



aktiv.

Grotbekkvegen 22, 3679 NOTODDEN

**Lys og fin enebolig beliggende i
solrike og barnevennlige
omgivelser på Høybøkåsa**



Eiendomsmegler

Kristian Heia

Mobil 934 56 323

E-post kristian.heia@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 800 000,-
Omkostn.: Kr 71 350,-
Total ink omk.: Kr 2 871 350,-
Selger: Marielle Susann Haave

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 151/168 kvm
Tomtstr.: 1290.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 42, bnr. 179
Oppdragsnr.: 1306250060

Velkommen

Arkitekttegnet enebolig med 1. etasje og sokkel oppført i 1965. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert gjennom årene, men har et naturlig behov for ytterligere vedlikehold grunnet alder.

Boligen inneholder følgende: Underetasje med vindfang/gang, toalettrom og kjellerboder. 1. etasje med mellomgang, 3 soverom, badrom/WC, stue, kjøkken, gang og vaskerom.

Utgang til en pen, overbygd veranda fra stue og gang.

Garasje på 17 kvm integrert i boligens underetasje.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	34
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	60
Andre vedlegg	63
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 151 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 168 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 62 m²

BRA-e: 17 m²

1. etasje

BRA-i: 89 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1290.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat og lett skrånende, opparbeidet med plen og hage. Asfaltert innkjøring mot garasje og hovedinngang. Noe sementheller.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i rolige og barnevennlige omgivelser på Høybøkåsa, et solrikt og godt etablert boligfelt. Fra eiendommen er det pen utsikt. Tomten er romslig og fin, og skråner lett ned mot bekken som eiendommen delvis grenser mot. Et steinkast fra tomten finner man gangbruene som går over til USN og Sætreåsen barnehage.

I tillegg til at det er gangavstand til USN og barnehage, er det også gangavstand til butikk samt turområder som Eikeskar og Tinnemyra. Det er også kort vei Notodden sentrum med alle byens fasiliteter, og til timebussforbindelse med Notodden, Kongsberg og Oslo.

Adkomst

Se kart.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående i hovedsak av eneboliger.

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Arkitekttegnet enebolig 1 etg med sokkel. Opprinnelig bygget i 1965. Fundamentert på stedlig grunn av fjell med innslag av leire. Fundamentert med uisolert grunnmur av lettklinker. Grunnmur har sokkel/kjeller og integrert garasje. Grunnmuren har en liten vinkel ved hoveddør og teglsatt grunnmur ved hoveddør og garasje. Gulv mot grunn i kjeller av plasstøpt betong. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel med liggende trekledning i gavler. Veggkonstruksjonen har vinkel ved terrasse. Veggkonstruksjonen har ett overheng ved hoveddør og garasje. Gesimser av synlig tretaktro, med synlige sperreender på langsider. Saltakkkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Innvendig røstet. Takkonstruksjonen er forlenget over vaskerom og har vinkel over overbygget terrasse i gavl ved stue og deler av langside i stue.. Taktro av trebord, tekket med shingel.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 12.06.2025 av Olav Øyen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Etasjeplan: Gang, bad/WC, stue, kjøkken, vaskerom og tre soverom.

Sokkeletg: Gang, WC, og tre kjellerrom.

Standard

Arkitekttegnet enebolig med 1. etasje og sokkel fra 1965. Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men har et naturlig behov for ytterligere vedlikehold og evt. modernisering og/eller utskifting grunnet alder.

Det er utført diverse nevneverdige vedlikehold og utbedringer i løpet av den siste tiden;

- Det ble i 2022 lagt nytt parkettgulv på kjøkken, mellomgang og stuen, i tillegg til at vaskerommet ble totalrehabilitert. Dette ble gjort i forbindelse med en vannlekkasje, og ble utbedret i sin helhet. Isolasjon i deler av bjelkelag og noe himling i boder ble samtidig utskiftet.

- Boligen ble tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett i 2007, montert ny stoppekran og frostfri utekran samme året. Avløp ble renoverert med ny bunnledning og tilbakeslagsventil i 2024.

- Gang og WC i kjeller har blitt oppgradert med nye overflater i samme tidsrom som renovering av avløp i 2024.

Baderom inneholder toalett, dusjnise med skyvedør, hvit innredning med overskap og underskap og vask med speil over, og avtrekksvifte. Rommet gis TG2 i vedlagte eierskifterapport grunnet alder på baderom. Overflater er av eldre dato det er generelt bruksmerker. Avtrekksvifte er ute av drift, ingen ventiler eller lufting i dørterskel og noe misfarging på fuger. Membransløsning på vegg er ikke tilfredsstillende.

Romslig kjøkken med plass til en liten sittegruppe. Kjøkkenet har malt kjøkkeninnredning med høyskap fra gulv til tak, laminert benkeplate og stålkum med to vasker. Rommet gis TG2 grunnet alder på innredning og at avtrekk over yttertak kan kondensere. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Stuen er utstyrt med en varmepumpe fra 2019. Det er mulig å sette inn peisovn i stuen. Det er utgang til en fin, overbygd veranda fra stuen.

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

Forhold som har fått TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Det er riss i grunnmurens yttervegger og innervegger. Det er riss ned mot gulv på grunn, riss under vinduer og generelt hvor muren står ved fjell. Det er synlig fjell i innvendige boder. Vann fra terreng kan følge sprekker i fjell.

Det er tegn på dette hvor fjell er synlig i bod. Kalk/salt og fuktutslag på grunnmur innvendig. Det er kjellerlukt. Det er målt fukt på 28 % i rom under trapp. Ingen rom for varig opphold i kjeller/sokkel. Murpuss utvendig med flass og avskallinger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

1.3 Drenering

Dreneringsløsning fra byggeår, 2018 og 2024. Usikker dreneringsløsning. Kalk, salt og fuktutslag i kjeller.

Det lukter noe kjeller. Riss i fjell kan lede vann i sprekker. Synlig fjell i kjeller. Kjeller har ingen rom innredet for varig opphold, det er målt fukt på 28 % i rom under trapp. Dreneringsløsning/grunnmursplast på gavlvegg fra 2024 har seget ned fra topplisten etter at fyllingen rundt grunnmur har satt seg, kun bod på innsiden. Toppliste er generelt ikke pusset inn. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ingen luftet veggkonstruksjon. Antatt asbestholdige plater i overheng over ytterdør på sokkel og garasje. Ytterkledning er værbit og har sprekkdannelser, etterslep på vedlikehold. Svartsopp. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og dører fra byggeår 1965 som er normalt godt vedlikeholdt, men som krever noe videre vedlikehold. Værbitte utvendig. Riss og avskallinger på vinduskarmer utvendig. Svartsopp utvendig. Kondensmerker mellom glass i vindu på våtrom. Vinduenes levetid antas å være ute. Hoveddør med bruksmerker. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Det er takkonstruksjon med røstet tak. Den er opprinnelig bygget uten lufting. På takets møne er det laget en luftelyre for utlufting av yttertak. Luftelyre dekkes med snø om vinteren. Det er liten sirkulasjon fra raft til mønet. Det er svartsopp på taktro ved synlige sperreender. Luftelyrer er vedlikeholdspunkt. Takkonstruksjonen har vinkel som er vedlikeholdspunkt. Ingen snøfangere på yttertak, slak takvinkel. Fuktutsatt der overgang til uttrukket tak over vaskerom begynner. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Taktro av trebord fra byggeår 1965 med noe bulker og vridde takbord som er synlig på takflate.

Vedlikeholdspunkt i kilrenne og rundt luftelyrer på møne som er antatt etablert i 2009.

Dobbelt lag med shingel, der

opprinnelig shingel fra byggeår ligger under. Det kommer opp noen pappstifter og noen løse overlapper på shingel.

Tørre fuger på pipe. Svartsopp på synlig taktro ved sperreender. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

4.3 Renner, nedløp og beslag

Eldre takrenner, nedløp og beslag har sin funksjon. Beslag er falmet og værbitte.

Overflater på beslag

flasser. Pipebeslag med noe tørr og sprukket fuge mot pipe. Takrenneskjøt i vinkel på terrasse er utett. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Terrasser med noe etterslep på vedlikehold. Værbitte overflater på treverk og rekkverk, værbitte tresøyler

og tredrager på terrasse fra 1990-tall. Bom i flis på terrassegulv med betong, ingen fall på betonggulv. Ingen rekkverk på

trapp, trapp går ikke helt ned til bakkenivå og må gjøres tiltak på. Lave rekkverk, under dagens krav på 1 m. Inntrukket

terrasse fra byggeår er nedforet og isolert i kjellerbod, det er ingen påvist lufting.

Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

8.1 Etasjeskillere

Trebjelkelag med statikk fra byggeår 1965. Noe svak statikk på kjøkken ved hard gange. Planavvik +/- 0-10-

mm. Ingen håndløper på vegg i innvendig trapp. Rekkverkspiler med større avstand enn 10 cm, avstand 13-15 cm.

Avstand på rekkverkspiler 13-15 cm. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9.1.1 Vf/gang, wc, boder Veggenes og himlingens overflater

Boligen har innredet wc-rom under terreng. Ingen rom for varig opphold. Boder. Rom under trapp med

tilgang fra gang som det er målt fukt i på 28 %, noe hvit sopp. Kjellerlukt. Kalk, salt og fuktutslag på eldre grunnmur.

Det er horisontale og vertikale riss. Det er riss på grunnmur mot gulv på grunn.

