risiko/konsekvens: Sokkelflis går opp under veggplater med sprekker og utettheter. Rommet kan derfor ikke benyttes uten dusjkabinett. Bruk uten dusjkabinett vil medføre fuktinntregning i veggkonstruksjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2019

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Våtromsplater på vegger, smøremembran på gulv og sokkel. Boret hull fra tilstøtende rom fra stue mot dusj. Det er ikke registrert fukt i veggkonstruksjonen på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2019. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2.

Risiko/konsekvens. Usikker tettelse mellom sokkel og våtromsplater på vegg. Ingen dokumentasjon på at membran er ført opp bak veggplater. Om våtrommet benyttes uten dusjkabinett vil det være fare for fuktinntregning i veggkonstruksjonen mellom våtromsplate og sokkelflis. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2019

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

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning i vinkel fra 2019. Åpen løsning mot stue. Lysegrå fabrikkmalte overflater på overskap, underskap og skuffer. Profilerte fronter. Profilerte og slette skuffer. Takhøye overskap. Ett uttrekkbart høyskap. Sort laminert benkeplate med steinitimasjon, underlimt sort kum. Integreerte hvitevarer. Nedfelt koketopp på 80 cm. Avtrekksvifte av glass og rustfritt stål. Avtrekksvifte ført til yttervegg. Komfyrvakt. Vannstoppersystem inne i kjøkkenbenk. Lys og stikkontakt under overskap. Nedfelte stikkontakter i benkeplate. Spot i tak. Ventiler i vindu.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 2019. Små normale bruksmerker. Ingen sprutplate bak vask og bak koketopp. Ingen list eller annen tetting mellom benkeplate og vegg. Benkeplate ligger 25 mm høyere enn vindusforing. Musefelle og muselort inne i kjøkkenbenk under kum.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2019

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og vanninstallasjoner på bad/wc/vaskerom og kjøkken fra 2019. Gulvmontert wc fra 2019 i eget rom og på bad. Opplegg for vaskemaskin på bad. Teknisk rom/bod har sluk i gulv, fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser, 194 L varmtvannsbereder fra 2019 med stive rør og fast el-tilkobling. Umerket hovedstoppekran. Vannstoppesystem i kjøkkenbenk. Frostsikker utekran Privat VA.

Merknader: Nyere sanitær og vanninstallasjoner. Umerket hovedstoppekran. Ingen observert stakeluke. Bunnledninger kan ikke inspiseres.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereiderens plassering er tilfredsstillende.

Bereideren er lekkasjesikret.

194 L varmtvannsbereder fra 2019 med stive rør og fast el-tilkobling plassert i bod/teknisk rom. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv med sluk.

Merknader: 194 L varmtvannsbereder fra 2019 med stive rør og fast el-tilkobling.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen varmesentraler.

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i vindu. Avtrekk til yttervegg på bad/wc. Avtrekk til yttervegg på kjøkken. Avtrekk til yttervegg på WC-rom.

Merknader: Ved salg av fritidsbolig kan fuktbelastning på fritidsboligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

TG 1 13.6 Toalettrom

WC-rom har beiset panel i tak, beiset panel på vegger, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Fuktstyrt avtrekksvifte utført i kanal til yttervegg. Gulvmontert WC. Vask med underskap, speil og kontakt.

Merknader: Trykknapp på susterne for WC er løs og det mangler vaskelist ved dørterskel.

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Enkel frittstående kald bod med gruset gulv og impregnerte vegger av 30 mm lafteplank. Saltakkkonstruksjon av impregnert tre, teknet med shingel.

Merknader: Enkel kald bod.

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

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2019

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

400 V skjult elektrisk anlegg fra byggeår 2019. Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod/teknisk rom. Utvendig hovedskap på gavlvegg ved bod.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Fritidsboligen er registrert med ferdigattest.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befaring av boligen, samt leser selger sin egenerklæring om denne foreligger.

NS 3600 som omhandler teknisk tilstandsanalyse ved omsetninger av boliger, viser til i pkt 13.1 i standarden at det: For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2 og TG 3, skal gjøres en vurdering av tiltak ut fra sannsynlig årsak. Tiltak kan være: Fysiske tiltak på byggverket, anbefaling om ytterligere og grundigere undersøkelser, risikovurdering (for forhold med fare for liv og helse). Denne rapporten beskriver bygning og bygningsdeler slik de framstår på befaringsdagen uten at det foretas destruktive inngrep i bygningskroppen, men unntak av hulltaking mot våtrom og i rom under terreng, der dette er hensiktsmessig og mulig å utføre. Rapporten må ellers leses i sammenheng og brukes aktivt på befaring, rapporten er ingen fasit, men til hjelp for egen undersøkelsesplikt. Feltene med merknader bes det vies ekstra oppmerksomhet, da det er dette feltet som opplyser om de feil/avvik som er avdekket på befaringsdagen, det er også i dette feltet det kommer frem risiko/konsekvens. Selve merknadene må også kunne forstås som en del av risiko/konsekvens utredning, det kan være flere konsekvenser enn det som kommer direkte frem av setningen risiko/konsekvens, derfor må rapporten leses i sin helhet. Det er ett krav til å anslå en ca sum for kostnad til utbedring ved TG 3, det er det ikke ved TG 2, selv om også denne tilstandsgraden ofte vil medføre en kostnad avhengig av hva som er skrevet i merknadsfeltet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av, risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.2.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.1	Bad/WC/vaskerom Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.2	Bad/WC/vaskerom Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.3	Bad/WC/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1308250048	
Selger 1 navn	
Anita Kristin Kaasa	
Gateadresse	
Nystulvassvegen 279	
Poststed	Postnr
NOTODDEN	3677
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Øidun Britt Kaasa
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Øidun Britt Kaasa
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1308250048

