



aktiv.

Gransheradvegen 1926, 3691 GRANSHERAD

**Koselig hytte med en meget flott
beliggenhet rett ved vannet - I ett
med naturen, og du finner roen -
Oppgraderingsbehov**



Eiendomsmegler MNEF

Henning M. Sørensen

Mobil 907 06 628

E-post henning.sorensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4, 3611 KONGSBERG.
TLF. 975 54 900

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 300 000,-
Omkostn.: Kr 33 850,-
Total ink omk.: Kr 1 333 850,-
Årlig festeavgift: Kr 3 179,-
Selger: Anne Christine Nome
Camilla Nome Thorstensen
Tommy Thorstensen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 55/68 kvm
Tomtstr.: 1099.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 128, bnr. 2
Oppdragsnr.: 1305250074

Rett ved vannet med turmuligheter sommer som vinter

Velkommen til Gransheradvegen 1926!

Hytten har en nydelig beliggenhet med fantastisk utsikt over Damvatn. Fra eiendommen er det kun en trapp ned til vannet, hvor du finner en privat flytebrygge, perfekt for bading, fiske eller båtturer. Innendørs består hytten blant annet av stue med kjøkkenløsning, to soverom og et bad. Uteområdet byr på en romslig veranda og to praktiske boder.

Fra hytten er det cirka 10 minutter til Gransherad hvor det ligger dagligvarebutikk. For flere servicetilbud er det cirka 30-40 minutter til Notodden og Kongsberg.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	67
Andre vedlegg	69
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 68 m²

TBA: 31 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 m² Vindfang, stue, kjøkken, 2 soverom, stellerom/bad, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m² Bod

BRA-e: 6 m² Bod, utedo

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Se vedlagt festekontrakt.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA gjelder overbygget inngangsparti samt platting mellom hytta og uthus. Grunnet skrå vinkler er ikke areal på platting nøyaktig oppmålt. I hytta er det en hems med lav takhøyde som ikke er tatt med i arealer. Gulvarealet er ca 15 m².

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1099.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er stort sett flat, med terrenget som heller svakt ned mot vannet. Den strekker seg helt ned til vannkanten og er i hovedsak en naturtomt. Det er opparbeidet vei for innkjøring samt parkeringsmuligheter.

Årlig festeavgift

Kr 3 179

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 25 år, gjeldende fra og med 1966.

Regulering av festeavgift

Indeks, se vilkår og nye opplysning fra grunneier. Ingen regulering p.t.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning, egen avtale med grunneier.

Fstekontrakt datert

22.06.1966.

Beliggenhet

Hytten har en flott beliggenhet ved Damvatn, nær Ormemyr i Notodden kommune. Her får du fin utsikt mot både Damvatn og Blefjell.

Beliggenheten gir gode muligheter for friluftsliv, med flotte turstier og fine fiske- og bademuligheter rett utenfor døren. Det tar omtrent 10 minutter å kjøre til Gransherad, og rundt 30-40 minutter til både Kongsberg og Notodden.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt hyttebebyggelse

Bygningssakkyndig

Rua Bygg & Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er stående trepanel på vegg mot veien. Taktekingen er av pappshingel og takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taket er besikket fra taknivå. Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall. Bygningen har trevinduer med koblet glass samt malte trevinduer med 2-lags glass i stort stuevindu mot vannet. Overbygget inngangsparti er på ca 9 m². Mellom hytte og uthus er det bygget en platting/veranda på ca 22 m². Enkelt rekkverk i tre med store åpninger og lav høyde.

Verditakst

Kr 1 300 000

Innhold

1.etasje med: Vindfang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Fra stue er det stige/trapp opp til hems.

Bod med: Utedo og vedskjul

Bod med: lagringsplass

Standard

Hytte fra 1962 med enkel standard beliggende ved Damvatn. Hytten fremstår i normal god stand ut fra alder og har blitt jevnlig vedlikeholdt, det må påregnes renovering. Oppgraderinger som er verdt å merke seg: Ny takteking i 2015, anlagt flytebrygge ved vannet, lokal utbedring av himling i stue, samt nyere kjøkkeninnredning. Kjøkkeninnredninger er med profilerte fronter og har benkplater av laminat. 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, som kan medføre kostnader og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Nedløp og beslag - Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Utvendig veggkonstruksjon - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Utvendig vinduer - Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Utvendige dører - Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslett/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Pipe og ildsted - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Innvendige trapper - Åpninger i rekkverk og åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Avløpsrør - Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.
- Fuktsikring og drenering - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Terrenget faller mot grunnmur på østsiden av hytta og vann vil følge fjellet og gå under hytta.
- Avtrekk, kjøkken - Det er ikke montert ventilasjon på kjøkkenet.
- Takkonstruksjon/loft - Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen.
- Terrengforhold - Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Forhold som har fått TG3:

- Etasjeskille/gulv mot grunn - Ved måling er det 32 mm høydeforskjell i stue.
- Våtrom/generell - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Se detaljer i vedlagte tilstandsrapport.

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. Det fjernes diverse private ting fra hytten

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Lagt ny taktekking, takrenner og vindskier, 2015.
- Nyere kjøkkeninnredning, ukjent alder.

Modernisert/Påkostet år

2015

Parkering

Opparbeidet parkering på tomten.

Solforhold

Gode solforhold.

Radonmåling

Eiendommen er ikke bygget med radonsperre og ligger i et område med lave forekomster av radon jfr kart på nett.

Diverse

Ved salg har grunneier forkjøpsrett etter takst ihht. festekontrakt. Denne vil ikke bli benyttet, jf skriv. Se vedlegg i salgsoppgaven

Energi

Oppvarming

Peis.

Info strømforbruk

Aggregat benyttes ved behov og det er lagt opp strømkabel fra uthus og inn i hytta. Enkelt opplegg med åpent ledningsnett og stikkontakter

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 300 000

Kommunale avgifter

Kr 3 105

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 3 023

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 153 019

Formuesverdi sekundær år

2023

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 128, bruksnummer 2, festenummer 2 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:

4005/128/2/2:

22.06.1966 - Dokumentnr: 1028 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 25 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 200

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVEN/UTLEIER

BEST. OM FORKJØPSRETT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder matrikkelenhet: Knr:4005 Gnr:128 Bnr:2 Fnr:2 F

24.01.1914 - Dokumentnr: 900369 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
Rettighetshaver: SKK.
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Avslag på krav om retting etter tingl § 18
19.12.2022 Arkivref. 22/11147-4
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1971 - Dokumentnr: 809 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
STATNETT SF trådt inn som rettighetshaver.

23.06.2025 - Dokumentnr: 712274 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Viken Eiendomsmegling AS
Org.nr: 987 548 177
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 812154 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0807 Gnr:128 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 478815 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3808 Gnr:128 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

Det er påtegninger som er slettet i denne liste, gjelder annen eiendom, men står i
grunnbok på denne eiendom. Disse påtegninger blir ikke slettet

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller
ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for
lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har ikke innlagt vann. Avløpsrør fra dusj til terreng/grunn.
Det er privat avkjøring fra offentlig vei til eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan:

Id: 4005 K13

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Ikraftttredelse: 31.08.2023

Arealbruk: LNF-område med spredt fritidsbebyggelse, nåværende
23.12.2015 - Dokumentnr: 1207901 - Fredningsvedtak

Forskrift om vern av Omnflug naturreservat

Gjelder denne registerenheten med flere

Adgang til utleie

Leier har ikke adgang til bortleie av hytten i henhold til festekontrakt.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

1 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

32 500 (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))

33 850 (Omkostninger totalt)

49 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

52 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 333 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 349 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 352 550 (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 33 850

Betalingsbetingelser

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

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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 60 000 ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 4 900, markedsføringspakke kr 14 900,- og og visninger kr 3 500, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10 097,-, -.

Utleggene omfatter foto, opplysninger og sikring.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Henning M. Sørensen
Eiendomsmegler MNEF
henning.sorensen@aktiv.no
Tlf: 907 06 628

Cathrine Haraldstad
Eiendomsmeglerfullmektig
cathrine.haraldstad@aktiv.no
Tlf: 949 82 400

Oppdragstaker

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg, organisasjonsnummer 987548177
Christian Augusts gate 4, 3611 Kongsberg