Uisolerte yttervegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt. Ventilert må holdes åpne. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9.1.2 Vf/gang, wc, boder Gulvets overflate

Boligen har ingen innredet rom for varig opphold under terreng. Overflater i wc og gang er renoveret i 2024, noe svikt i laminat i gang, ikke avrettet betonggulv. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra 1965 som er risikokonstruksjon for fukt. (2024 i gang). Synlig fjell i boder, nivåforskjell på gulv grunnet oppstøpt gulv og fjell. Malte gulvoverflater flusser. Vann kan følge fjell i vårløsning. Fuktmerker på gulv/fjell. Det er kjellerlukt. Synlig nyere stripe med gulvstøp etter bytte av bunnledninger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9.1.3 Vf/gang, wc, boder Fuktmåling og ventilasjon

Boligen har ingen innredet rom under terreng varig opphold. Kalk/salt og fuktutslag på murvegger og i overgang vegg/gulv. Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1965 som er risikokonstruksjon for fukt. Det er registrert fukt i trevegg og under trapp på 28 % på befaringsdagen. Det bør monteres flere ventiler i yttervegger, og lufteventiler må holdes åpne for luftsirkulasjon. Kjellerlukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

10.1.1 Bad/wc 1. etg Overflate vegger og himling

Våtrom fra antatt 1980-tall. Vinduer i våtrom i våtsone fra byggeår, ruglet glass, flusser i mellom 2-lags glass. Eldre overflater. Bruksmerker. Våtromstapet på vegger, noe fuger som er misfarget, stråleovn over dør. Våtrommet har sin funksjon. Ingen ventiler. Avtrekksvifte virker ikke på befaring. Åpent elektrisk anlegg, innvendig i våtrom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

10.1.2 Bad/wc 1. etg Overflate gulv

Våtrom fra antatt 1980-tall. Ingen luftet dørterskel, men dørterskel har 60 mm opprett slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner til tilstøtende rom. 2 sluk i gulv. flatt gulv. Nivåforskjell på dusjnisje og resterende gulv. Misfarging av silikonfuger. Våtrommet har sin funksjon. Bruksmerker på våtromstapet og gulvbelegg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

10.1.3 Bad/wc 1. etg Membran, tettesjiktet og sluk

Våtrom fra antatt 1980-tall. Membranløsning fra 2000-tall. Ingen tilfredsstillende membranløsning på

vegg. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Ingen registrert fukt i veggkonstruksjonen på befaringsdagen.

Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

11.1 Kjøkken 1. etg Kjøkken 1. etg

Det er eldre plassbygget kjøkkeninnredning fra byggeår 1965 som har sin funksjon.

Vedlikeholdt. Har sin

funksjon. Avtrekk over yttertak kan kondensere. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Sanitær og vanninstallasjoner fra 2022 gis TG 1. Eldre sanitær på bad og kjøkken som fornyes ved

renovering. Kobberrør i kjeller kondenserer. Kobberrør bør isoleres. Bunnledninger i grunn kan ikke inspiseres, men

dokumentert. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

13.5 Ventilasjon

Ingen fungerende avtrekksvifte fra våtrom og vaskerom på befaringsdagen.

Avtrekksvifte fra kjøkken er

ført over tak og er kondensutsatt. Ventiler må holdes åpne for optimal sirkulasjon. Ved salg av bolig kan fuktbelastning

på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og

luftsirkulasjon.

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.

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

Ukjent - Luftelyre på yttertak

1990-tall - Overbygget terrasse

2004 - Sikringsskap med automatsikringer

2007 - Stoppekran og utekran

2008 - Varmtvannsbereder

2018 - Varmepumpe

2022 - Renoveret vaskerom 1. etg etter vannlekkasje

2022 - Parkett i mellomgang, gang, kjøkken og stue etter vannlekkasje fra vaskerom

2007/2024 - Vann og avløpsrør fra kommunal kum til kjeller/sokkel 2007, renoveret på nytt med bunnledninger og tilbakeslagsventil i 2024

2024 - WC

2024 - Vedovn i stue 1. etg

Parkering

Innkjørsel eller garasje.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Basert på elektrisitet og vedfyring.

Info energiklasse

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

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 800 000

Kommunale avgifter

Kr 24 999

Formuesverdi primær

Kr 475 705 per 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 902 819 per 2023

Andre utgifter

Strøm og forsikring.

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 42, bruksnummer 179 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:

4005/42/179:

04.01.1964 - Dokumentnr: 22 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:42 Bnr:40

01.01.2020 - Dokumentnr: 1233998 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0807 Gnr:42 Bnr:179

01.01.2024 - Dokumentnr: 449221 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3808 Gnr:42 Bnr:179

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.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er ikke i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

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

Etter avtale.

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

2 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

70 000 (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))

71 350 (Omkostninger totalt)

87 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

90 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 871 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 887 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 890 050 (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 71 350

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag betales i sin helhet av selger. Vederlaget er avtalt til fastpris kr. 40.000,-. I tillegg betales vederlag for tilretteleggingsgebyr på kr 9.900,-, markedspakke på kr 14.900,-, vederlag til oppgjør på kr 4.900,- og visningsgebyr på kr 1.750,- per visning. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Ansvarlig megler

Kristian Heia

Eiendomsmegler

kristian.heia@aktiv.no

Tlf: 934 56 323

Oppdragstaker

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden, organisasjonsnummer 987548177