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1308250048

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Kaasa	52fdf58d21d555906ec75c 726e67ecf9d12523a7	28.11.2025 12:15:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1308250048

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



Notodden kommune

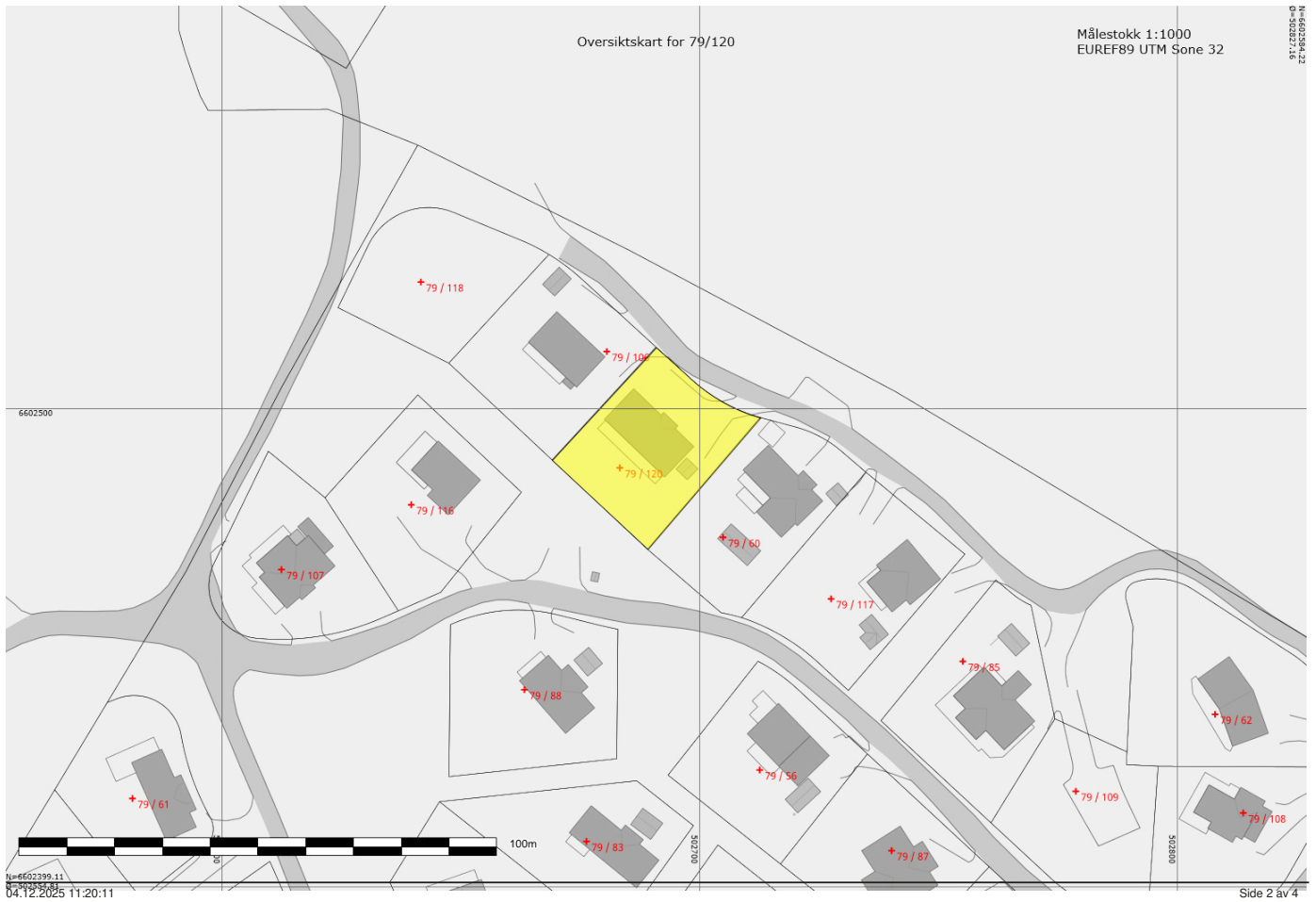
Matrikkelkart

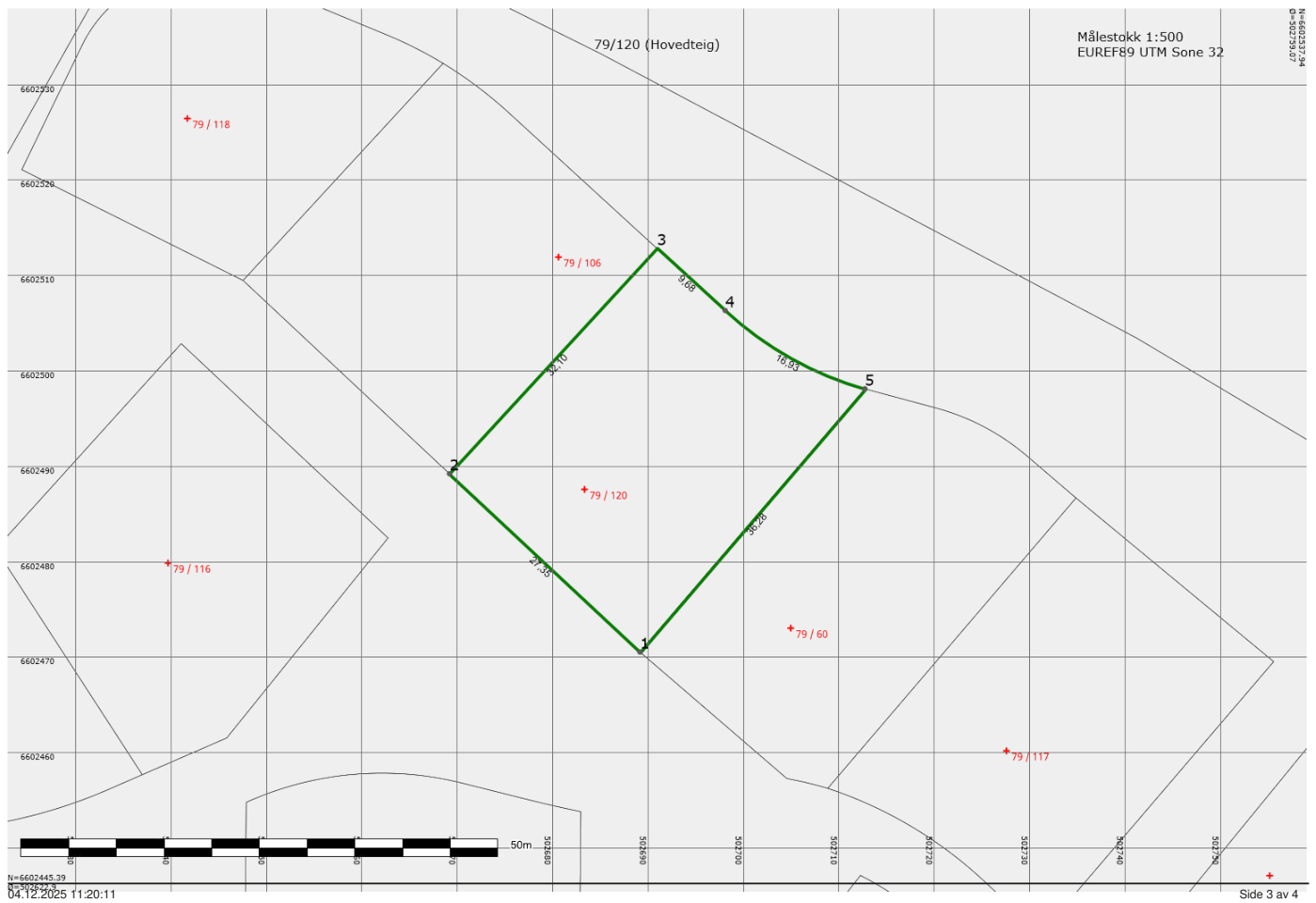
MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4005 - Notodden kommune	79	120	0	0

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

Areal: 883,80

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6602487,54 Øst: 502683,38

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6602470,52	502689,18	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			27,35	Ikke hjelpelinje		10	
2	6602489,20	502669,21	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			32,10	Ikke hjelpelinje		10	
3	6602512,81	502690,96	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	1	
			9,68	Ikke hjelpelinje		1	
4	6602506,30	502698,12	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	1	36,27
			16,93	Ikke hjelpelinje		10	
5	6602498,09	502712,76	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			36,28	Ikke hjelpelinje		10	



Notodden kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4005 - Notodden kommune	79	120	0	0	Grunneiendom	Tomt nr. 35, Nystulvatn øst hteområde	Ja	883,8	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
10.11.2017	Nei	Nei	Nei			Nord: 6602487.54 Øst: 502683.38 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningsstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			79/120	0
Oppmålingsforretning	18.10.2022	24.10.2022	2022/3521		79/84	0
					79/120	0
Oppmålingsforretning	18.10.2022	24.10.2022	17/1297		79/60	0
					79/106	0
				Mottaker	79/120	883.8
				Avgiver	79/84	-883.8
Oppmålingsforretning	18.10.2022	24.10.2022	2022/3521		79/120	0