Salgsoppgavedato

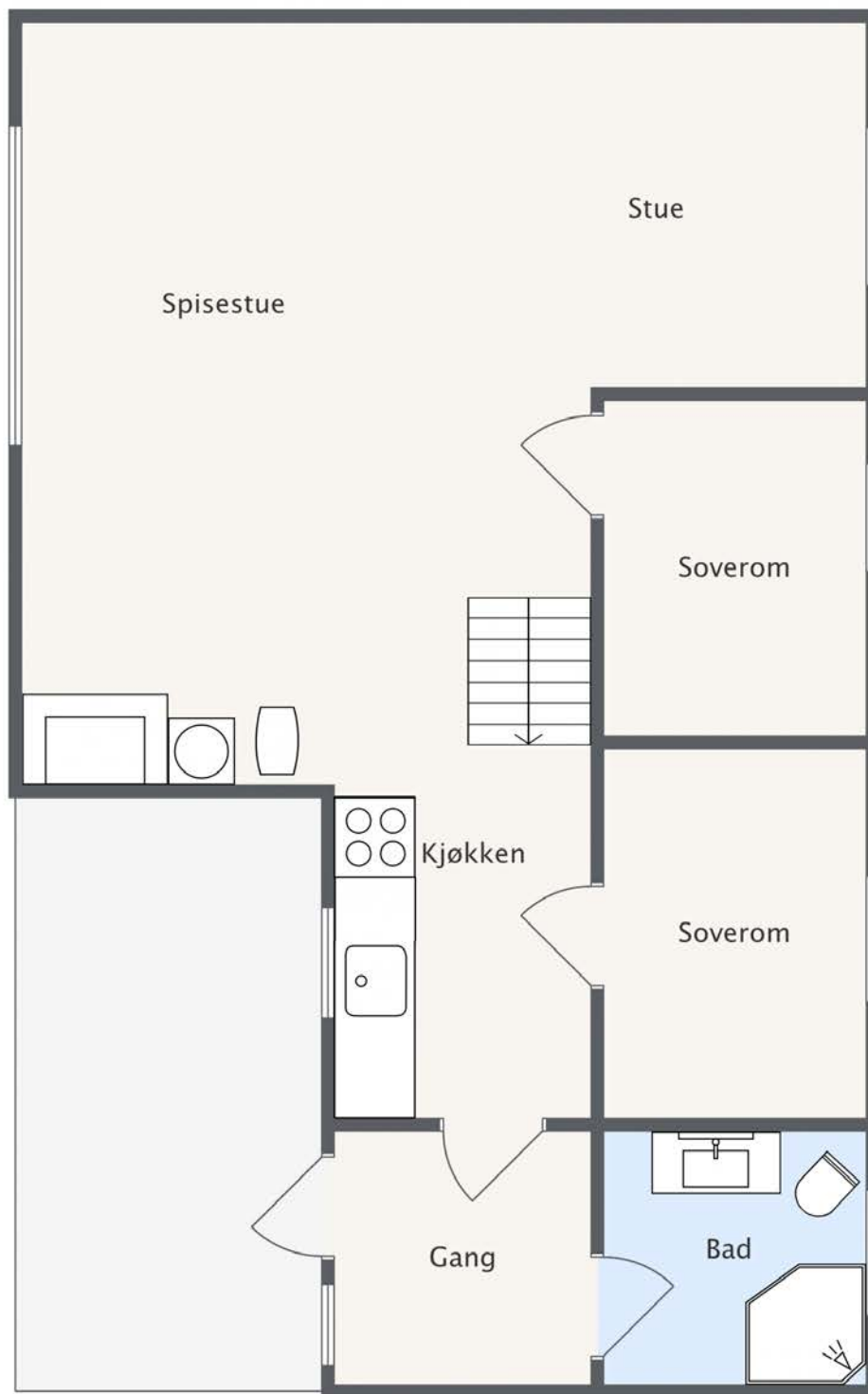
10.07.2025







1. etasje







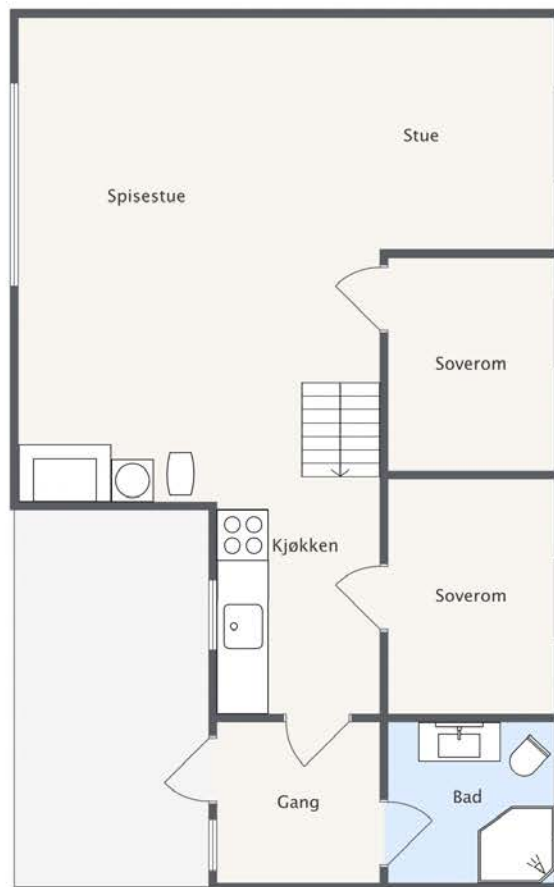




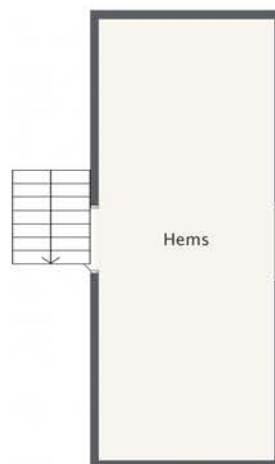




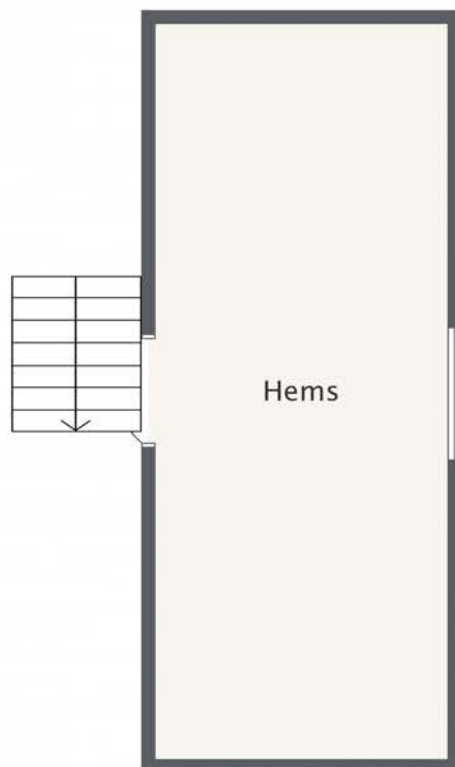
1. etasje



Hems



Hems

















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Gransheradvegen 1926, 3691 GRANSHERAD

 NOTODDEN kommune

 gnr. 128, bnr. 2, fnr. 2

Markedsverdi

1 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 06.06.2025

Rapportdato: 30.06.2025

Oppdragsnr.: 20197-1828

Referansennummer: LT2145

Autorisert foretak: Rua Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigbjørn Rua

Vår ref: Tommy
Thorstensen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rua Bygg & Takst AS

Rapportansvarlig



Sigbjørn Rua

Uavhengig Takstingeniør

sigbjorn.rua@gmail.com

916 93 669



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte fra 1962 med enkel standard beliggende ved Damvann.
Hytta fremstår i normal god stand ut fra alder.
Ny takteking i 2015.
Nyere kjøkkeninnredning.
Krypkjeller er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst.

Eldre uthus fremstår i dårlig stand og må renoveres/utbedres.

For mer informasjon om tilstand, henvises det til rapportens tekniske beskrivelse.

Fritidsbolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.
Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Takkvann til terreng. Det er ikke montert takstige til pipe.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Det er stående trepanel på vegg mot veien.
Det gjøres oppmerksom på at det var andre krav til bindingsverk og isolasjon for byggeår enn det er i dag.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at det er andre krav til dimensjonering og isolering i dag enn det var for byggeår. Det må påregnes avvik iht dagens krav.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Vindu i entre har enkelt glass. På hemsene er det utett pakning på vindu.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i stort stuevindu mot vannet.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Døra er en enkel tredør og har skader i karm/lås.

Overbygget inngangsparti på ca 9 m².
Mellom hytte og uthus er det bygget en platting/veranda på ca 22 m².
Enkelt rekkverk i tre med store åpninger og lav høyde.
Overflater er slitte og rekkverket bør skiftes.

Trapp i imp tre mellom hytta og vannet.
Det er anlagt en flytebrygge ved vannet. Opplyst at den er bygget i ca 2015.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Skiferheller i vindfang. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Lokal utbedring i himling i stue er foretatt.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Ved måling er det 32 mm høydeforskjell i stue.
Eiendommen er ikke bygget med Radonspærre og ligger i et område med lave forekomster av Radon jfr kart på nett.

Boligen har mursteinspipe, vedovn (eldre vedkomfyr) og peis med innsats.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjelleren er et lukke rom uten adkomstmulighet.

Enkel hemstrapp i stue.
Trappen er ikke bygget som en innvendig trapp mellom etasjer etter dagens krav, og er ikke vurdert ut fra std for innvendige trapper.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Det er installert 12 v solcelleanlegg /vindturbin på hytta.
Det opplyses ved befaring at anlegget ikke fungerer i dag.

Aggregat benyttes ved behov og det er lagt opp strømkabel fra uthus og inn i hytta. Enkelt opplegg med åpent ledningsnett og stikkontakter.
Jordkabel fra uthus til hytta ligger ubeskyttet på bakken og må sikres.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er i dag ikke innlagt vann i hytta.
Bruksvann bæres inn og slippes ut til grunn.
Dette gir en begrenset fare for fuktskader i rommet.

Rommet er ikke bygget som et våtrom.
Det er lakkert tregulv og trepanel på vegger samt i himling.
I rommet er det montert dusjkabinett og innredning med servant samt en "portapotti".
Våtzone bak dusjkabinett ligger mot yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er av nyere dato og har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap og komfyr på gass.
Kjøll/fryseskap er plassert i vindfang.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er avløpsrør av plast fra dusj til terreng.
Avløpet går uisolert fra bad og gjennom yttervegg.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.

Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarslere i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig(Gjelder eldre og nyere boliger):

-En røykvarslere i hver etasje.

Beskrivelse av eiendommen

- En i sone utenfor soverom.
- En i sone kjøkken/stue.
- En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarsler på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
- Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
- Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 1962.

Bygningen har betonggrunnmur på fjell.

Forholdet må ses i sammenheng med krypkjeller og drenering.

Terranget faller naturlig mot hytta og forholdet er uendret siden byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	68 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	55 m ²
Totalpris	1 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger på hytta i kommunens arkiver.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boden.

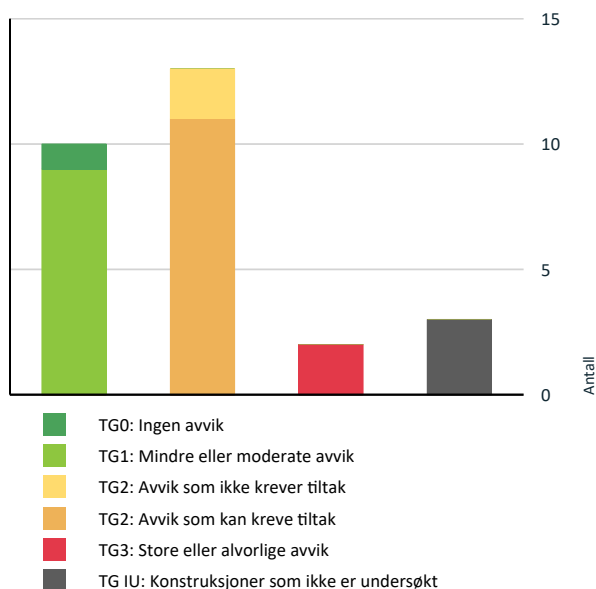
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det f

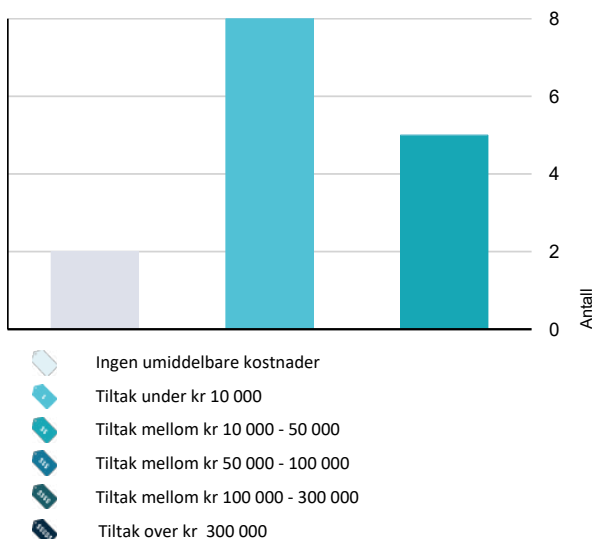
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjon. Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningssakkyndig som ikke har noen binding til rekvirent.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1962

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier ved befaring.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Lagt ny taktekking, takrenner og vindskier.
	Modernisering	Nyere kjøkkeninnredning. Ukjent alder.