Storgata 22, 3674 Notodden

Salgsoppgavedato

27.06.2025









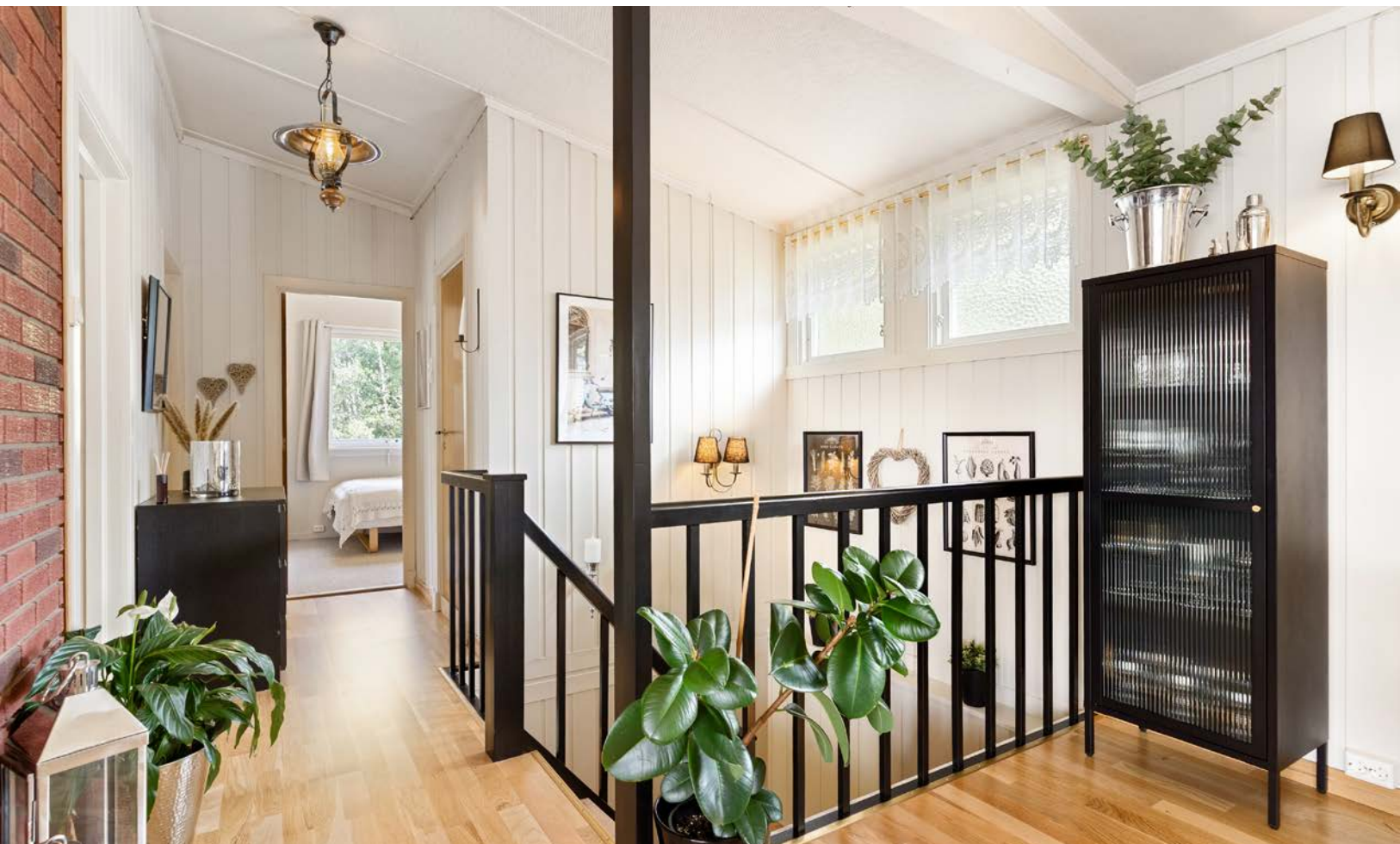








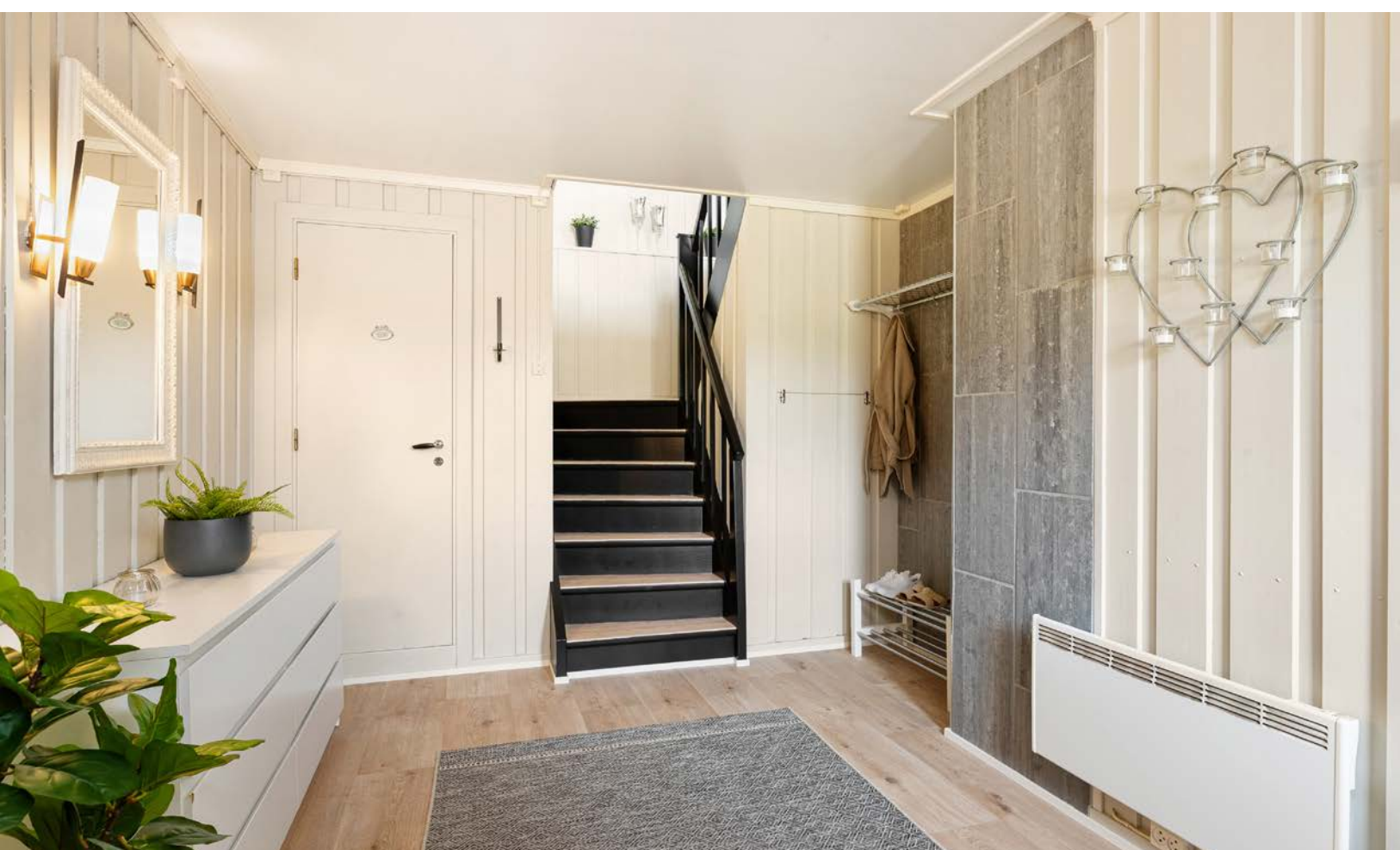










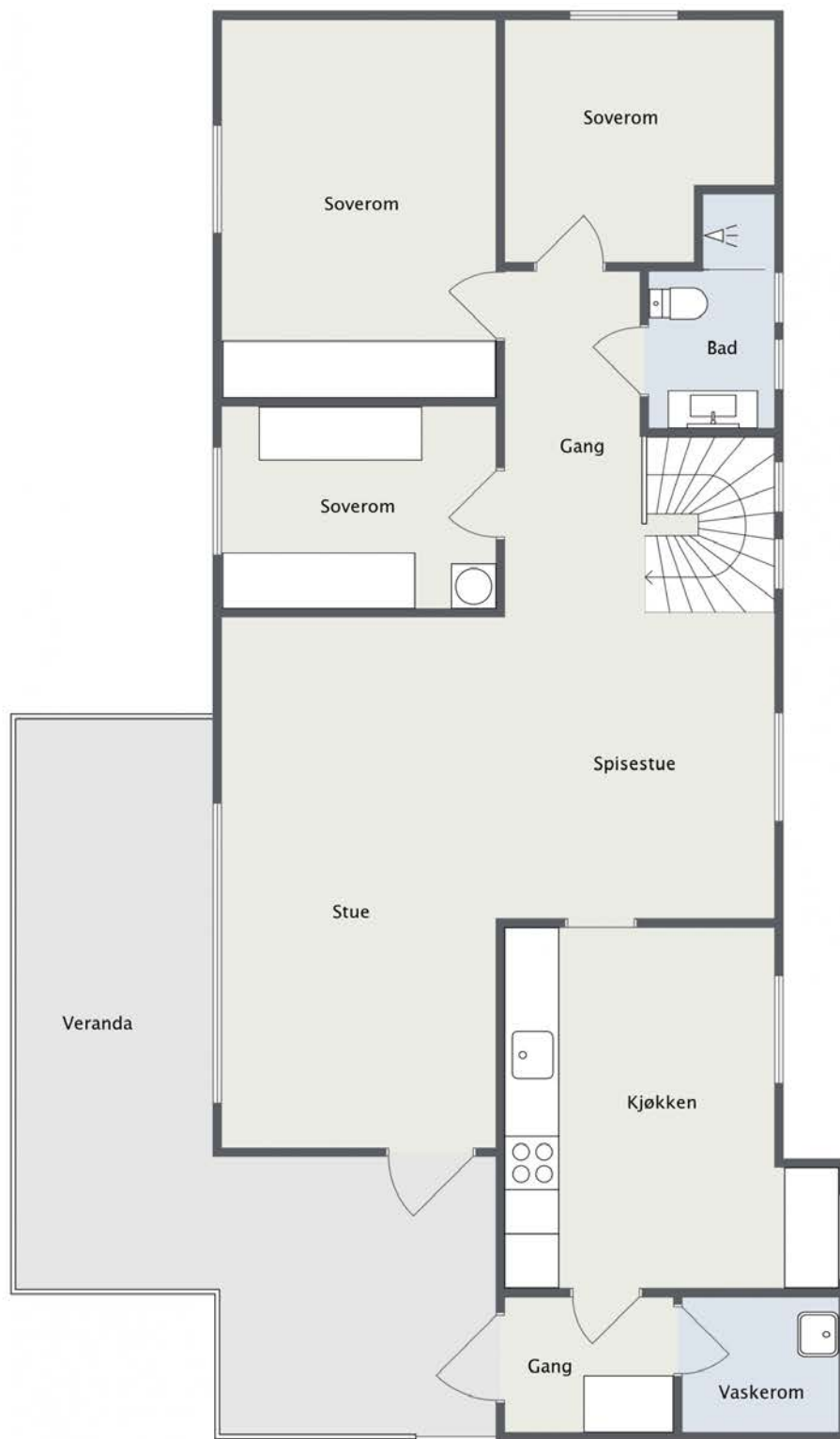




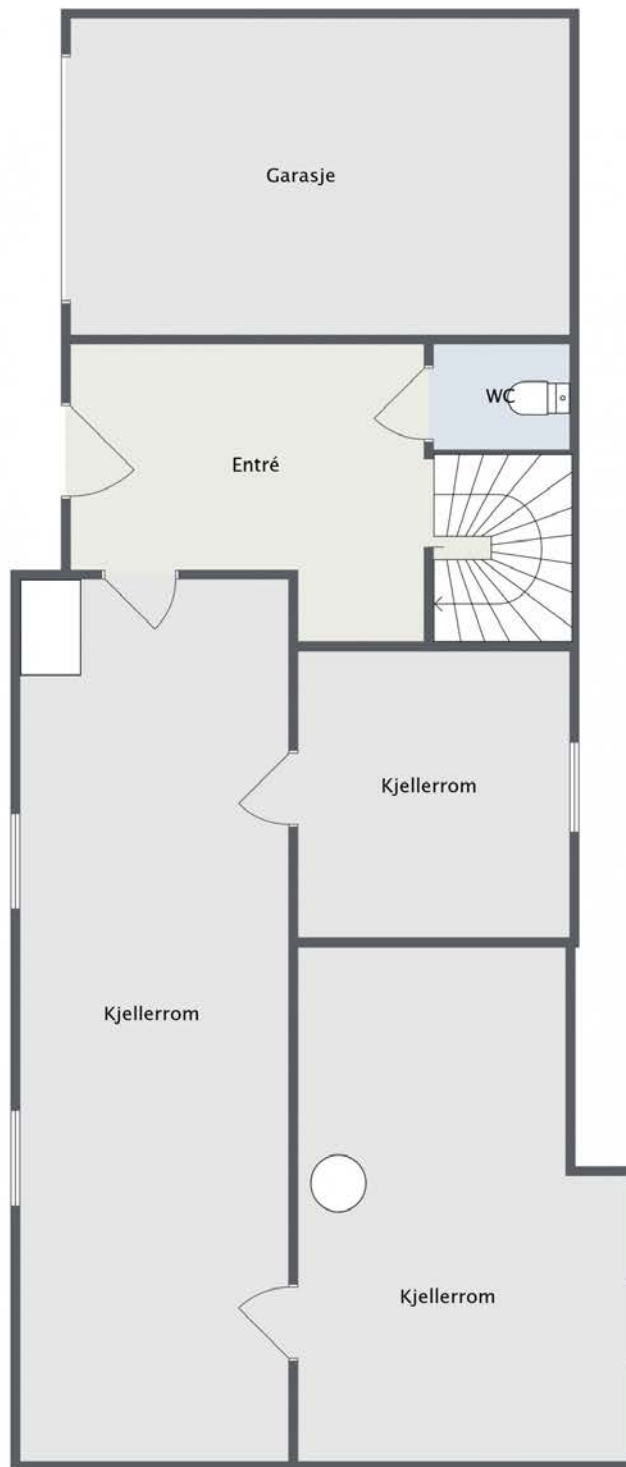




1. etasje



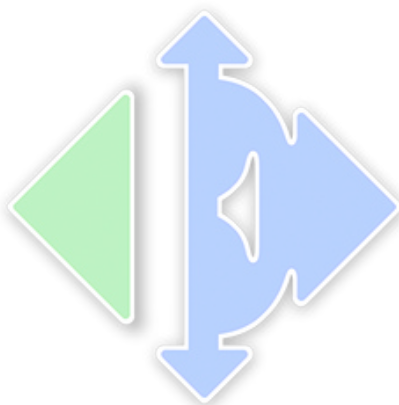
U. etg.



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

Vedlegg

Enebolig 1 etg med sokkel og garasje
Grotbekkvegen 22
3679 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Olav Øyen
Dato: 26/06/2025

Heddalsveien 41
NOTODDEN 3674
90012125
busy-bee@online.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:42, Bnr: 179
Hjemmelshaver:	Marielle Susann Haave
Tomt:	1290,8 m²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Boligbebyggelse. Kommuneplanens arealdel 2023?2033, PlanId: K13
Offentl. avg. pr. år:	Kr 24 999.- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1965
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.06.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger, men takkonstruksjonen har ingen loft for inspeksjon innvendig.
Oppdragsgiver:	Marielle Susann Haave
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt beliggende i Grotbekkvegen, Notodden kommune. Tomten er flat, lett skrånende og skrånende ned mot Setrebekken. Opparbeidet med plen og hage. Asfaltert innkjøring mot garasje og hovedinngang. Ligger i etablert, boligområde for frittliggende eneboliger. Gangavstand til Notodden sentrum. Umiddelbar nærhet til turområder og universitet.

OM BYGGEMETODEN:

Arkitekttegnet enebolig 1 etg med sokkel. Opprinnelig bygget i 1965. Fundamentert på stedlig grunn av fjell med innslag av leire. Fundamentert med uisolert grunnmur av lettklinker. Grunnmur har sokkel/kjeller og integrert garasje. Grunnmuren har en liten vinkel ved hoveddør og teglsatt grunnmur ved hoveddør og garasje. Gulv mot grunn i kjeller av plaststøpt betong. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkleddning av tømmermannspanel med liggende trekledning i gavler. Veggkonstruksjonen har vinkel ved terrasse. Veggkonstruksjonen har ett overheng ved hoveddør og garasje. Gesimser av synlig tretakto, med synlige sperreender på langsider. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Innvendig røstet. Takkonstruksjonen er forlenget over vaskerom og har vinkel over overbygget terrasse i gavli ved stue og deler av langside i stue.. Takto av trebord, tekket med shingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Arkitekttegnet enebolig 1 etg med sokkel. Opprinnelig bygget i 1965. Boligen fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Eldre bolig som er normalt godt vedlikeholdt. Selv om boligen er vedlikeholdt, er det eldre bolig som det må påberegnes videre vedlikehold, renovering og påkostninger på, slik som blant annet, ytterkleddning, vinduer, ytterdører, og våtrom. Drenering er antatt fra byggeår, det er ingen rom for varig opphold slik som stue og soverom på sokkel, men det er gang og wc-rom. Det er målt fukt i rom under trapp på sokkel på 28 % på befaringsdagen og det er kjellerlukt på sokkel. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktsperre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør generelt alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampspærre osv. Boligen kan flyttes rett inn i uten nødvendige påkostninger. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid boligen siden 2023. Boligen har alarmsystem som kan videreføres abonnement på. Det foreligger en skylddeling på eiendommen datert 04.01.1964. Beregnet, men IKKE oppmålt areal oppgis til 1275 m2 i matrikkelkart.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selger/hjemmelshavers opplysninger, megler og PropCloud.

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