					79/84	0
Oppmålingsforretning	18.10.2022	24.10.2022	2022/3521		79/106	0
					79/120	0
					79/84	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			79/120	0
Oppmålingsforretning	09.11.2017	09.11.2017	17/1297		79/60	0
				Mottaker	79/120	883.8
					79/106	0
				Avgiver	79/84	-883.8

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Byggningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300691770	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	0	98	98

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Nystulvassvegen	279			Nord: 6602492 Øst: 502689.2 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Heddal Stemmekrets 20-Heddal Grunnkrets 202-Åse SKOLEKRETS 2-NORDBYGDA Postnummerområde 3677-NOTODDEN

KOMMUNAL TILLEGGSDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	J-Journalnummer: 2022/3521 J-Journalnummer: 17/1297	

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
883,8	Nord: 6602487,54013532 Øst: 502683,37999946 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER		
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Notodden kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune

4005 - Notodden kommune

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

79

120

0

0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	300691770	0	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	0	131	98	98

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6602492.1 Øst: 502689.1 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
IG-Igangsettingstillatelse	14.06.2018	03.07.2018	
FA-Ferdigattest	24.10.2019	24.10.2019	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	98	5	Kjøkken	1	2	Nystulvassvegen 279	79	120	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	19	0	0	0	98	98

Referanse

J-Journalnummer: 2018000668

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.