Vegg med stående trepanel.



Vegger med liggende trepanel.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Takkvann til terreng. Det er ikke montert takstige til pipe.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

For å lukke avviket må det monteres takstige til pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Det er stående trepanel på vegg mot veien.
Det gjøres oppmerksom på at det var andre krav til bindingsverk og isolasjon for byggeår enn det er i dag.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at det er andre krav til dimensjonering og isolering i dag enn det var for byggeår. Det må påregnes avvik iht dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Konstruksjonen er bygget etter normal standard for byggeår. Det er ikke luftet konstruksjon noe som fungerer på hytter med enkel std. (ikke står oppvarmet vinterstid).

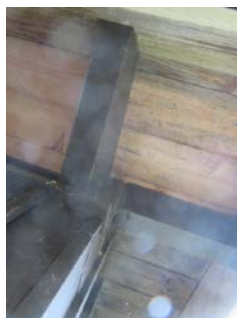
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra konstruksjon og normal bruk er det ikke behov for utbedring av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Vindu i entre har enkelt glass. På hemsen er det utett pakning på vindu.

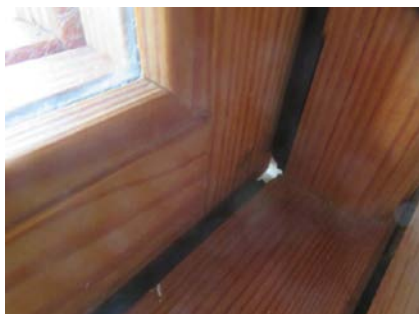
Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i stort stuevindu mot vannet.

Årstall: 1992

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Døra er en enkel tredør og har skader i karm/lås.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døra er en enkel tredør og har skader i karm/lås.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket bør ytterdøra skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skader i lås på ytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget inngangsparti på ca 9 m².

Mellom hytte og uthus er det bygget en platting/veranda på ca 22 m².

Enkelt rekkverk i tre med store åpninger og lav høyde.

Overflater er slitte og rekkverket bør skiftes.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflater er slitte og rekkverket bør skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

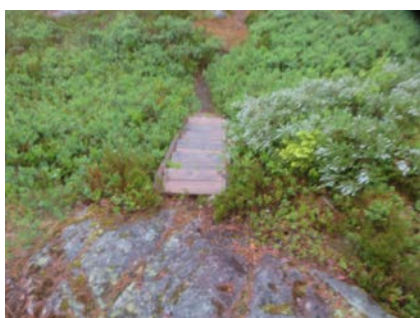


Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Trapp i imp tre mellom hytta og vannet.



TG 1 Andre utvendige forhold

Det er anlagt en flytebrygge ved vannet. Opplyst at den er bygget i ca 2015.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Flytebrygge.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Skiferheller i vindfang. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Lokal utbedring i himling i stue er foretatt.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Ved måling er det 32 mm høydeforskjell i stue.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved måling er det 32 mm høydeforskjell i stue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er ingen umiddelbare nødvendige tiltak, men forholdet bør sjekkes om det skal gjøres oppgraderinger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Radon

Eiendommen er ikke bygget med Radonsperre og ligger i et område med lave forekomster av Radon jfr kart på nett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat gjelder radonmålinger og ikke eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Området har ukjente og høye forekomster av Radon.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn (eldre vedkomfyr) og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG IU Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp kjelleren er et lukket rom uten adkomstmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilkost til krypkjeller må etableres for å kontroll.

Kostnadsestimat gjelder etablering av tilkomst og ikke eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Innvendige trapper

Enkel hemstrapp i stue.

Trappen er ikke bygget som en innvendig trapp mellom etasjer etter dagens krav, og er ikke vurdert ut fra std for innvendige trapper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG I Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

! TG IU Andre innvendige forhold

Det er installert 12 v solcelleanlegg /vindturbin på hytta.

Det opplyses ved befaring at anlegget ikke fungerer i dag.

Aggregat benyttes ved behov og det er lagt opp strømkabel fra uthus og inn i hytta. Enkelt opplegg med åpent ledningsnett og stikkontakter.

Jordkabel fra uthus til hytta ligger ubeskyttet på bakken og må sikres.



12 v styringspanel i hytta.



Vindgenerator montert.

Tilstandsrapport



Jordkabel fra uthus til hytta ligger ubeskyttet på bakken.

VÅTROM

ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er i dag ikke innlagt vann i hytta.
Bruksvann bæres inn og slippes ut til grunn.
Dette gir en begrenset fare for fuktskader i rommet.

Rommet er ikke bygget som et våtrom.
Det er lakkert tregulv og trepanel på vegger samt i himling.
I rommet er det montert dusjkabinett og innredning med servant samt en "portapotti".

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er i dag ikke innlagt vann i hytta.
Bruksvann bæres inn og slippes ut til grunn.
Dette gir en begrenset fare for fuktskader i rommet.

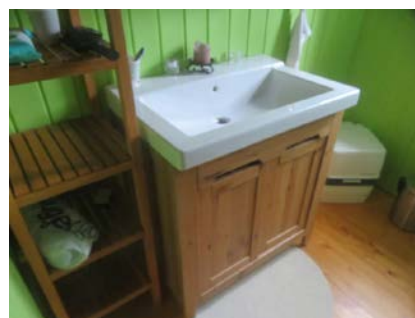
Rommet er ikke bygget som et våtrom.
Det er lakkert tregulv og trepanel på vegger samt i himling.
I rommet er det montert dusjkabinett og innredning med servant samt en "portapotti".

Konsekvens/tiltak

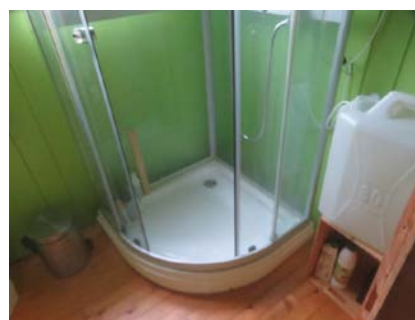
- Andre tiltak:

Grunnet at det ikke er innlagt vann fungerer rommet slik det er bygget, men ut fra NS3600 gis det TG 3 på rommet.
Om det skal gjøres tiltak med oppgradering bør rommet bygges som et våtrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bad.



Bad.

ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsone bak dusjkabinett ligger mot yttervegger.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av nyere dato og har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr på gass.
Kjøl/fryseskap er plassert i vindfang.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
Det er ikke montert ventilasjon på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.
For å lukke avviket bør det monteres avtrekk over komfyr.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra dusj til terreng.
Avløpet går uisolert fra bad og gjennom yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpet bør isoleres for å hindre frost ved vinterbruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avløp fra dusj går åpent utenfor hytta.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.

Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarslar i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):

- En røykvarslar i hver etasje.
- En i sone utenfor soverom.
- En i sone kjøkken/stue.
- En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarslar på soverom – bruk gjerne en varslar som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
- Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
- Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslar i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1962.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Terrenget faller mot grunnmur på østsiden av hytta og vann vil følge fjellet og gå under hytta.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet må ses i sammenheng med krypkjeller og terrengforhold. Terrenget faller naturlig mot hytta og forholdet er uendret siden byggeår.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terreng faller mot grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur på fjell.

TG 2 Terrengforhold

Forholdet må ses i sammenheng med krypkjeller og drenering. Terrenget faller naturlig mot hytta og forholdet er uendret siden byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ikke kjent.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel plankebygg med ukjent alder.
Fundamentert med piler på grunn.
Bjelkelag i tre.
Veggene er oppført med plankelaft.
Saltak med sperrer i tre. Taket er tekket med papp.
Det er en del gliper mellom lafteplank. Mosegrodde vindskier og isbord.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ikke kjent.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Bod/uthus med enkel standard.

Fundamentert med steinmur.

I ene delen er det jordgulv.

Toalettrom med tregulv.

Veggene er oppført med bindingsverk og kledd med stående trepanel utvendig.

Skråtak med sperrer i tre. Taket er tekket med papp.

Bygningen fremstår i dårlig stand med lokale fuktskader i trepanel og mosegrodd takteking.

Lokal råte i undertak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

55 m²/55 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bad, Stellerom/bad

Andre bygg: Bod, Bod

Bruksareal andre bygg: 13 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

1 400 000

Fradrag for festet tomt - 100 000

Konklusjon markedsverdi

1 300 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 3 179	01.12.2014	Kr. 3 834	Kr. 100 000

Markedsvurdering

Hytte med enkel standard og fin beliggenhet ved Damvann i nærheten av Ormemyr i Notodden kommune.

Parkering ved tomta.

Fine tur og fiskemuligheter rett utenfor døra.