Sokkel etg: Takhøyde ca 2,20 m og lavere.

-Vindfang/gang har malte plater i tak, malt panel på vegger, laminat på betonggulv mot grunn. Pipe uten vedovn. Svingtrapp med repos til 1. etg. Malt trapp med renoverte trinn.

-WC har malte plater i tak, malte plater på vegg og malt murvegg, laminat på betonggulv mot grunn. Gulvet er oppstøpt. Takhøyde 2,12 m. Lufteluke i yttervegg. Stakeluke.

-Bod 1 er stor bod. Malt panel i tak, malte murvegger, malt betonggulv mot grunn. Tilbakeslagsventil i gulv. Lufteluke i yttervegg. Merket hovedstoppekran. Sotluke.

-Bod 2 har takess, malte murvegger, betonggulv mot grunn med synlig fjell. Oppstøpt gulv, takhøyde 1,99 m Lufteluke i yttervegg.

-Bod 3 har panel i tak, malte murvegger, malt betonggulv mot grunn. Gulvet er oppstøpt med synlig fjell, Takhøyde 2,02 m. 200 L varmtvannsbereider fra 2008 med stive rør og stikkontakt. Stakeluke.

-Integrert garasje har vindu i mur, leddport av tre, yttervegger av mur, innvendig delevegg mot bolig av mur. Garasjen er himlet med sementbaserte/asbestholdige takplater. Støpt betonggulv med flis.

Listverk: Malt listverk, Drammen taklister. Glatte og profilerte gerikter, glatte gulvlister. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Eldre, slette, brune, finerdører, vanlige dørterskler. Innerdører fra byggeår på påberegnes justering. Generelt: Ingen håndløper på vegg i trapp, avstand på rekkverkspiler er 14 cm. Det er bod under trapp som har åpen kobberrørføring, kobberrør kondenserer. Det er målt fukt i veggplate og treverk under trapp på 28 % på befaringsdagen, kjellerlukt, kalk salt og fuktutslag under trapp. Alle overflater med unntak av renoverte gang og wc er fra byggeår. Normale bruksmerker. Det er kalkutslag og avskallinger på grunnmur, i boder. Det er generelt kjellerlukt i sokkel etg. Synlig støp i betonggulv mot grunn etter bytte av bunnledninger i 2024. Eldre overflater i garasje med bruksmerker, fuktutslag på murvegger, riss og avskallinger på malte murvegger. På gulv med port er det synlige armeringsjern som rustner. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

1. etg: Takhøyde røst ca 2,78 m. Takhøyde ved raft ca 2,21 m.

-Mellomgang har malte, porøse takplater, røstet tak, panel på vegger, parkettgulv.

-Soverom 1 har røstet tak, malte plater og malt tregulv. Pipe uten vedovn. Garderobeskap.

-Soverom 2 har malte, porøse takplater, røstet tak, malte, porøse plater og gulvteppe. Lufteluke i yttervegg og plassbygget garderobeskap fra gulv til tak.

-Soverom 3 har malte, porøse takplater, røstet tak, panel på vegger, lakkert tregulv. Lufteluke i yttervegg.

-Bad/WC har malte, glatte plater i tak, røstet tak, våtromstapet på vegger, gulvbelegg med oppbrett.

-Stue har malte, porøse takplater med røstet tak. Falske takdragere. Panel og tapet på vegger. Parkett på gulv, lufteluker i yttervegg.

Terrassedør. Yttervegg med skråstilte fastkarmvinduer. Pipe med vedovn fra 2024, glass i vedovn.

-Kjøkken har malte, glatte plater i tak, malte plater på vegger, parkettgulv.

-Gang har malte, glatte plater i tak, malte plater på vegger, parkettgulv. Sikringsskap med automatsikringer fra 2004 i gang. Terrassedør og dør til vaskerom, gjennomgang fra terrasse via kjøkken.

-Vaskerom har takess, skråtak, våtromsplater på vegger, gulvbelegg med oppbrett.

Listverk: Hvit malt listverk, Drammen taklister, glatte gerikter, glatte og profilerte gulvlister. Løs gulvlist i stue mot kjøkken. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Eldre, slette, brune, finerdører, vanlige dørterskler. Innerdører fra byggeår på påberegnes justering. Generelt:

Alle overflater på tak, vegger og gulv fra byggeår med generelle bruksmerker, men vedlikeholdt. Vedlikeholdte overflater på soverom.