Notodden kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4005 - Notodden kommune	79	120	0	0	Nystulvassvegen 279, 3677 NOTODDEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Båndlegging etter andre lover	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	884.08m ²
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	884.08m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4005 289	Nystulvatn øst hytteområde (22.9.2005)	Fritidsbebyggelse	884.01m ²

BEBYGGELSESPÅN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

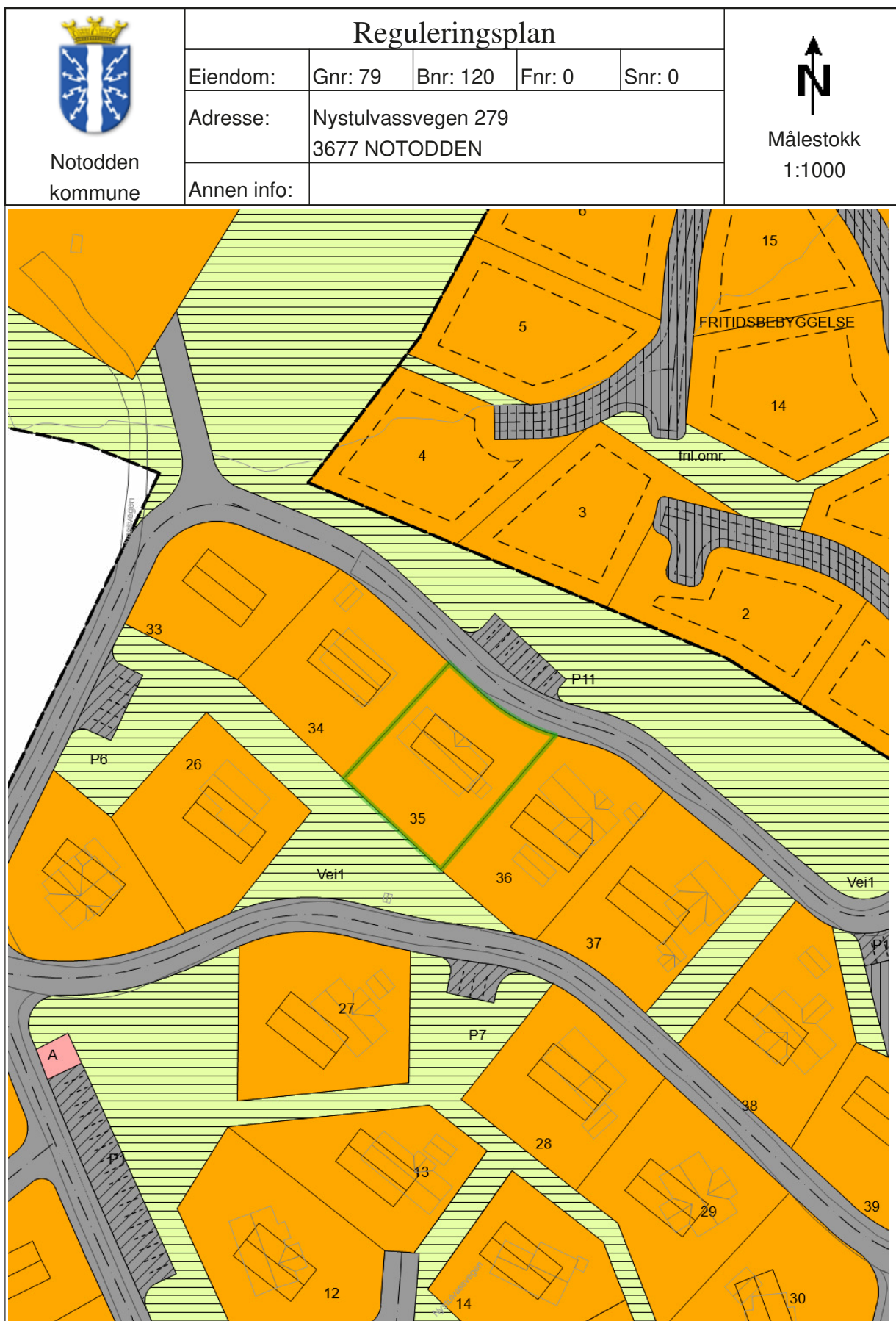
KOMMENTARFELT:

04.12.2025 11:21:05

Side 1 av 2

Tegnforklaring

	Eiendomsgrense - God nøyaktighet		Eiendomsgrense - Usikker		Eiendomsteig
	Loddrett mur		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Fritidsbolig
	Garasje og uthus		Veg		Elv og bekk
	Innsjøkant		Innsjø		Høydekurve Notodden
	Privatveg gatenavn.		Skogsbilveg gatenavn.		



Tegnforklaring

 RpOmråde	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Bygningslinje
 Mønelinje	 TakoverbyggKant	 Taksprang
 Udefinert bygning	 Bygning	 Elv og bekk
 Veg	 Innsjø	 RpGrense
 Regulert tomtegrense	 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse
 Regulert senterlinje	 Regulert kant kjørebane	 Regulert parkeringsfelt
 Fritidsbebyggelse	 Kjøreveg	 Privat veg
 Friluftsområde	 Drikkevannsmagasin	 Vann- og avløpsanlegg
 Felles parkeringsplass	Privatveg gatenavn_	Skogsbilveg gatenavn_



Eiendom: Gnr.: 79 Bnr.: 120 Fnr.: Snr.:

Vannforsyning og avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei ☒ Ja ☐

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

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

Nei ☐ Ja ☒

Dersom ja, er dette bare gråvann/vaskevann?