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hovinvegen 237 ,3691 GRANSHERAD 41 m² 1972 2 sov		1 800 000				43 902
2 Åkrokveien 351 ,3614 KONGSBERG 42 m² 1968 3 sov	29-04-2025	1 350 000	1 300 000		1 300 000	30 952
3 Gransheradvegen 1947 ,3680 NOTODDEN 93 m² 1979 2 sov	21-04-2025	2 300 000	2 000 000		2 000 000	21 505
4 Gransheradvegen 1886 ,3691 GRANSHERAD 85 m² 1962 3 sov	11-08-2024	2 100 000	1 800 000		1 800 000	21 176
5 Hovinvegen 261 ,3680 NOTODDEN 58 m² 1974 3 sov	03-09-2023	1 300 000	1 150 000		1 150 000	19 828
6 Hovinvegen 441 ,3680 NOTODDEN 36 m² 1972 2 sov	04-10-2023	690 000	650 000		650 000	18 056
7 Bolkesjøvegen 980 ,3680 NOTODDEN 86 m² 1975 2 sov	08-04-2025	1 600 000	1 425 000		1 425 000	16 570
8 Hovinvegen 233 ,3680 NOTODDEN 62 m² 1970 3 sov	27-08-2020	850 000	820 000		820 000	13 226

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendommen er belagt med eiendomsskatt og har kommunale avgifter etter gjeldende satser.	Kr.	6 127
Årlig festeavgift jfr gjeldende kontrakt.	Kr.	3 179
Estimerte årlige vedlikeholdskostnader.	Kr.	14 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 000 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	30 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 050 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 50 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

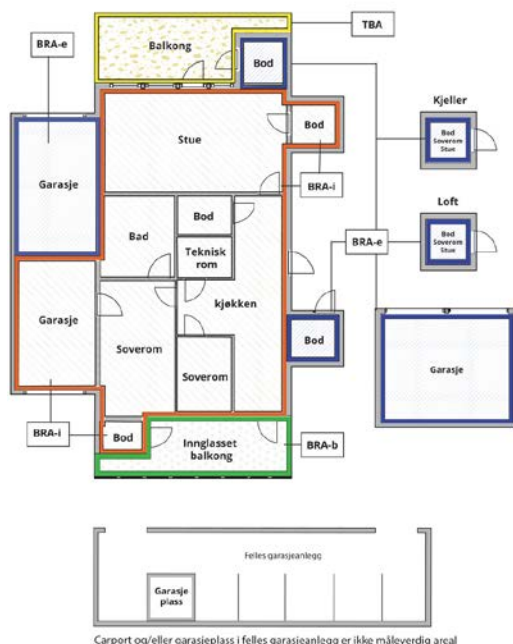
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	55			55	31
SUM	55				31
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stellerom/bad, Bad		

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.

TBA gjelder overbygget inngangsparti samt platting mellom hytta og uthus. Grunnet skrå vinkler er ikke areal på platting nøyaktig oppmålt.

I hytta er det en hems med lav takhøyde som ikke er tatt med i arealer.

Gulvarealet er ca 15 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger på hytta i kommunens arkiver.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boden.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Utedo	

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det f

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	55	0
Bod	0	7
Bod	0	6

Kommentar

Fritidsbolig Arealer er oppmålt av undertegnede ved befaring.

Bod Arealer er oppmålt av undertegnede ved befaring.

Bod Arealer er oppmålt av undertegnede ved befaring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2025	Sigbjørn Rua	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	128	2	2	0	1099.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Gransheradvegen 1926			22.06.1966		01.01.2026		

Hjemmelshaver

Nome Anne Christine, Thorstensen Camilla Nome,
Thorstensen Tommy

Kommentar

Festekontrakt er ikke fremvist. Iht matrikkelinfo er kontrakten inngått 22.6.1966 med en varighet på 25 år. Opplyst i tidligere takst at festeavgiften pr 2014 er 3179.- Festeleien er ikke endret siden. For mer info henvises det til grunneier som er Miljødirektoratet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta ligger fint til ved Damtjenn i nærheten av Ormemyr i Notodden kommune. Fin utsikt mot Damtjenn og Blefjell. Det er fine tur og fiskemuligheter rett utenfor døra. Til Gransherad er det ca 10 minutter med bil.

Adkomstvei

Privat avkjøring fra fylkesvei.

Tilknytning vann

Ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Avløp til grunn fra dusj.

Regulering

LNFR område med spredt fritidbebyggelse ut fra kommunen.

Om tomten

Tomten er relativt flat med skrånende terreng mot vannet. Tomten går ned til vannet og er i all hovedsak en naturtomt. Opparbeidet avkjøring og parkering.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen kjente tinglyste eller andre forhold som har betydning for verdifastsettelsen. Garasje er ikke gitt en full tilstandsrapport men en enkel bygningsmessig beskrivelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 050 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.06.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	13.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	06.06.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	29.04.2025	Hytta ligger i LNFR område med spredt fritidsbebyggelse.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	02.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LT2145>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1305250074	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Camilla Nome Thorstensen	Anne Christine Nome
Selger 3 navn	
Tommy Thorstensen	
Gateadresse	
Gransheradvegen 1926	
Poststed	Postnr
GRANSHERAD	3691
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	KPL
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1305250074

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: CNT, ACN, TT

1

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1305250074

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1305250074

Tilleggskommentar

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 overtakelse.

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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: 1305250074

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Thorstensen	a97cd56610eb4b19a0681 12c20acdcf52033f381	29.06.2025 10:38:54 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Nome	b99c2f38eaaa276e36b6b 1fe1200c29e00c643fb	27.06.2025 11:12:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Thorstensen	5378a4f39f8c32fca87e89 a3272138a22a670828	18.06.2025 11:53:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1305250074

- 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>

Nabolagsprofil

Gransheradvegen 1926

Høyde over havet

320 m



Offentlig transport

Notodden stasjon ved skysstasjonen	23 min	
Linje R55	25.7 km	
Ormemyr	20 min	
Linje 312	1.9 km	

Avstand til byer

Notodden	22 min	
Kongsberg	32 min	
Drammen	1 t 12 min	
Skien	1 t 16 min	
Oslo	1 t 39 min	
Stavanger	210.9 km	
Bergen	225.6 km	

Ladepunkt for el-bil

Liatoppen Panorama	15 min	
Recharge Saulandstunet	20 min	

Vintersport

Alpin

- Liatoppen
- Kjøretid: 20 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Notodden kino	23 min	
Nye Magic Bowling	25 min	
Heddal Stavkirke	25 min	

Sport

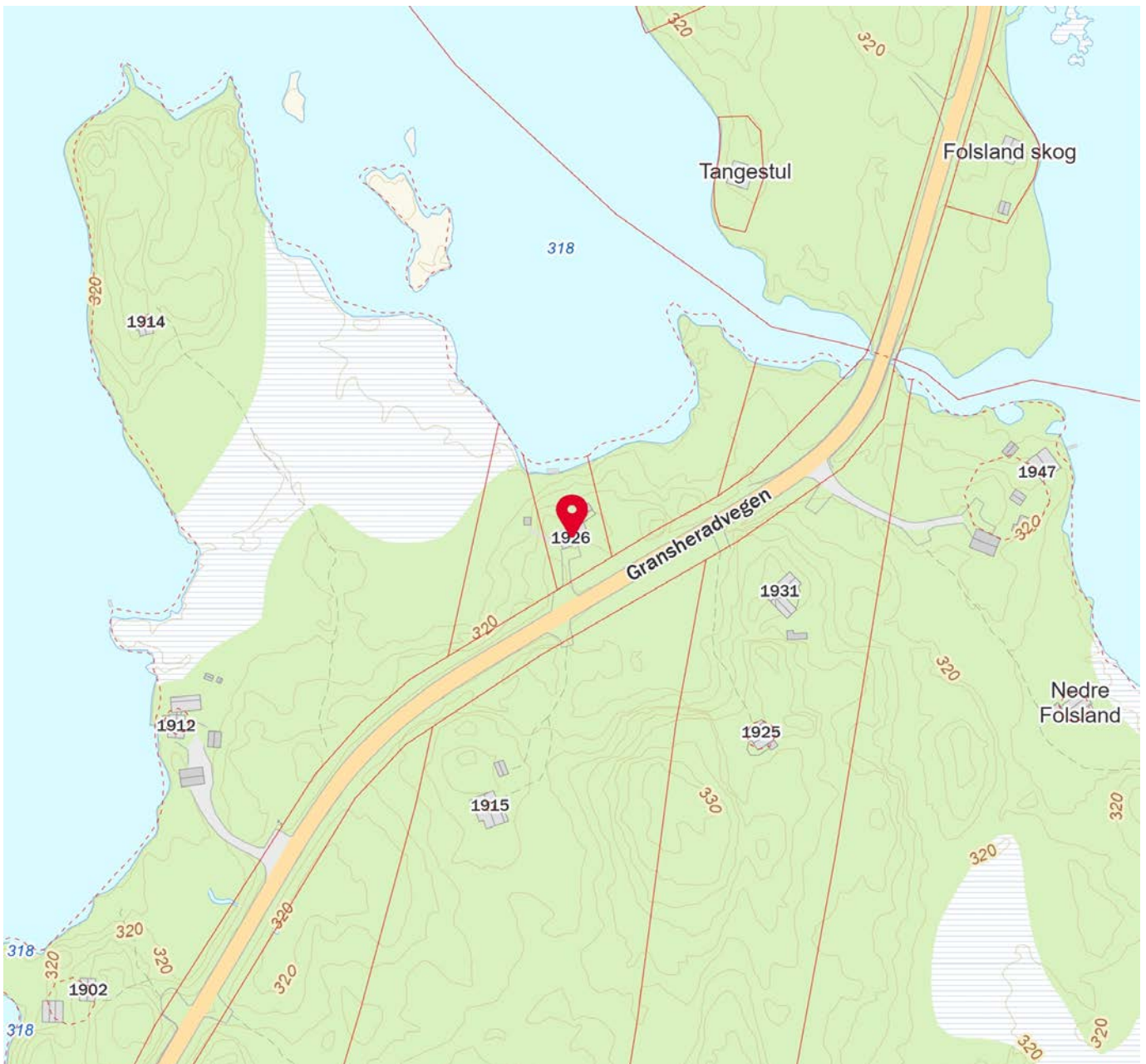
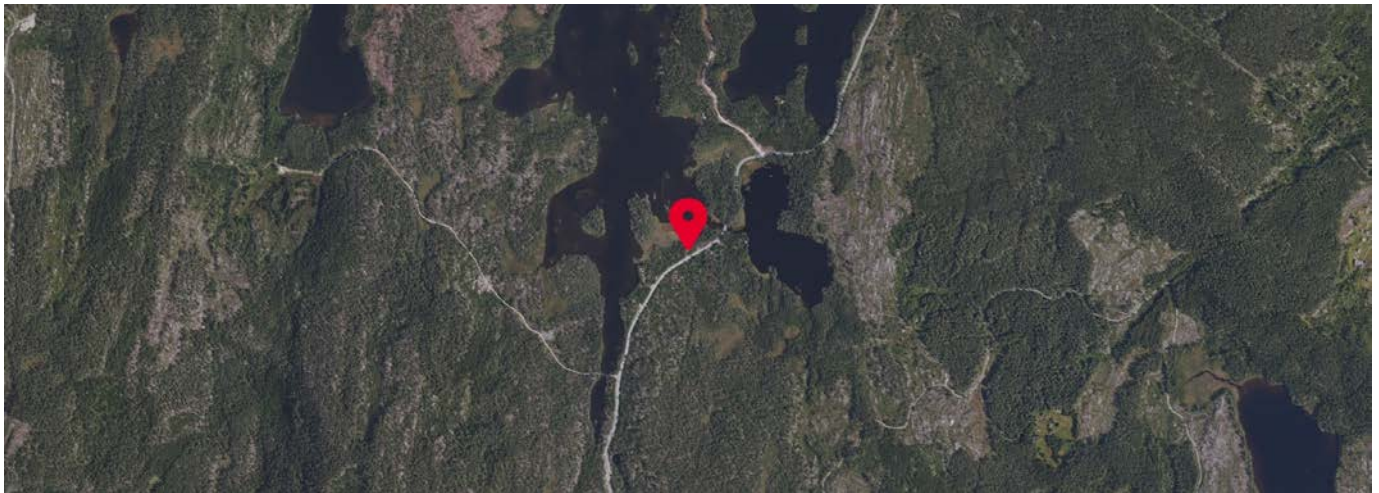
Gransherad barne og ungdomskule - ...	8 min	
Ballspill	10 km	
Lerkelunden friidrettsanlegg	9 min	
Fotball, friidrett, sandvolleyball	10.1 km	
Nordic Gym	26 min	