Overflater på vaskerom fra renovering i 2022. Synlige kondensspiker i tak, på taklistverk, og på spiker i veggplater mot yttervegg. Parkett lagt mot terskler. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1 etasje med sokkel etg, opprinnelig bygget i 1965. Det foreligger opplysninger om følgende endringer i tidligere eie og i selger sitt eie:

- Overbygget terrasse, 1990-tall.
- Sikringsskap med automatsikringer, 2004.
- Stoppekran og utekran 2007.
- Varmtvannsbereider, 2008.
- Varmepumpe, 2018.
- Renovert vaskerom 1. etg etter vannlekkasje 2022.
- Parkett i mellomgang, gang, kjøkken og stue etter vannlekkasje fra vaskerom, 2022.
- Vann og avløpsrør fra kommunal kum til kjeller/sokkel 2007, renovert på nytt med bunnledninger og tilbakeslagsventil, 2024.
- Wc, 2024.
- Vedovn i stue 1. etg, 2024.
- Luftelyre på yttertak, ukjent.

VERDIBEREGNING:

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

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

Bolig, som ny i dag:	4 202 000,-	
- Fradrag:	1 720 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	2 482 000,-	2 482 000,-

Tomteverdi:	700 000,-
-------------	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 2 800 000,-
--	----------------------

Låneverdi:	2 240 000,-
------------	--------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 16 667,-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Sokkel etg	62	17	0	0	14	65
1.etg	89	0	0	23	89	0
SUM BYGNING	151	17	0	23	103	65
SUM BRA	168					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Sokkel etg: Vindfang/gang, WC, 3 stk bodar.

1. etg: Mellomgang, 3 stk soverom, bad/WC, stue, kjøkken, gang, vaskerom.

BRA-e:

Sokkel etg: Integrert garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det foreligger godkjente plantegninger på boligen datert 25.05.1964. Plantegninger fra 1964 er noe endret; trapp ved kjøkkengang er ikke bygget, bod 1 etg er vaskerom. Inngang med vindfang i 1. etg er ikke bygget, hovedinngang er på sokkel. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Integrert garasje settes til BRA-e og S-rom. Det er arealer i kjeller som har synlig fjell på gulv og lave takhøyder, slik at ikke hele kjeller er målbar, rommene har funksjon som boder og lager. Rombruken beskrives slik det fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Det er rom med lave takhøyder i kjeller. I hht opprinnelige plantegninger er det rom som ikke er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Vaskerom er renovert etter vannlekkasje i 2022, utbedret av forsikringsselskap. Etter vannskaden er det renovert vaskerom, ny parkett i gang, kjøkken og stue. Isolasjon i deler av bjelkelag og noe himling i bod under vaskerom og kjøkken. Det er fuktig i rom under trapp i kjeller og det lukter kjeller. Kobberrør i rom under bod kan kondensere. Ingen ventil i rommet under trapp. Selger har skiftet ut bunnledninger i sitt eie, det var tilbakeslag i avløp og motfall utvendig i grunn, fjellgrunn og leirholdig grunn. Ved skifte av bunnledninger ble det delvis drenert og lagt grunnmursplast på gavlvegg, her har grunnen satt seg og tatt med seg grunnmursplasten, det er ingen rom for varig opphold innenfor i kjeller, kun bod. Trappen til terrassen er ikke satt tilbake etter dreneringen. Det er platekledning i himling på garasje og i overheng utenfor som er antatt asbestholdig.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

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

Har bred erfaring som:

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

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

26/06/2025

Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentert på stedlig grunn av fjell med innslag av leire. Fundamentert med uisolert grunnmur av lettklinker. Grunnmur har sokkel/kjeller og integrert garasje. Grunnmuren har en liten vinkel ved hoveddør og teglsatt grunnmur ved hoveddør og garasje. Gulv mot grunn i kjeller av plasstøpt betong. Terrassefundamenter av betongpilarer og tresøyler.

Merknader: Det er riss i grunnmurens yttervegger og innervegger. Det er riss ned mot gulv på grunn, riss under vinduer og generelt hvor muren står ved fjell. Det er synlig fjell i innvendige boder. Vann fra terreng kan følge sprekker i fjell. Det er tegn på dette hvor fjell er synlig i bod. Kalk/salt og fuktutslag på grunnmur innvendig. Det er kjellerlukt. Det er målt fukt på 28 % i rom under trapp. Ingen rom for varig opphold i kjeller/sokkel. Murpuss utvendig med flass og avskallinger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen krypekjeller.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Delvis drenert med dreneringsrør og grunnmursplast. Drenering er utført i 2018 på husets øvre langside og i 2024 på gavlvegg. Også drenering i stedlig grunn. Takedløp er ført vekk fra grunnmuren.

Merknader: Dreneringsløsning fra byggeår, 2018 og 2024. Usikker dreneringsløsning. Kalk, salt og fuktutslag i kjeller. Det lukter noe kjeller. Riss i fjell kan lede vann i sprekker. Synlig fjell i kjeller. Kjeller har ingen rom innredet for varig opphold, det er målt fukt på 28 % i rom under trapp. Dreneringsløsning/grunnmursplast på gavlvegg fra 2024 har seget ned fra topplisten etter at fyllingen rundt grunnmur har satt seg, kun bod på innsiden. Toppliste er generelt ikke pusset inn. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen støttemurer.

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

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel med liggende trekledning i gavler. Veggkonstruksjonen har vinkel ved terrasse. Veggkonstruksjonen har ett overheng ved hoveddør og garasje. Gesimser av synlig tretaktro, med synlige sperreender på langsider.

Merknader: Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ingen luftet veggkonstruksjon. Antatt asbestholdige plater i overheng over ytterdør på sokkel og garasje. Ytterkledning er værbit og har sprekkdannelser, etterslep på vedlikehold. Svartsopp. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hvite kostmalte vinduer. Husmorvinduer og skråstilte fastkarmvinduer fra byggeår 1965. Vindusflater uten sprosser i 1. etg. Vinduer innsatt i kjellermur, med sprosser. Hvite, kostmalte doble topphengslet kjellervinduer innsatt i mur. Hvite, kostmalte sidehengslet vinduer fra byggeår. Hvitmalte terrassedører med glass, uten sprosser. Hvite, kostmalte terrassedører med glass, uten sprosser, fra byggeår. Hoveddør i teak innsatt i mur på sokkel, profilert dørblad med glass og sidefelt. Leddport i tre fra byggeår i garasje. Markiser på fastkarmvinduer og soveromsvinduer på sokkelside. Persienne på bakside.

Merknader: Vinduer og dører fra byggeår 1965 som er normalt godt vedlikeholdt, men som krever noe videre vedlikehold. Værbitte utvendig. Riss og avskallinger på vinduskarmer utvendig. Svartsopp utvendig. Kondensmerker mellom glass i vindu på våtrom. Vinduenes levetid antas å være ute. Hoveddør med bruksmerker. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Innvendig røstet. Takkonstruksjonen er forlenget over vaskerom og har vinkel over overbygget terrasse i gavli ved stue og deler av langside i stue. Taktro av trebord, tekket med shingel fra 2009. Teglpipeline over yttertak på møne med pipebeslag og skiferplate på topp.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Det er takkonstruksjon med røstet tak. Den er opprinnelig bygget uten lufting. På takets møne er det laget en luftelyre for utlufting av yttertak. Luftelyre dekkes med snø om vinteren. Det er liten sirkulasjon fra raft til mønet. Det er svartsopp på taktro ved synlige sperreender. Luftelyrer er vedlikeholdspunkt. Takkonstruksjonen har vinkel som er vedlikeholdspunkt. Ingen snøfangere på yttertak, slak takvinkel. Fuktutsatt der overgang til uttrukket tak over vaskerom begynner. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1965

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord, tekket med shingel fra 2009. Ingen sløyfer og lekter på shingeltak.

Merknader: Taktro av trebord fra byggeår 1965 med noe bulker og vridde takbord som er synlig på takflate. Vedlikeholdspunkt i kilrenne og rundt luftelyrer på møne som er antatt etablert i 2009. Dobbel lag med shingel, der opprinnelig shingel fra byggeår ligger under. Det kommer opp noen pappstifter og noen løse overlapper på shingel. Tørre fuger på pipe. Svartsopp på synlig taktro ved sperreender. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Israftbeslag. Takfotbeslag. Beslag under vinduer. Pipebeslag. Luftehatter. Luftehatter på luftelyre. Nedløp er ført vekk fra grunnmur i egne rør.

Merknader: Eldre takrenner, nedløp og beslag har sin funksjon. Beslag er falmet og værbitte. Overflater på beslag flasser. Pipebeslag med noe tørr og sprukket fuge mot pipe. Takrenneskjøt i vinkel på terrasse er utett. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen innvendig loft.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

2 stk overbygget terrasser som går sammen i vinkel i gavl og langvegg ved stue.

Overbygget terrasse fra byggeår er inntrukket med kjeller under. Tilgang fra terrassedør fra stue og gang ved vaskerom. Støpt gulv med flis på terrasse med betong, overbygget areal ca 9 m².

Overbygget terrasse fra 1990-tallet. Tilgang fra opprinnelig, inntrukket terrasse. Utbygget i vinkel fra stue. Terrassegulv av impregneret trebord. Rekkverk av tre. Rekkverkshøyde 80 cm. Areal ca 14 m². Enkel, utvendig tretrapp uten rekkverk. Markise på terrasse ut fra stue.

Merknader: Terrasser med noe etterslep på vedlikehold. Værbitte overflater på treverk og rekkverk, værbitte tresøyler og tredrager på terrasse fra 1990-tall. Bom i flis på terrassegulv med betong, ingen fall på betonggulv. Ingen rekkverk på trapp, trapp går ikke helt ned til bakkenivå og må gjøres tiltak på. Lave rekkverk, under dagens krav på 1 m. Inntrukket terrasse fra byggeår er nedforet og isolert i kjellerbod, det er ingen påvist lufting. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Teglpiper fra byggeår. Fundamentert i kjeller. Sotluke i kjellerbod 1. Ingen vedovn i kjeller. Vedovn med glass fra 2024 i 1. etg. Teglpiper over yttertak på møne med pipebeslag og skiferplate på topp av pipe. Tilsyn av feievesen høst 2024.