Nei ☐ Ja ☐

Dersom eiendommen har godkjent utslipp, er dette til?:

privat eneanlegg	
privat fellesanlegg	x
offentlig anlegg	

Ev. tilleggsopplysninger om avløpsforholdene:



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

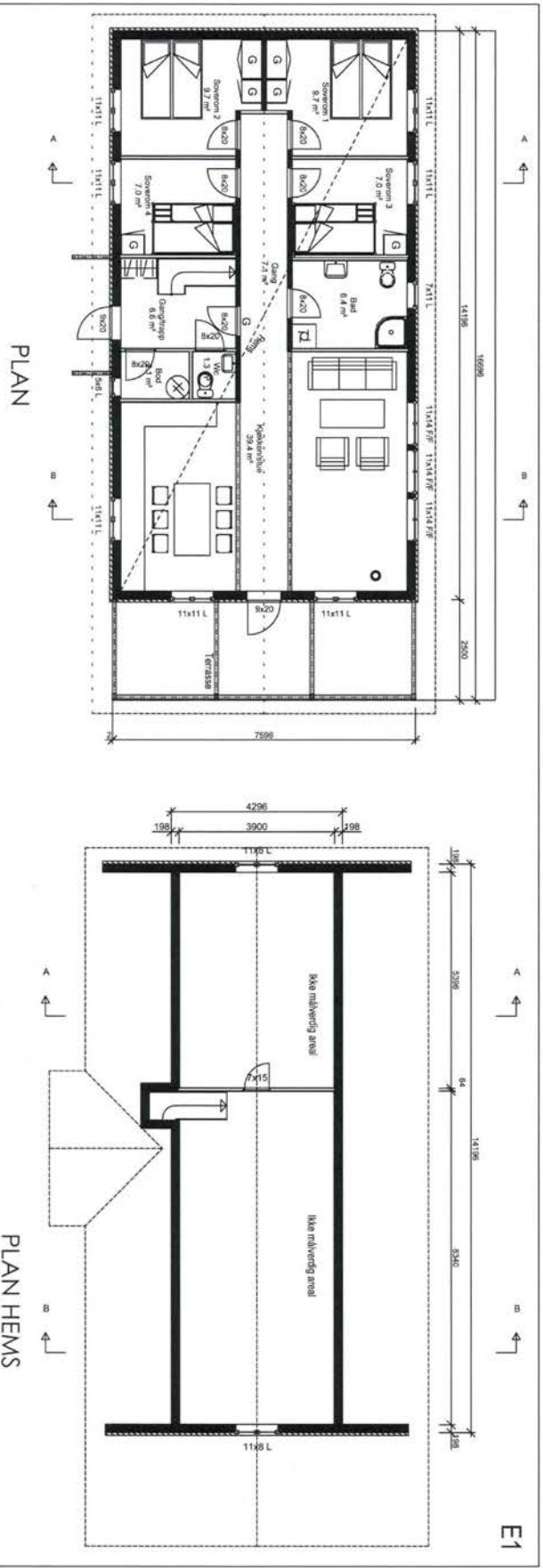
Eiendomsskatt og kommunale avgifter:

Adresse:	G.nr.79	B.nr.120	F.nr.	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 4. 620,-
Vannavgift:	
Avløp:	
Renovasjon:	Kr. 2. 620,-
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 484,50,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 08.12.2025.
--------------------	-----------------------------------

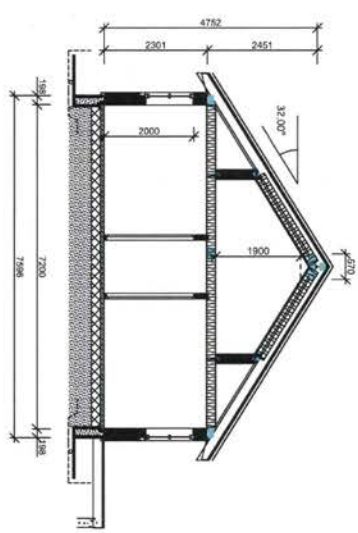
Kommune NOTODDEN		Ferdigattest etter Plan- og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008 § 21-10	
Ansvarlig søker (navn, adresse) Drammenshus & Hytter AS		Tiltakshaver (navn, adresse) Britt Kaasa Heddalsvegen 740 3677 NOTODDEN	
FERDIGATTEST ER GITT FOR			
Eiendom/adresse Nystulvassvegen 279, 3677 NOTODDEN		Gnr/Bnr/Festenr/Seksjonsnr 79/120	
SPESIFIKASJON			
Tiltakets/byggets art Nybygg / Fritidsbolig		Notodden kommunes ref.: Arkivsak nr.: 18/668 Løpenummer: 11559/19	
Vedtak fattet av Seksjon for samfunnsutvikling og tekniske tjenester - Byggesak		Saksnr. TU 64/18	Vedtak dato 14.06.2018
Dato sluttkontroll: 24.09.2019	Kontrollansvarlig: (Drammenshus & Hytter AS), Britt Kaasa, Kivle AS, M. Kåsastul		
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.		
	Bygningen eller deler av den må ikke bli tatt i bruk til annet formål enn den tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særlige tillatelse (jfr. Pbl. § 20-1).		
	Opprinnelig ansvarlig søker og utførende for arbeidene med oppføring av ny hytte, Drammenshus & Hytter AS, er gått konkurs, med konkursåpning 11.07.2019. Arbeidene med oppføring av hytta var ferdigstilt, men søknad om ferdigattest ble ikke sendt før konkursen.		
	Tiltakshaver Britt Kaasa har sendt inn melding om opphør av ansvarsrett før ansvarsområdet er ferdigstilt, for Drammenshus & Hytter AS, datert 24.09.2019, og søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger for funksjon som ansvarlig søker, for å kunne ferdigstille tiltaket og søke om ferdigattest, samt melding om endring av ansvarsrett som ny ansvarlig søker, begge datert 24.09.2019.		
Søknad om ferdigattest av 24.09.2019 fra Britt Kaasa, vedlagt tilstrekkelig kontroll-dokumentasjon, er etter dette mottatt, og ferdigattest kan gis og saken avsluttes.			
UNDERSKRIFT			
Sted Notodden	Dato 24.10.2019	Stempel/underskrift	
KOPI SENDT TIL			
Funksjon: SØK, PRO og UTF	Navn: (Drammenshus & Hytter AS)	Adresse:	
Funksjon: SØK (Ferdigattest)	Navn: Britt Kaasa	Adresse: Heddalsvegen 740, 3677 NOTODDEN	
Funksjon: PRO og UTF	Navn: Kivle AS	Adresse: Otto Sverdrups gate 31 A, 3678 NOTODDEN	
Funksjon: PRO og UTF	Navn: M. Kåsastul	Adresse: Furuskotvegen 7, 3684 NOTODDEN	