Dagligvare

Matkroken Gransherad	7 min	
Post i butikk, PostNord	8.8 km	
Matkroken Hovin	16 min	
PostNord	20.8 km	

Varer/Tjenester

Tuven Senteret	24 min	
Vitusapotek Notodden	22 min	
Vitusapotek Tuven	24 min	
Notodden Vinmonopol	22 min	



Henrik Øhre Marthinsen

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver til eiendommen, gnr. 32, bnr. 2, i Notodden, tidligere Gransherad samtykker herved i at omstående leiekontrakt blir tinglyst.

Gransherad, den 18/8 1965.

Anne Birkeland

Undertegnede Henrik Øhre Marthinsen overdrar mine rettigheter og plikter ifølge ovenstående leiekontrakt til Andreas Schatvet jr. Videre overdrar Marthinsen til Schatvet den på tomten stående bebyggelse for kr. 30.000.-

Undertegnede Andreas Schatvet jr. vedtar herved som ny leier bestemmelsene i omstående leiekontrakt.

Horten, den 2.6.1966.

Henrik Marthinsen

Andreas Schatvet jr.

Undertegnede eier av og hjemmelsinnehaver til eiendommen gnr. 32, bnr. 2, i Notodden, tidligere Gransherad, har intet å bemerke til overnevnte overdragelse.

Gransherad, den 18/6 1966.

Anne Birkeland

Tillegg til leiekontrakt av 26/10/1963
Olav T. Folsland of Henrik Øhre Marthinsen
Vedrørende en hyttetomt under g.nr. 32 br.nr. 2
i Notodden (Gransherrad).

1. Tomtens grense beskrives således:-

Tomtens beliggenhet er i Tjågestykket i gårdens utmark mellom riksvei og Damvann. Tomtens sydøstre hjørne er ca. 50 meter syd for stikkrenne under veien, utstrekning derfra 25 meter langs veien nordover og rett ned til Damvann på begge sider.

2. Grunneierens forkjøpsrett gjelder ikke ved overdragelse til kjøper som er beslektet med festeren i rett opp- eller nedadstigende linje.
3. Grunneieren disponerer alle trær på tomten, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde. Grunneieren forplikter seg til ikke å snauhugge hyttetomten.
4. Kontraktstillegget er skrevet ut i to - 2 - eksemplarer hvorav fester og grunneier har hvert sitt.

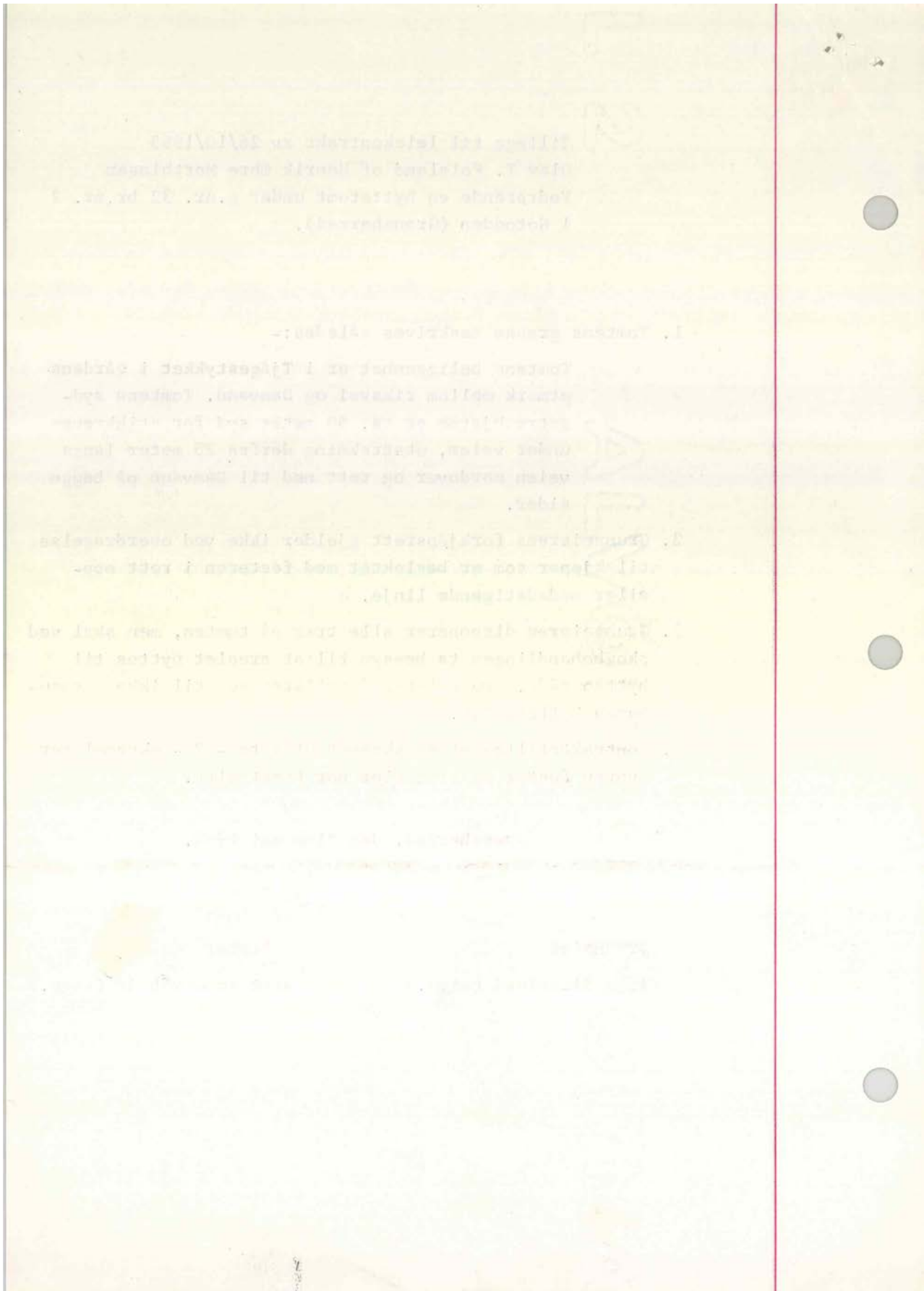
Gransherrad, den 21de mai 1966.

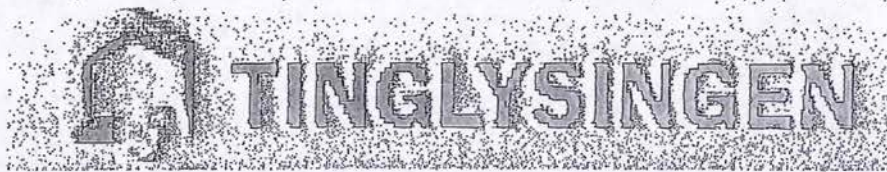
Grunneier

Anne Birkeland (sign.)

Fester

Arnt Schatvet jr (sign.)





Denne forsiden tilhører dokument med
følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. 807 Gnr. 124 Bnr. 1 Fnr. Snr.
m.fl.

Strekkode:



Doknr: 1207901 Tinglyst: 23.12.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes.

11/12-15 A. Søren

Vedlegg 42

Forskrift om vern av Omnflug naturreservat, Notodden kommune, Telemark


Fastsett ved kongelig resolusjon 11. desember 2015 med hjemmel i lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) § 34 jf. § 37 og § 62. Fremmet av Klima- og miljødepartementet.

§ 1. (formål)

Formålet med naturreservatet er å bevare et skogområde som har særlig betydning for biologisk mangfold i form av et relativt urørt storområde som fanger opp en gradient fra sørboreale sørberg og opp til øvre fjellskogsbelte, med mye gammel skog og død ved.

Området har særskilt naturvitenskapelig verdi på grunn av forekomst av grovvokst og stedvis gammel furu-, gran- og ospeskog med innslag av rik edelløvskog (alm-hasselskog), mange sjeldne og trua arter av vedboende sopp knyttet til læger av furu, gran og osp og en stedvis rik karplanteflora. Det er en målsetting å beholde verneverdiene i best mulig tilstand, og eventuelt videreutvikle dem.

§ 2. (geografisk avgrensning)

Naturreservatet berører følgende gnr./bnr.: Notodden kommune: 124/1, 128/2, 129/1, 129/2 og 8, 129/4, 129/7, 132/1, 132/2, 132/4, 132/6, 132/12 og 132/13.

Naturreservatet dekker et totalareal på ca. 13 207 dekar. Grensene for naturreservatet går fram av kart datert Klima- og miljødepartementet desember 2015. De nøyaktige grensene for naturreservatet skal avmerkes i marka. Knekkpunktene skal koordinatfestes.

Verneforskriften med kart oppbevares i Notodden kommune, hos Fylkesmannen i Telemark, i Miljødirektoratet og i Klima- og miljødepartementet.

§ 3. (vernebestemmelser)

I naturreservatet må ingen foreta seg noe som forringer verneverdiene angitt i verneformålet.