Merknader: Ingen feietrinn på yttertak, påpekt av feievesen. Tørre fuger på pipebeslag. Ingen merknader ellers. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom sokkel etg og 1. etg. Innvendig trapp mellom sokkel og 1. etg, malt rekkverk og vanger. Lakkerte furutrinn. Ingen håndløper på vegg.

Merknader: Trebjelkelag med statikk fra byggeår 1965. Noe svak statikk på kjøkken ved hard gange. Planavvik +/- 0-10-mm. Ingen håndløper på vegg i innvendig trapp. Rekkverkspiler med større avstand enn 10 cm, avstand 13-15 cm. Avstand på rekkverkspiler 13-15 cm. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9. Rom under terreng

9.1 Vf/gang, wc, boder

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvskjold, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Vf/gang, wc, boder - Veggenes og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Boligen har innredet wc-rom under terreng. Ingen rom for varig opphold. Boder. Rom under trapp med tilgang fra gang som det er målt fukt i på 28 %, noe hvit sopp. Kjellerlukt. Kalk, salt og fuktutslag på eldre grunnmur. Det er horisontale og vertikale riss. Det er riss på grunnmur mot gulv på grunn. Uisolerte yttervegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt. Ventiler må holdes åpne. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Vf/gang, wc, boder - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Boligen har ingen innredet rom for varig opphold under terreng. Overflater i wc og gang er renovert i 2024, noe svikt i laminat i gang, ikke avrettet betonggulv. Plassstøpt betonggulv mot grunn fra 1965 som er risikokonstruksjon for fukt. (2024 i gang). Synlig fjell i boder, nivåforskjell på gulv grunnet oppstøpt gulv og fjell. Malte gulvoverflater flaser. Vann kan følge fjell i vårløsning. Fuktmerker på gulv/fjell. Det er kjellerlukt. Synlig nyere stripe med gulvstøp etter bytte av bunnledninger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Fuktsøk i rom under terreng. Ventiler i yttervegger. Ikke boret i rom under terreng grunnet murvegger på alle yttervegger.

Merknader: Boligen har ingen innredet rom under terreng varig opphold. Kalk/salt og fuktutslag på murvegger og i overgang vegg/gulv. Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Plassstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1965 som er risikokonstruksjon for fukt. Det er registrert fukt i trevegg og under trapp på 28 % på befaringsdagen. Det bør monteres flere ventiler i yttervegger, og lufteventiler må holdes åpne for luft sirkulasjon. Kjellerlukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

10. Våtrom

10.1 Bad/wc 1. etg

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC, 1. etg - Overflate vegger og himling. Malte, glatte, takplater. Vegger med plater og våtromstapet. Gulvmontert WC. Dusjnise med skyvedør, dusjarmatur på vegg. Eldre, hvit innredning med overskap og underskap. Heldekkende vask, overskap, speil, lys og kontakt, avtrekksvifte på yttervegg. Våtromstapet fra 2003. Stråleovn på vegg.

Merknader: Våtrom fra antatt 1980-tall. Vinduer i våtrom i våtsone fra byggeår, ruglet glass, flasser i mellom 2-lags glass. Eldre overflater. Bruksmerker. Våtromstapet på vegger, noe fuger som er misfarget, stråleovn over dør. Våtrommet har sin funksjon. Ingen ventiler. Avtrekksvifte virker ikke på befaringsdag. Åpent elektrisk anlegg, innvendig i våtrom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Bad/WC, 1. etg - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett. Våtromstapet er limet på gulvbeleggets oppbrett. Gulvbelegg fra 2003. Sluk i opphøyet dusjnise og sluk i gulv foran wc. Oppbrett på gulvbelegg på 80 mm, 60 mm ved dørterskel.

Merknader: Våtrom fra antatt 1980-tall. Ingen luftet dørterskel, men dørterskel har 60 mm opprett slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner til tilstøtende rom. 2 sluk i gulv. flatt gulv. Nivåforskjell på dusjnise og resterende gulv. Misfarging av silikonfuger. Våtrommet har sin funksjon. Bruksmerker på våtromstapet og gulvbelegg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1980/2000-tall
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Membraner på vegger og gulv. Våtromstapet på vegger fra 2000-tall. på vegger. Gulvbelegg fra 2003. Det er boret hull fra tilstøtende rom fra soverom mot dusj. Ikke registrert fukt i veggkonstruksjon på befaringdagen.

Merknader: Våtrom fra antatt 1980-tall. Membranløsning fra 2000-tall. Ingen tilfredsstillende membranløsning på vegg. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Ingen registrert fukt i veggkonstruksjonen på befaringdagen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

10.2 Vaskerom 1. etg

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vaskerom 1. etg - Overflate vegger og himling. Takess. Våtromsplater på vegger. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Overflater fra 2022.

Merknader: Vaskerommet er renoverert i 2022 etter vannskader på vaskerom. Normale bruksmerker. Vinduer og innerdør ble ikke byttet. Ingen veggventil eller avtrekk til yttervegg. Avtrekk må monteres. Noe uferdig finish.

TG 1 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom 1. etg - Overflate gulv. Gulvbelegg med opprett. Sluk i midten av gulv. Oppbrett og oppkant ved dørterskel på 70 mm. Overflater fra 2022.

Merknader: Vaskerommet er renovert i 2022. Åpen rørføring med rørføring gjennom gulv. Rørføring gjennom gulv er tettet av gulvlegger, vedlikeholdspunkt. Det er ingen fall til sluk, men terskel har 70 mm oppbrett som hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til tilstøtende rom. Belegg har oppbrett langs vegger, og terskel har luftespalte.

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra ca. 2022

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Våtromsplater på vegger, gulvbelegg på gulv med oppbrett. Det er ikke boret hull fra tilførende rom da det er åpen rørføring mot yttervegg.

Merknader: Vaskerom og membranløsning fra 2022. Det er rørgjennomføringer i gulv som er vedlikeholdspunkt. Åpen rørføring.

11. Kjøkken**11.1 Kjøkken 1. etg****TG 2** 11.1 Kjøkken 1. etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 1965

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

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

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

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

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

Eldre, malt, kjøkkeninnredning. Skapdører på overskap og underskap med speil. Slette overflater på skuffer. Plassbygget kjøkken. Høyskap fra gulv til tak. Laminert benkeplate. Flis mellom benkeplate og overskap. Nedfelt stålkum med to vasker. Avtrekksvifte over yttertak. Vanlige hvitevarer. Kjøkkeninnredningen er todelt. Parkett fra 2022.

Merknader: Det er eldre plassbygget kjøkkeninnredning fra byggeår 1965 som har sin funksjon. Vedlikeholdt. Har sin funksjon. Avtrekk over yttertak kan kondensere. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

12. Andre rom**Ingen** 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1695/1980/2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og vanninstallasjoner på bad/wc fra antatt 1980-tall. Sanitær og vanninstallasjoner på vaskerom fra 2022. Gulvmontert wc fra 2024 i eget rom og nyere gulvmontert på bad. Vanninstallasjon på kjøkken fra 1965. Merket hovedstoppekran i kjellerbod 1. Varmtvannsbereder fra 2008 plassert i kjeller. Frostfri utekran. Stakeluke i WC rom. Bunnledninger fra 2024 frem til kommunalt punkt, tilbakeslagsventil fra 2024, dokumentert. Offentlig VA.

Merknader: Sanitær og vanninstallasjoner fra 2022 gis TG 1. Eldre sanitær på bad og kjøkken som fornyes ved renovering. Kobberrør i kjeller kondenserer. Kobberrør bør isoleres. Bunnledninger i grunn kan ikke inspiseres, men dokumentert. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2008

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder fra 2008, plassert i bod 3, i kjeller. Stive rør og stikkontakt. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv.

Merknader: 200 L varmtvannsbereder fra 2008. Ingen fast el-tilkobling, men stikkontakt. Det er hugget hull i betonggulv for å ta drypp fra bereder.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2018

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Oljetank har ikke lekkasjesikring.

Varmepumpe fra 2018 plassert i stue. Nedgravd oljetank av glassfiber.

Merknader: Varmepumpe fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen. Det anbefales jevnlig vedlikehold av varmpumpe for optimal funksjon. Oljetanken er av glassfiber. Den er tømt, og oljeløfter innvendig i bolig er fjernet. Antydning til parafinlukt i kjeller. Det foreligger ingen pålegg fra kommunen om fjerning av oljetanken. Tanken har en kostnad om den må fjernes.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger. Avtrekksvifte fra kjøkken ført over yttertak.

Merknader: Ingen fungerende avtrekksvifte fra våtrom og vaskerom på befaringsdagen. Avtrekksvifte fra kjøkken er ført over tak og er kondensutsatt. Ventiler må holdes åpne for optimal sirkulasjon. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

TG 1 13.6 Toalettrom

Gulvmontert wc fra 2024 i eget rom på sokkel. Overflater fra 2024. Vask, speil og stakeluke. Renovert i forbindelse med bytte av bunnledninger.