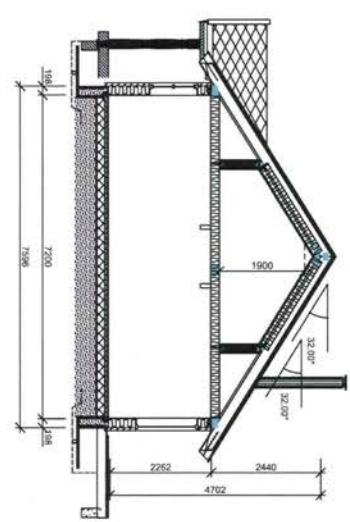
PLAN

PLAN HEMS

SNITT A - A



SNITT B - B



Analyseresultater		Bruksareal BRA i m²	
1 ihtl. NS 3940	Pr. etasje	Sum BRA	Sum BRA
1. etg. plan	98.9	19.1	118.0
SUM:	98.9	19.1	118.0
BYA:	131.9	0.0	131.9



SPECIAL

DRAMMENSHUS & HYTTER AS

Tilaksnavar, Britt Kjosaa

Byggeklasse: Nystilvagn øst

Kommune: Nodden

Gnr.79 Bnr.120 Fnr.35 Mål:1:100 og A3

Plan og snitt

Etasjeh: 2/3

1. etg. areal: 98.9

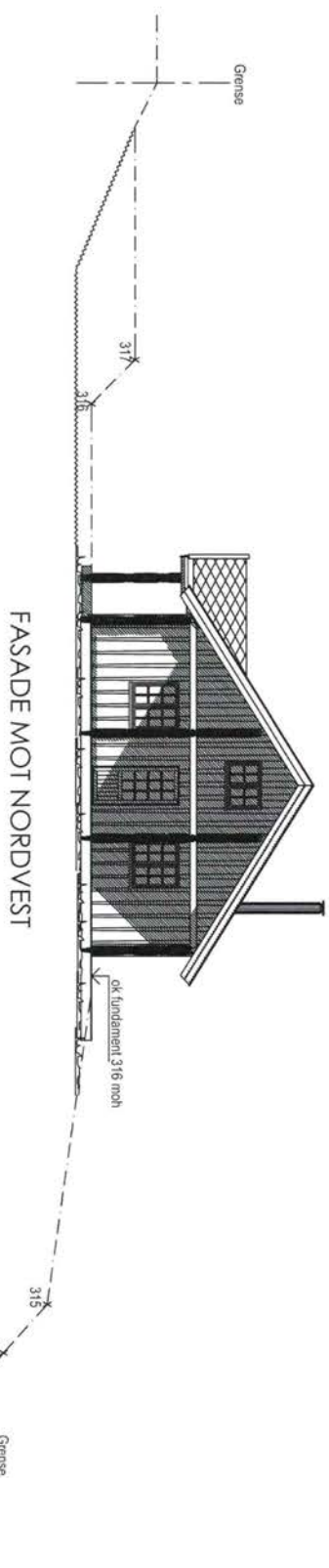
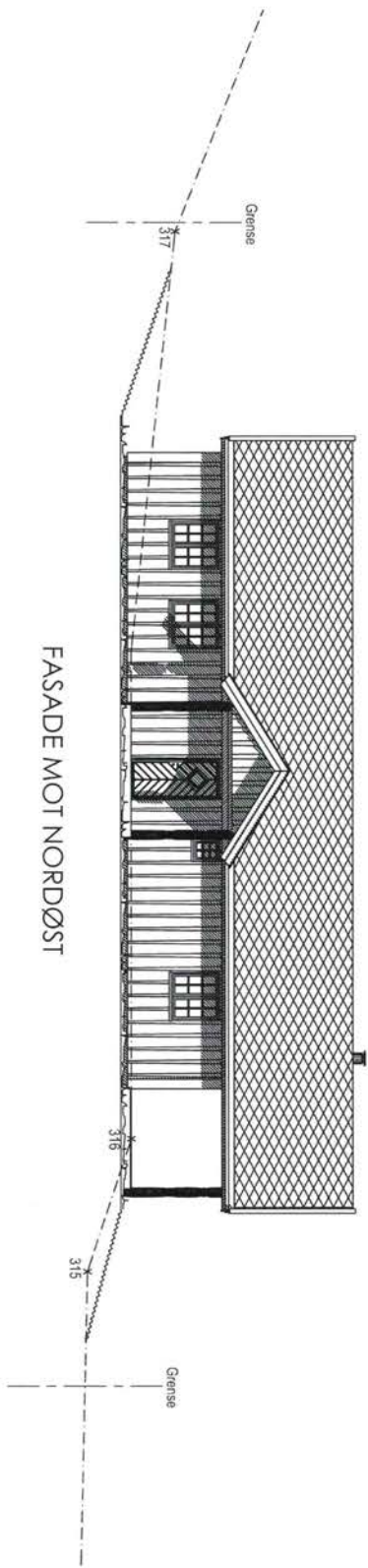
2. etg. areal: 19.1