I naturreservatet gjelder følgende vernebestemmelser:

- Vegetasjonen, herunder døde busker og trær, er vernet mot skade og ødeleggelse. Det er forbudt å fjerne planter og sopp (inkludert lav) eller deler av disse fra reservatet. Planting eller såing av trær og annen vegetasjon er forbudt.
- Dyrelivet, herunder reirplasser og hiområder, er fredet mot skade, ødeleggelse og unødige forstyrrelse. Utsetting av dyr er forbudt.
- Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre naturmiljøet, som f.eks. oppføring av bygninger, anlegg, gjerder eller andre varige eller midlertidige innretninger, parkering av campingvogner, brakker e.l., opplag av båter, framføring av luftledninger, jordkabler eller kloakkledninger, bygging av veier, drenering eller annen form for tørrlegging, uttak, oppfylling eller lagring av masse, utslipp av kloakk eller andre konsentrerte forurensningstilførsler, henleggelse av avfall, gjødsling, kalking eller bruk av kjemiske bekjempingsmidler. Forsøpling er forbudt. Opplistingen av tiltak er ikke uttømmende.
- Bruk av naturreservatet til idrettsarrangementer eller andre større arrangementer er forbudt.

§ 4. (generelle unntak fra vernebestemmelsene)

Vernebestemmelsene i § 3 annet ledd er ikke til hinder for:

- Sanking av bær og matsopp.
- Jakt, fangst og fiske i samsvar med gjeldende lovverk.
- Felling av store rovdyr i samsvar med gjeldende lovverk.
- Beiting.
- Vedlikehold av eksisterende bygninger, anlegg og innretninger i henhold til tilstand på vernetidspunktet, herunder følgende:
 - Hytte på Lauvoddan, gnr./bnr. 132/1, 2, 4, 6 og 12
 - Båthus på østsida av Nordstulvatnet, gnr./bnr. 132/1, 2, 4, 6 og 12
 - Tre bygninger på Bergstul, nord for Store Harvedalsvatnet, gnr./bnr. 132/13.
 - Hytte og uthus på Pusup, gnr./bnr. 129/4.

- f) Vedlikehold av traktorveger inntegnet på vernekartet i henhold til tilstand på vernetidspunktet, på følgende eiendommer:
- Gnr./bnr. 129/2 og 8
 - Gnr/bnr 132/1 og 132/12
 - Gnr/bnr 129/1
- g) Oppsetting av midlertidige mobile jakttårn for storviltjakt.
- h) Utsetting av saltsteiner.
- i) Rydding av eksisterende stier, dvs. fjerning av greiner og nedfall, og kapping av vindfall som stenger.
- j) Vedlikehold og merking av eksisterende DNT-løype fra parkeringsplassen på Storeblevegen til Grotbua, og gammel stulsveg fra Bergelia til Nordstul, begge avmerka på vernekartet.
- k) Bålbrenning med tørrkvist eller medbrakt ved.
- l) Videreføring av båtplasser og båtopplag som er i bruk på vernetidspunktet på følgende gnr/bnr: 129/4, 132/1, 132/2, 132/4, 132/6, 132/12.
- m) Vegetasjonsrydding og skjøtsel for å holde opprinnelige setervoller åpne og hindre gjengroing på følgende gnr./bnr: 129/4.
- n) Rydding av en sone rundt følgende eksisterende bygninger etter nærmere vilkår fastsatt av forvaltningsmyndigheten:
- Hytte på Lauvodden, gnr./bnr. 132/1, 2, 4, 6 og 12.
 - Båthus på østsida av Nordstulvatnet, gnr./bnr. 132/1, 2, 4, 6 og 12.
 - Tre bygninger på Bergstul, nord for Store Harvedalsvatnet, gnr./bnr. 132/13.
 - Hytte og uthus på Pusup, gnr./bnr. 129/4.
- o) Forsiktig rydding av småbusker og kvist i forbindelse med storviltjakt.

§ 5. (regulering av ferdsel)

All ferdsel skal skje varsomt og ta hensyn til vegetasjon, dyreliv og kulturminner.

I naturreservatet gjelder følgende bestemmelser om ferdsel:

- a) Motorisert ferdsel til lands og til vanns er forbudt, herunder landing og start med luftfartøy.
- b) Utenom oppmerkede veier og stier vist på vernekartet er bruk av sykkel, hest og kjerre samt ridning forbudt.

§ 6. (generelle unntak fra ferdselsbestemmelsene)

Ferdselsbestemmelsene i § 5 er ikke til hinder for gjennomføring av militær operativ virksomhet og tiltak i forbindelse med ambulanse-, politi-, brannvern-, rednings- og oppsynsvirksomhet, samt gjennomføring av skjøtels- og forvaltningsoppgaver som er bestemt av forvaltningsmyndigheten. Unntaket gjelder ikke øvingsvirksomhet.

Ferdselsbestemmelsene i § 5 annet ledd er ikke til hinder for:

- a) Nødvendig motorferdsel i forbindelse med uttransport av syke og skadde bufe. Kjøretøy som benyttes skal være skånsomt mot markoverflaten. Det skal gis melding til ansvarlig oppsyn for verneområdet i forkant av kjøringen.
- b) Nødvendig uttransport av felt elg og hjort med lett beltekjøretøy som ikke setter varige spor i terrenget.
- c) Landing og start med Forsvarets luftfartøy.

§ 7. (spesifiserte dispensasjonsbestemmelser)

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi dispensasjon til:

- a) Merking og vedlikehold av eksisterende stier, løyper, klopper, bruer og gamle ferdselsveger.
- b) Nødvendig uttransport av felt storvilt med andre kjøretøy enn lett beltekjøretøy som nevnt i § 6 annet ledd b.
- c) Nødvendig transport av ved, materialer og utstyr med snøskuter etter fastlagt trase inntegna på vernekartet, til eksisterende hytter i verneområdet og til hyttefelt utenfor verneområdet på eiendom gnr./bnr. 132/1.
- d) Hogst av etablerte plantefelt.
- e) Avgrenset bruk av reservatet for aktiviteter nevnt i § 3 d.
- f) Gjenoppbygging av bygninger som er ødelagt ved brann eller naturskade, innenfor opprinnelig størrelse.

- g) Bygging av bruer og klopper og uttak av virke til dette formålet.
- h) Istandsetting, vedlikehold og skjøtsel av kulturminner.
- i) Oppsetting og vedlikehold av gjerder.
- j) Uttak av ved der dette ikke kan kombineres med ryddesoner på hytter og setervoller jf. § 4 m og n, i samsvar med godkjent forvaltningsplan.
- k) Tiltak i forbindelse med forvaltning av vilt og fisk, herunder gjennomføring av kalking i samsvar med godkjent plan.
- l) Tiltak for å avverge skader på eksisterende bygninger og installasjoner.
- m) Nødvendig motorferdsel i forbindelse med aktiviteter etter § 4 e, f, h og m og § 7 d, f, h, i, j, k og l.

§ 8. (generelle dispensasjonsbestemmelser)

Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra forskriften dersom det ikke strider mot vernevedtakets formål og ikke kan påvirke verneverdiene nevneverdig, eller dersom sikkerhetshensyn eller hensynet til vesentlige samfunnsinteresser gjør det nødvendig, jf. naturmangfoldloven § 48.

§ 9. (skjøtsel)

Forvaltningsmyndigheten, eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan iverksette tiltak for å opprettholde eller oppnå den natur- eller kulturtilstand som er formålet med vernet, jf. naturmangfoldloven § 47.

§ 10. (forvaltningsplan)

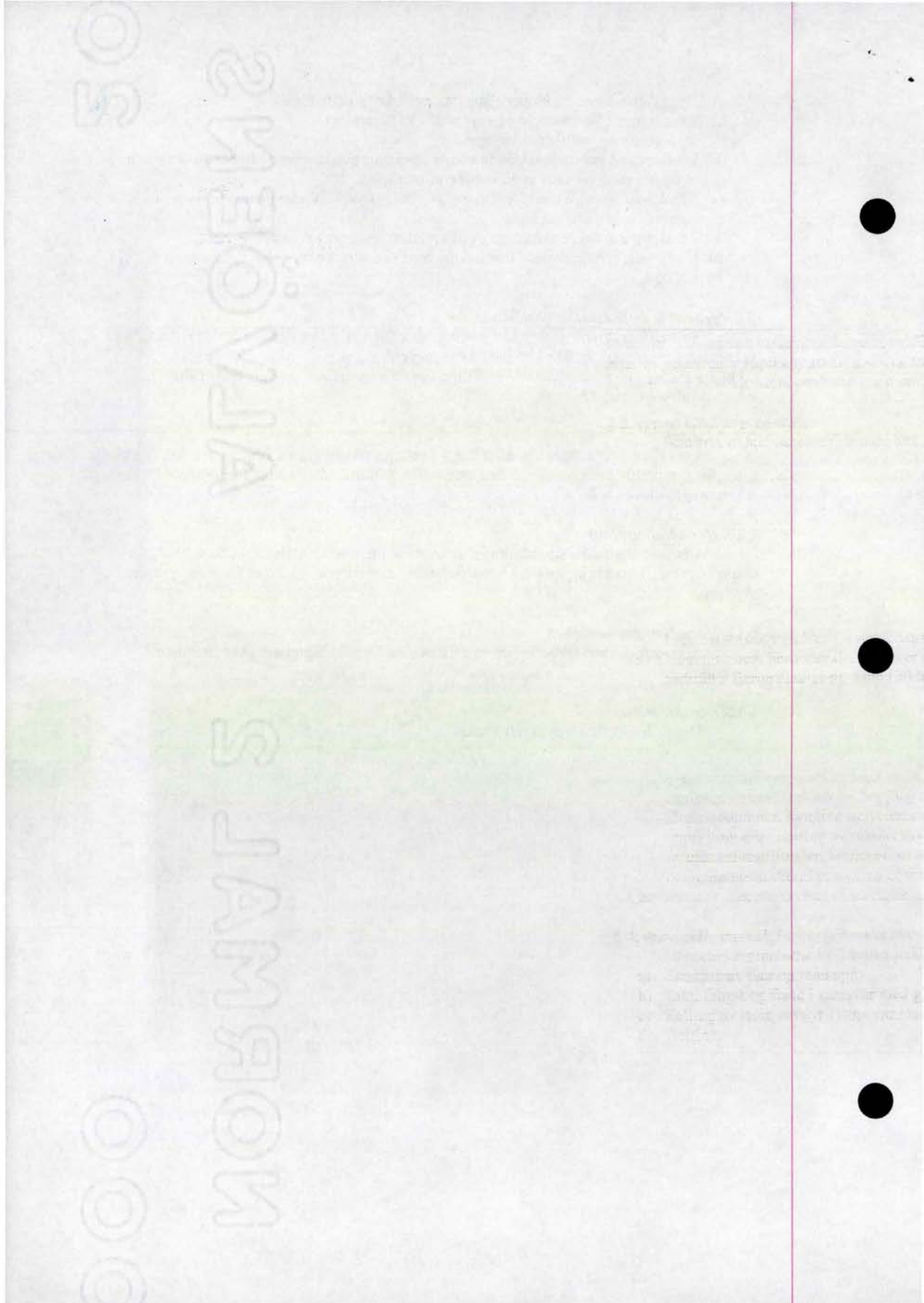
Det skal utarbeides forvaltningsplan med nærmere retningslinjer for forvaltning av naturreservatet. Forvaltningsplanen kan inneholde nærmere retningslinjer for gjennomføring av skjøtsel.