Merknader: Renovert rom i 2024.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen frittstående garasje eller uthus. Integrert garasje i bolig.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2023

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1965/2004/2022

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2004 delvis rehabilitert.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent elektrisk anlegg, opprinnelig fra byggeår 1965. Sikringsskap fra 2004 med automatsikringer plassert i gang ved kjøkken. Hovedsikring av skrusikringer/porselen. El-anlegg på vaskerom fra 2022. Tilsyn i 2023. Mindre pålegg utbedret av installatør før selger kjøpte boligen. Eldre 3-fas kontakt utvendig.

Merknader: Det er en synlig kabel i sikringsskap som ikke er tilstrekkelig isolert. Både jordet og ujordet stikkontakter. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen registrert ferdigattest på enebolig fra 1965. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1
9.1.1	Vf/gang, wc, boder Veggens og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	Vf/gang, wc, boder Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.
9.1.3	Vf/gang, wc, boder Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
10.1.1	Bad/wc 1. etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
10.1.2	Bad/wc 1. etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
10.1.3	Bad/wc 1. etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
11.1	Kjøkken 1. etg Kjøkken 1. etg
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1306250060	

Selger 1 navn
Marielle Susann Haave

Gateadresse	
Grotbekkvegen 22	

Poststed	Postnr
NOTODDEN	3679

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1306250060

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilbakeslag fra Wc rom første etasje. Feilen er utbedret med total renovere kloakk innvendig hus. Det er også montert tilbakeslags ventil. Utvendig i hagen er det rettet opp i en svanke på kloakken, rørene der er nye plastrør fra tidligere forhold. Forsikringssak gjennom KLP. Det ble også brukt boligselgerforsikring gjennom tidligere selger.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

KLP pusset opp innvendig bad, la nytt beleg, listet, fjernet deler av fjell, pusset vegger og malte. Det også også installert ny Wc og vask. Rommet er i dag i bruk igjen. Teknisk VA AS utførte total renovering av kloakk innvendig med tilbakeslagsventil. Dette gjelder baderom første etasje. Baderom andre etasje, ingen funn eller feil som jeg vet om. Har fungert helt optimalt.

Arbeid utført av

KLP og Teknisk VA AS

Filer

[SKM_C450i25061113130.pdf](#)

[SKM_C450i25061113150.pdf](#)

[SKM_C450i25061113140.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja flere tilbakeslag wc rom første etasje. Derfor ble kloakken total renoveret med nye rør innvendig, også montert tilbakeslagsventil.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ble gjennomført flere spylinger og suging av tette rør. Derfor total renoveret kloakk innvendig hus, med tilbakeslagsventil.

Arbeid utført av

Teknisk VA AS

Filer

[SKM_C450i25061113140.pdf](#)

[SKM_C450i25061113130.pdf](#)

[SKM_C450i25061113150.pdf](#)

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

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

Nei

Document reference: 1306250060

- 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
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Filer

[SKM_C450i25061113132.pdf](#)

- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

- 15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☒ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

- 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

- 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

Dokumenter

[SKM_C450i25061113142.pdf](#)

Document reference: 1306250060

Tilleggs kommentar

Det er drenert høyre side av husveggen av faglærte firma - Teknisk VA AS. Flere oppgradering er gjort på bolig av meg selger selv, som maling, lakkering, lagt nytt bed i hagen osv. Boligen selges som den er.

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: 1306250060

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marielle Susann Haave	df877d967b3df426f933bf 0190988746f3927235	11.06.2025 21:20:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1306250060

- 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

Grotbekkvegen 22 - Nabolaget Sætre/Høibødalen - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

 Kjærlighetsstien 4 min 
Linje 1, BLUES 1, VY1, NW180 0.3 km

 Notodden stasjon ved skysstasjonen 6 min 
Linje R55 2.6 km

Skoler

Sætre skole (1-7 kl.) 15 min 
270 elever, 14 klasser 1.3 km

Høgås skole (1-7 kl.) 4 min 
124 elever, 7 klasser 2.5 km

Notodden ungdomsskole (8-10 kl.) 17 min 
339 elever, 26 klasser 1.5 km

Notodden videregående skole 6 min 
515 elever 2.8 km

Ladepunkt for el-bil

 Ramberghjørnet 14 min 



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

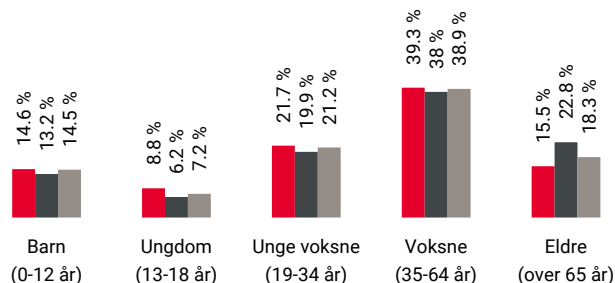
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sætre/Høibødalen	695	391
Notodden	8 734	4 987
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Toppen barnehage (1-5 år) 10 min 
49 barn 0.9 km

Sætrebo barnehage (0-5 år) 11 min 
38 barn 1 km

Sætreåsen studentbarnehage (0-5 år) 14 min 
37 barn 1.2 km

Dagligvare

Matkroken Peer Gynt 9 min 
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent 0.8 km

Coop Extra Kongsbergveien 9 min 
PostNord 0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100



Gateparkering

Lett 77/100

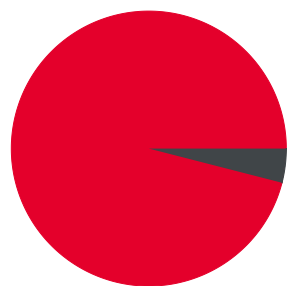
Sport

⚽ Høgskolen i Telemark - Gymnastikksal 13 min 🚶
Aktivitetshall 1.1 km

⚽ Tinnemyra nærmiljøanlegg 17 min 🚶
Ballspill 1.4 km

🚲 Nordic Gym 5 min 🚗

Boligmasse



■ 96% enebolig
■ 4% annet

Varer/Tjenester



Tuven Senteret

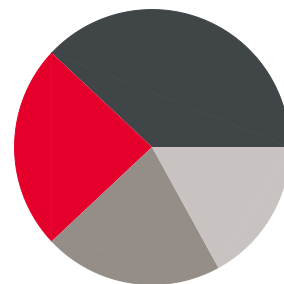
8 min 🚗



Vitusapotek Notodden

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 21% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