Sum areal: 118.0

Byggetid: 12.03.2018

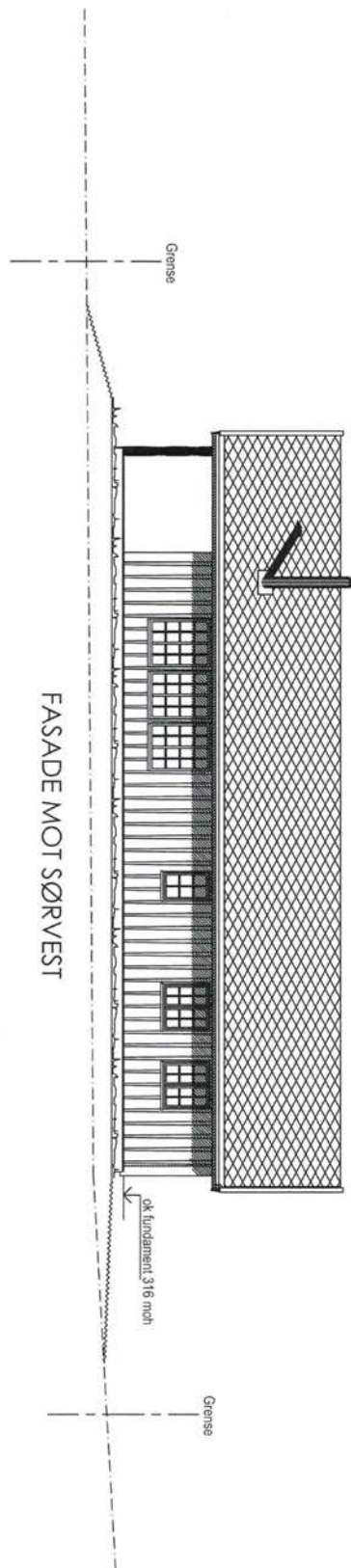
Revisjon: 04.04.2018

Kontrollert: BVC



SPESIAL	
Tilrasknaver: Britt Koosa	
Byggeklasse: Nystuvoytn øst	
Kommune: Notodden	
Gnr:79 Bnr:120 Fnr:35 Mål:1:100 på A3	
Fasader mot nordøst og nordvest	
Kontrollert av:	
DRAMMENSHUS & HYTTER AS	
Prosjekt: 2538	
Tegnet: 502	E2
Kovert dato: 12.03.2018	
Printet: 06.04.2018	

© Ingeniør og Arkitekt for alle andre tegninger eller beskrivelser som er utarbeidet av arkitekt eller ingeniør i Ingeniør AS



SPECIAL

DRAMMENSHUS & HYTTERAS

Tilaksnavet: Britt Koosa	Prosjekt: 2538
Bugetillass: Nystilvagn øst	Byggetid: 503
Kommune: Notodden	E3
Gnr: 79 Bnr: 120 Fnr: 35 Mål: 1:100 og A3	Kontrollert dato: 12.03.2018
Fasader mot sørøst og sørvest	Prosjekt: 06.04.2018
Kontrollert av:	

© Tegningen er forutsetning for alle andre tegninger eller bygginger som utføres av arkitekt eller byggherre i henhold til tegningen.

Nabolagsprofil

Nystulvassvegen 279

Høyde over havet

323 m



Offentlig transport

Notodden stasjon ved skysstasjonen	29 min	
Linje R55	19.1 km	
Melås	14 min	
Linje 301	7.4 km	
Kasin	16 min	
Linje NW180, 185, 301	8.2 km	

Avstand til byer

Notodden	30 min	
Kongsberg	1 t 3 min	
Skien	1 t 19 min	
Porsgrunn	1 t 30 min	
Drammen	1 t 36 min	
Oslo	2 t 3 min	

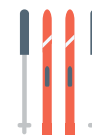
Ladepunkt for el-bil

Circle K Heddal	17 min	
Recharge Saulandstunet	24 min	

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 788 m
- 22 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Lifjell skisenter
- Kjøretid: 43 min
- Skitrekk i anlegget: 2