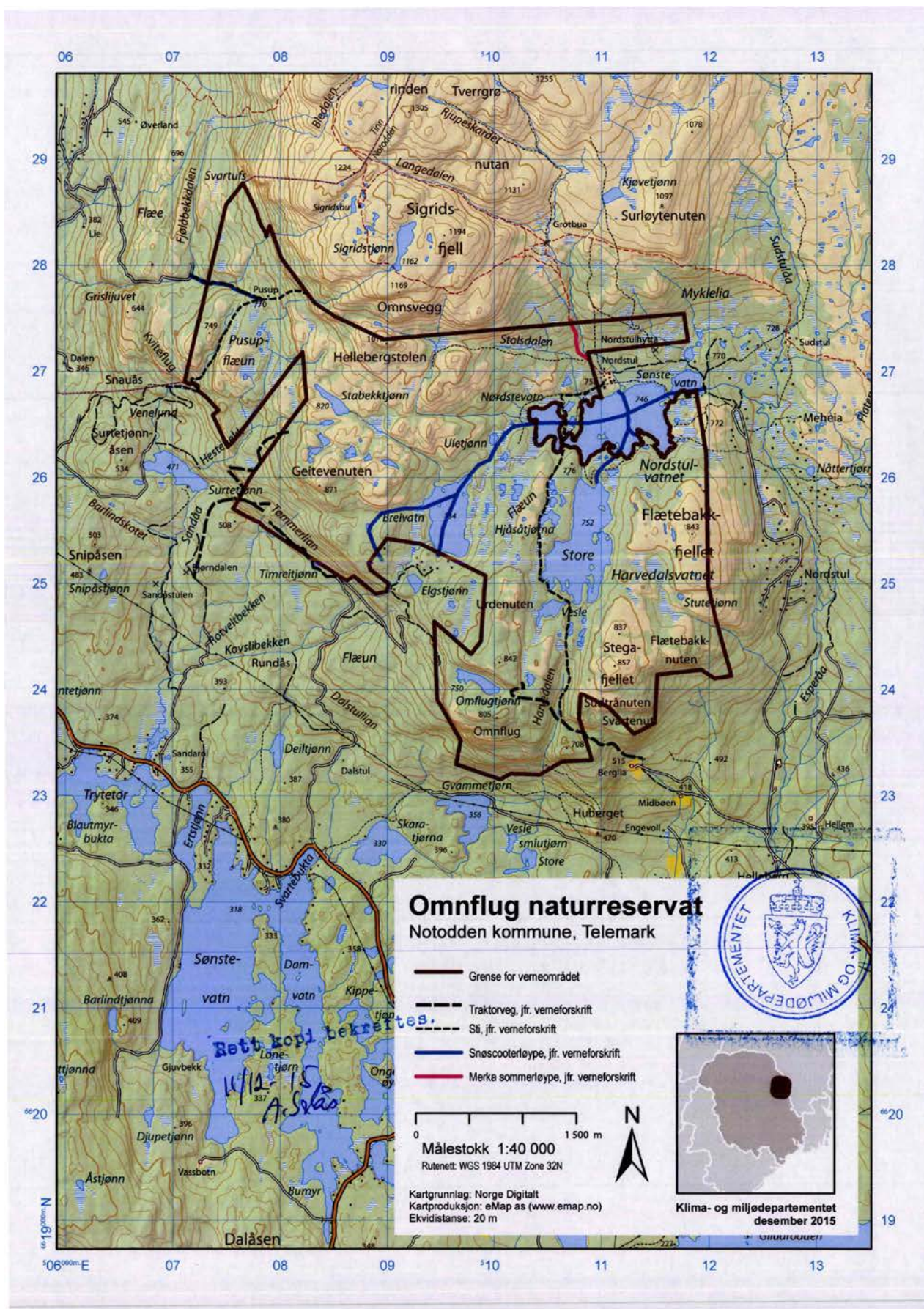
§ 11. (forvaltningsmyndighet)

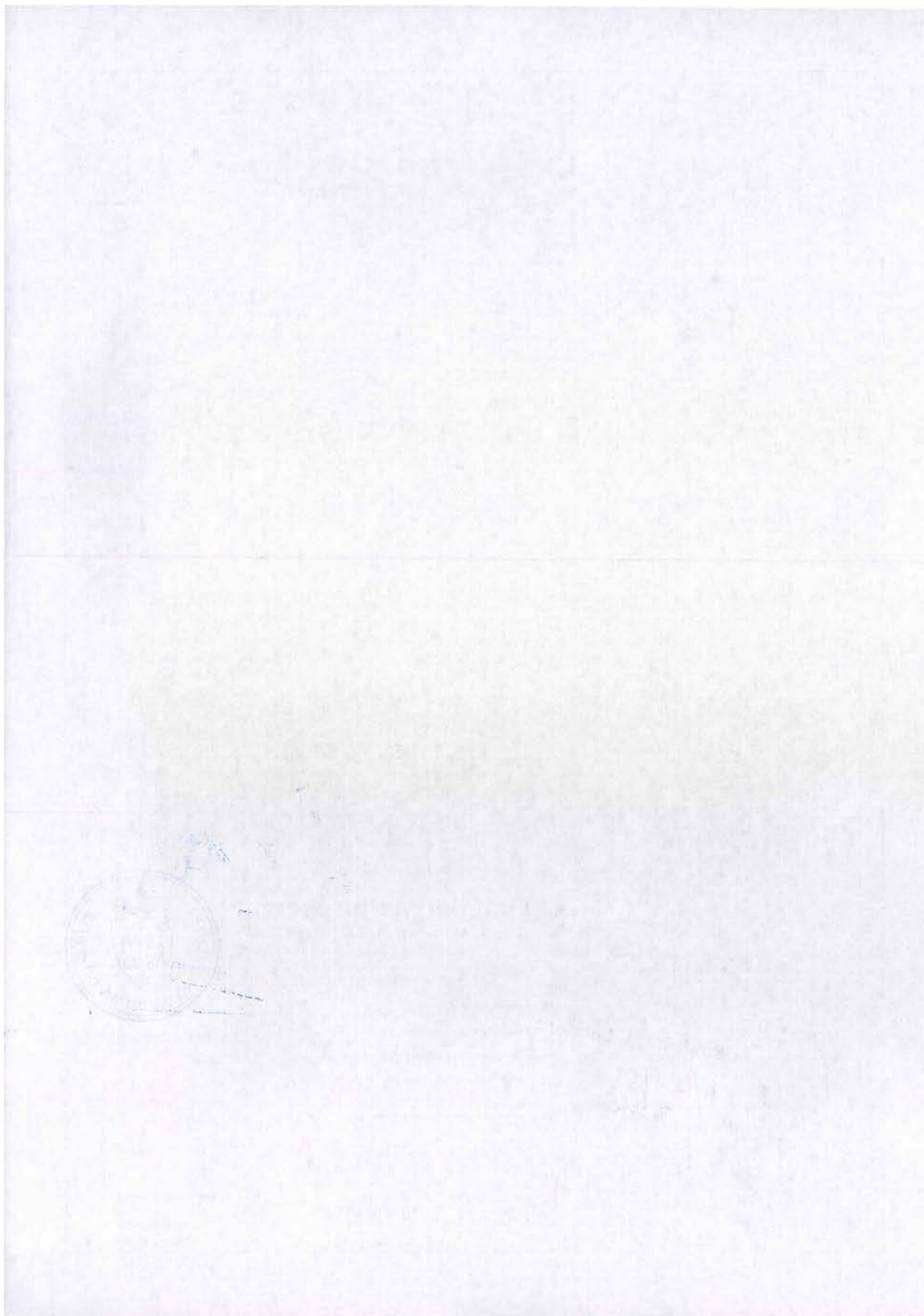
Miljødirektoratet fastsetter hvem som skal ha forvaltningsmyndighet etter denne forskriften.

§ 12. (ikrafttredelse)

Denne forskriften trer i kraft straks.







Klima- og miljødepartementet tilrår:

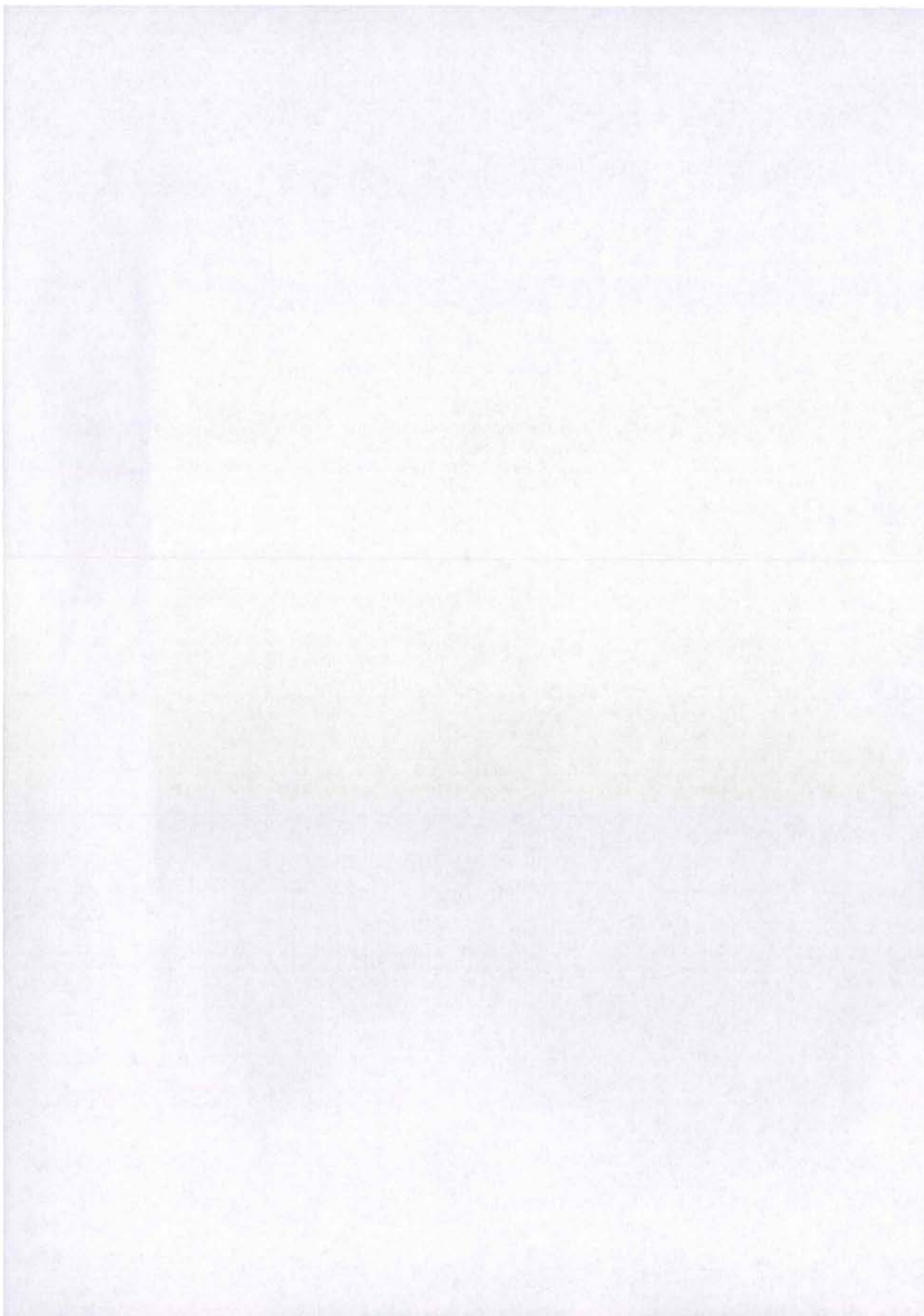
1. Forskrifter om vern for 66 skogområder i fylkene Troms, Nord-Trøndelag, Sør-Trøndelag, Hedmark, Oppland, Akershus, Østfold, Vestfold, Buskerud, Telemark, Aust-Agder, Vest-Agder og Sogn og Fjordane fastsettes i samsvar med vedlagte forslag (vedlegg 1 - 66).

Rett kopi bekreftet

11/12-15

A. Sole's







NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMS OPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: Gnr.: 128 Bnr.: 2 Fnr.: 2 Snr.:

Planstatus

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

1. **Kommuneplan**

I følge de overordnede planene er **arealbruken for eiendommen fastsatt til**: LNF-område med spredt fritidsbebyggelse nåværende. Det er kommuneplanens arealdel som gjelder.

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

Nei ☒ Ja ☐ Kartutsnitt kan bestilles som eget dokument

Eiendommen er regulert til:

(Kopi av tilhørende reguleringsbestemmelser kan bestilles som eget dokument)

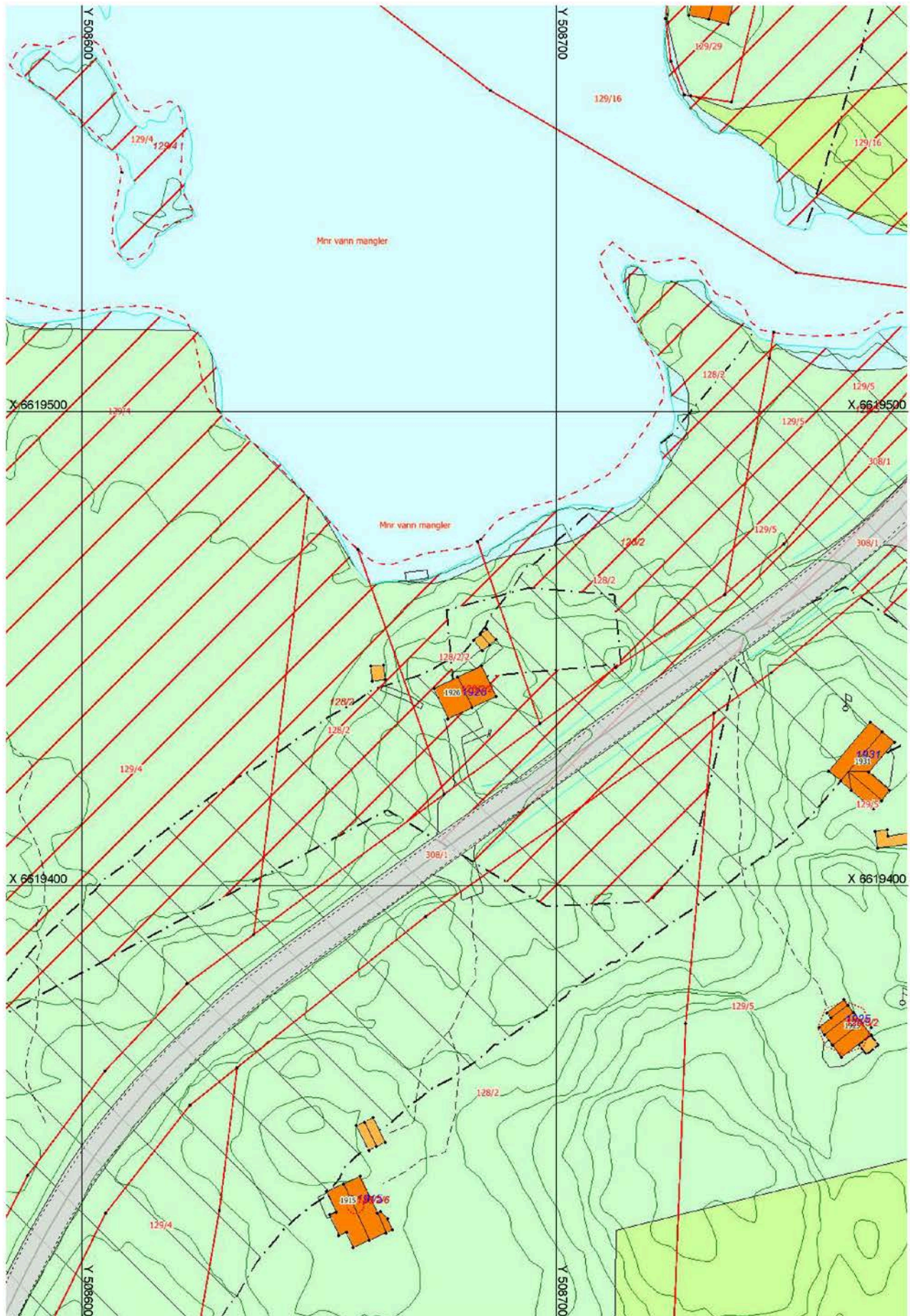
3. Er det godkjent mindre vesentlige endringer av planen som vedkommer eiendommen og som ikke er oppdatert i plankartet?

Nei ☒ Ja ☐

Opplysninger om aktuelle planar:

4. Er det startet planarbeid for området, som kommunen kjenner til? Nei ☒ Ja ☐

Ikke for eiendommen direkte så vidt vi kan se, men planavdelingen kan kontaktes på telefon 350 15000 for ytterligere opplysninger.





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

Eiendomsskatt og kommunale avgifter:

Adresse:	G.nr.128	B.nr.2	F.nr.2	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 3. 023,-
Vannavgift:	
Avløp:	
Renovasjon:	Kr. 2. 620,-
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 484,50,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 25.04.2025.
--------------------	-----------------------------------



NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: Gnr.: 128 Bnr.: 2 Fnr.: 2 Snr.:

4 Oppmålingsstatus

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

Arealstørrelse¹: m²

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

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

Det oppgis et beregnet, men ikke oppmålt areal på 1099 m² i matrikkelkart.

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

Henning M Sørensen / Aktiv

Trondheim, 10.07.2025

Deres ref.:

Vår ref. (bes oppgitt ved svar):
2025/5857

Saksbehandler:
Pål Klevan

Svar på spørsmål angående festeforhold på eiendommen 128/2/2

Vi viser til henvendelse 7. juli 2025 med spørsmål knyttet til festetomt på gnr. 128/2/2 i forbindelse med salg av denne.

Miljødirektoratet kjøpte eiendommen 128/2 i Notodden kommune i 2020 med hensikt å bruke denne i forbindelse med makeskifte mot arealer tilbudt for frivillig vern av skog. Deler av eiendommen er allerede overdratt til nye eiere, mens andre deler fortsatt er i prosess. For den del-teigen hvor festetomt 128/2/2 ligger er det foreløpig uklart hvordan eierforholdene blir på sikt.

For eiendommer hvor vi har sittet som midlertidig grunneier har vi arvet og videreført alle gjeldende festeavtaler. Vi har ikke hatt praksis for å kreve inn festeavgift. Det er derfor heller ikke gjort noen regulering av festeavgift eller avtale om sådan. Det er derfor heller ikke noe utestående betaling knyttet til denne avtalen.

Miljødirektoratet vil ikke benytte seg av eventuell forkjøpsrett, og vi vil heller ikke stille krav om godkjenning av ny fester så langt det ikke står i gjeldende avtale. I utgangspunktet er Miljødirektoratet positiv til innløsning av festetomter på vår eiendom, og vil godta innløsning så lenge den aktuelle teigen ikke er i direkte prosess knyttet til makeskifte. Vi har gjennomført tilsvarende innløsninger i Tinn kommune de siste årene. Innløsningssummen er satt etter takst.

Ut fra det vi kan se er det ikke behov for å tinglyse rettigheter knyttet til denne festetomten. Adkomstveg berører ikke øvrig del av denne teigen.

Hilsen
Miljødirektoratet

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Gunnar Kjærstad
fung. seksjonsleder

Pål Klevan
seniorrådgiver

Postadresse: Postboks 5672, Torgarden, 7485 Trondheim | **Telefon:** 73 58 05 00
E-post: post@miljodir.no | **Internett:** www.miljodirektoratet.no | **Organisasjonsnummer:** 999 601 391
Besøksadresser: Brattørkaia 15, 7010 Trondheim | Grensesvingen 7, 0661 Oslo
Besøksadresser Statens naturoppsyns lokalkontorer: Se www.naturoppsyn.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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: Gransheradvegen 1926
3691 GRANSHERAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henning M. Sørensen

Telefon: 907 06 628
E-post: henning.sorensen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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