Aktiviteter

Heddal Stavkirke	23 min	
Nye Magic Bowling	27 min	
Notodden kino	30 min	

Sport

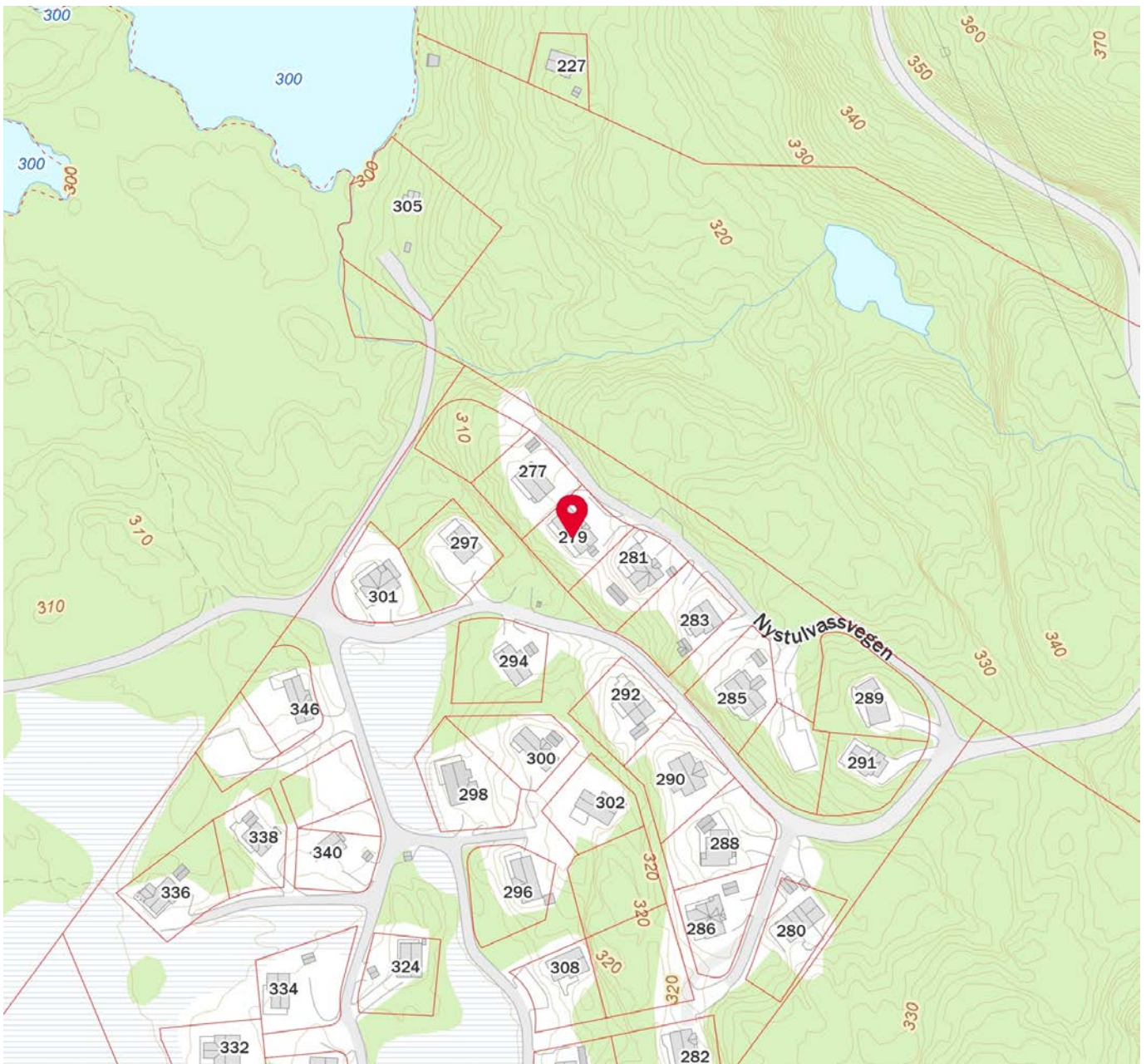
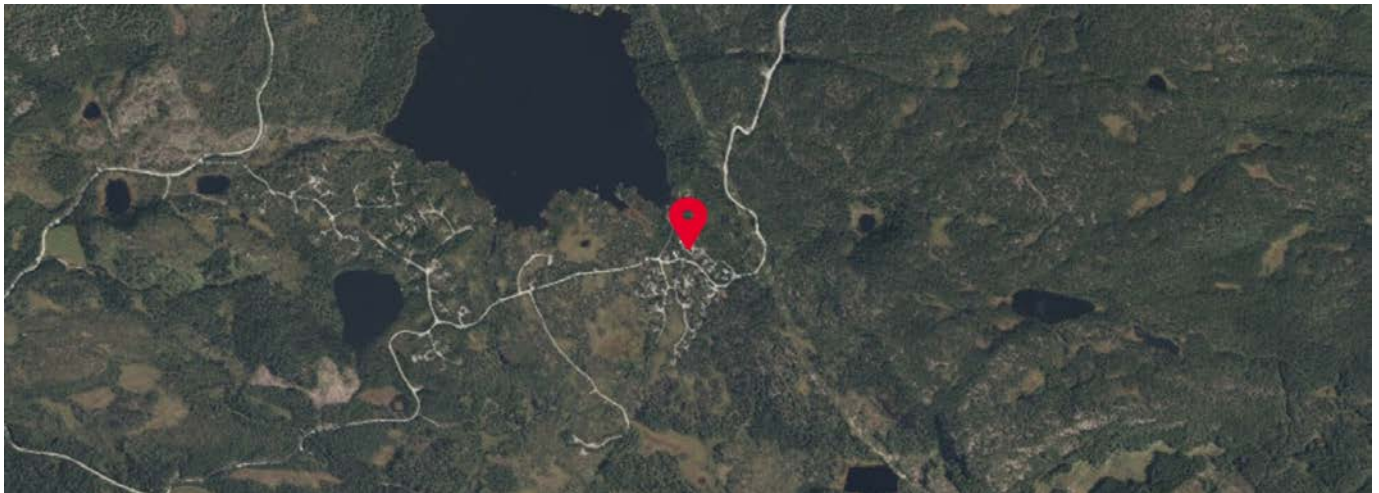
Heddal Aktivitetspark	20 min	
Ballspill, fotball, sandvolleyball	11.7 km	
Heddal barneskole	21 min	
Aktivitetshall, ballspill	13.3 km	
Nordic Gym	34 min	

Dagligvare

Spar Saulandstunet	24 min	
Post i butikk, PostNord	14.1 km	
Coop Extra Kvantum	25 min	

Varer/Tjenester

Tuven Senteret	27 min	
----------------	--------	--





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Tre gode grunner

til å snakke med oss når du skal bytte bolig



Maren Frøland Soterud, Bank | Aud Irene Haugen, Bank | May -Britt Sauro, Forsikring

Vi kjenner lokalmarkedet og bistår deg gjerne gjennom hele boligkjøpsprosessen.

Hos oss får du god hjelp av rådgivere som kjenner deg.

Vi kan hjelpe deg med finansiering, forsikring, en god spareavtale og alt du trenger til daglig bruk.



Skue
SPAREBANK

Tlf 915 07 583 | www.skuesparebank.no

Stasjonsvegen 33, Bø i Telemark

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Nystulvassvegen 279
3677 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anne Åsne Seljordslia

Oppdragsnummer:

Telefon: 954 04 870
E-post: anne.asne.seljordslia@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

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