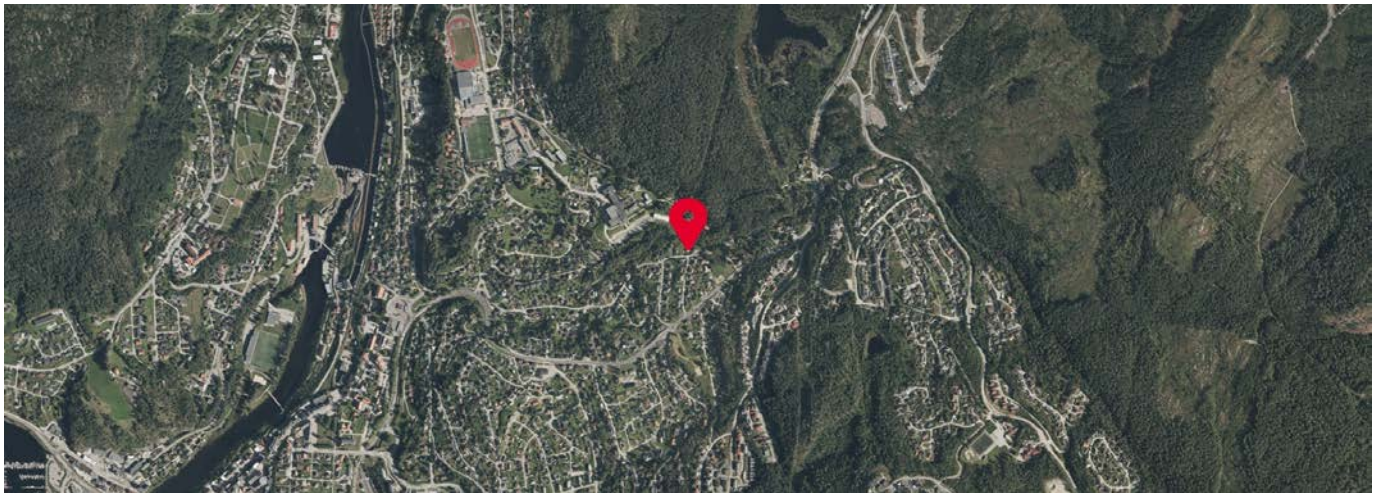
0%

48%

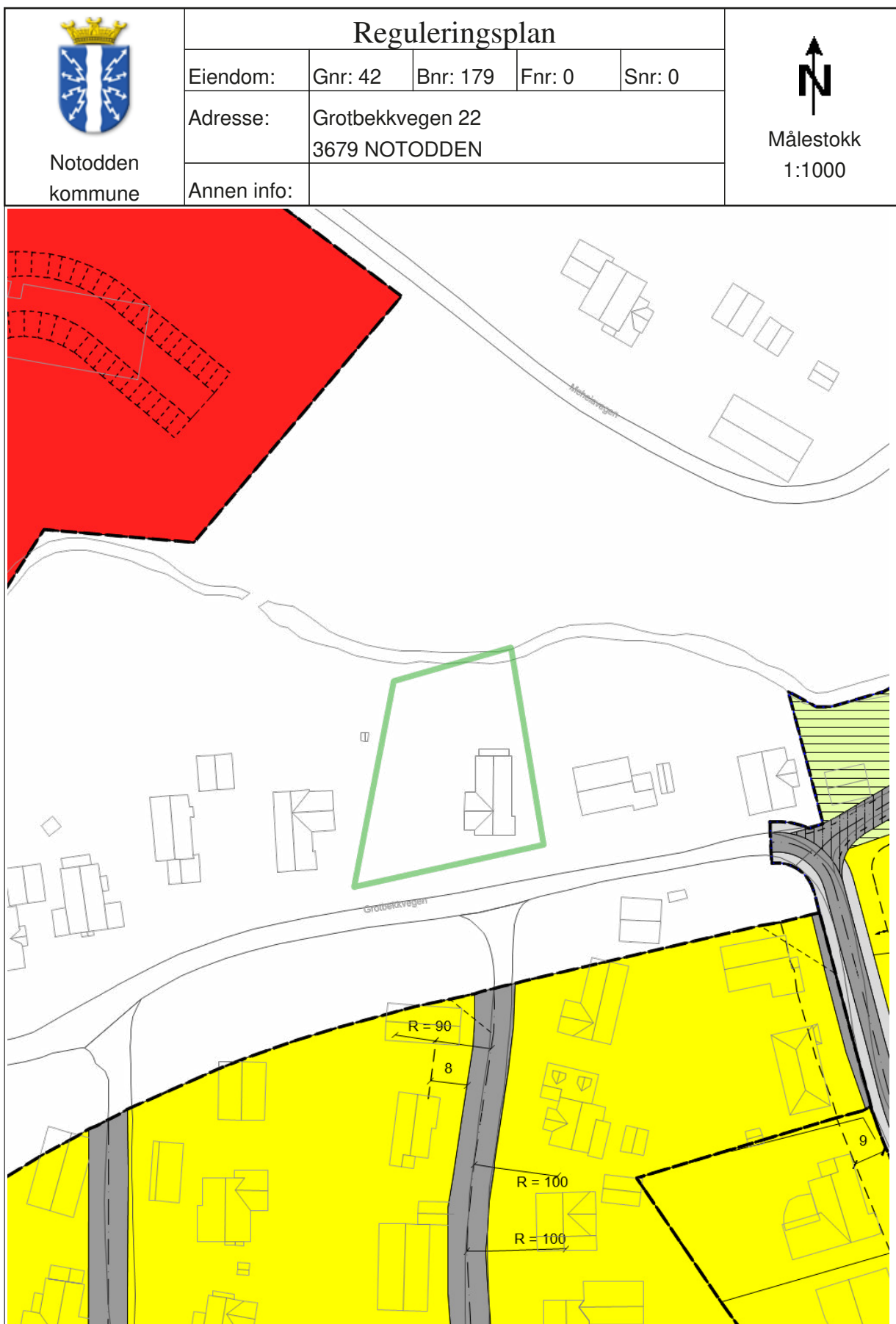
■ Sætre/Høibødalen
■ Notodden
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%







Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Taksprang
	Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak		Bygning
	Veg		Elv		RpGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt		Regulert parkeringsfelt		Måle- og avstandslinje
	Boligområde		Offentlig bygg - undervisning		Offentlig trafikkområde
	Kjøreveg		Annen veggrunn		Privat veg
	Friluftsområde		Kommunalveg gatenavn_		Privatveg gatenavn_



Notodden kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4005 - Notodden kommune	42	179	0	0	Grotbekkvegen 22, 3679 NOTODDEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Båndlegging etter andre lover	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	1290.79m ²
Boligbebyggelse - Náværende	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	1221.65m ²
Byggegrense	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	
byggeregrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	1290.79m ²
Flomfare	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	645m ²
hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	1290.79m ²
Naturområde - grønnstruktur - Náværende	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	51.35m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

12.06.2025 11:22:47

Side 1 av 2

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

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Notodden kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4005 - Notodden kommune	42	179	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	165010426	0	Tatt i bruk	Bolig	167	0	0	167

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6603307 Øst: 516025 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
------------------------	------	----------------	-------------

TB-Tatt i bruk 14.06.2006

EB-Endre bygningsdata 13.01.2022 13.01.2022

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	167	0		0	0	Grotbekkvegen 22	42	179	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	85	0	85

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	20	0	0	82	0	82

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



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

Eiendomsskatt og kommunale avgifter:

Adresse:	G.nr.42	B.nr.179	F.nr.	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 4. 659,-
Vannavgift:	Kr. 6. 891,72,-
Avløp:	Kr. 7. 722,48,-
Renovasjon:	Kr. 5. 240,-
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 484,50,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 11.06.2025.
--------------------	-----------------------------------



Eiendom: Gnr.: 42 Bnr.: 179 Fnr.: Snr.:

Vannforsyning og avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei ☐ Ja ☒

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

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

Nei ☐ Ja ☐

Dersom ja, er dette bare gråvann/vaskevann?

Nei ☐ Ja ☐

Dersom eiendommen har godkjent utslipp, er dette til?:

privat eneanlegg	
privat fellesanlegg	
offentlig anlegg	

Ev. tilleggsopplysninger om avløpsforholdene:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.



NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: Gnr.: 42 Bnr.: 179 Fnr.: 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	

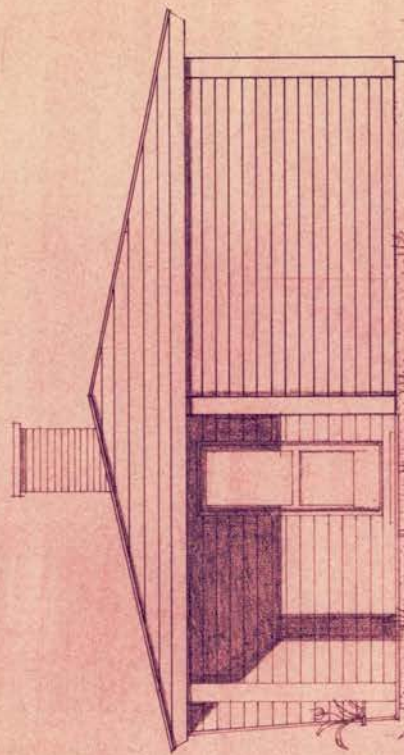
Arealstørrelse¹: m²

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

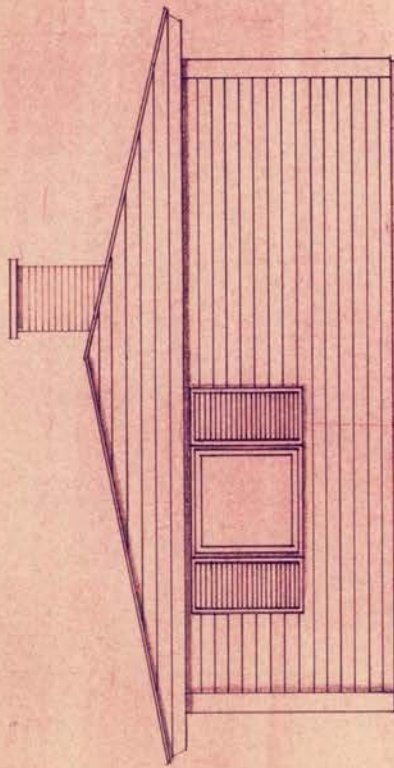
Ved data fra annen kilde, hvilken kilde: Arealopplysning er beregnet areal hentet i matrikkelkart.

Det foreligger en skylddeling på eiendommen datert 04.01.1964. Beregnet, men IKKE oppmålt areal oppgis til 1275 m2 i matrikkelkart.

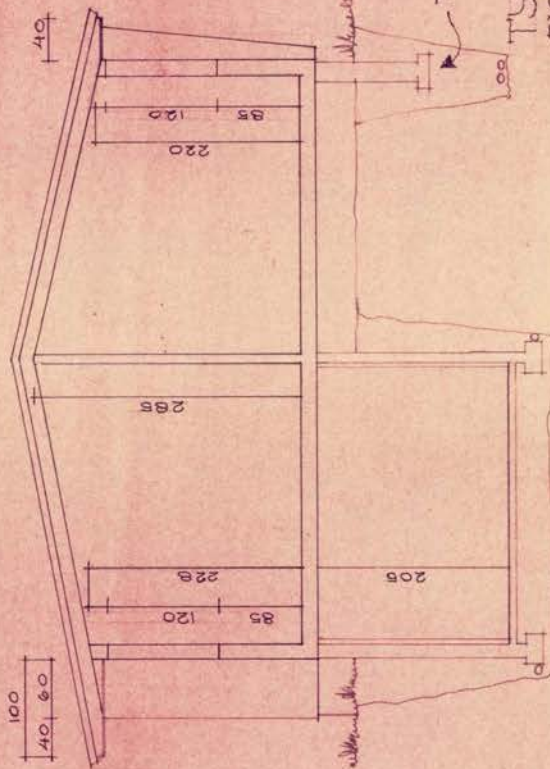
¹Eiendommens samlede areal. For seksjon gjelder første arealtallet arealet til eiendommen som er seksjonert, det andre arealtallet utearealet til aktuell seksjon.



FASADE MOT



FASADE MOT



NB.
BEMERK VEGGHØYDENE

NOTODDEN BYGNINGSRÅD
Sak nr. 122... Dato 22.8.64
Godkjendt, Avstøtt

NOTODDEN BYGNINGSRÅD
Sak nr. 35... Dato 22.8.64
Godkjendt, Avstøtt

Notodden
Bygningstråd
nr. 80
Dato 11.4.64
Arkiv

TIL FROSTTRITT ELLER FJELL

TYPEHUS A200

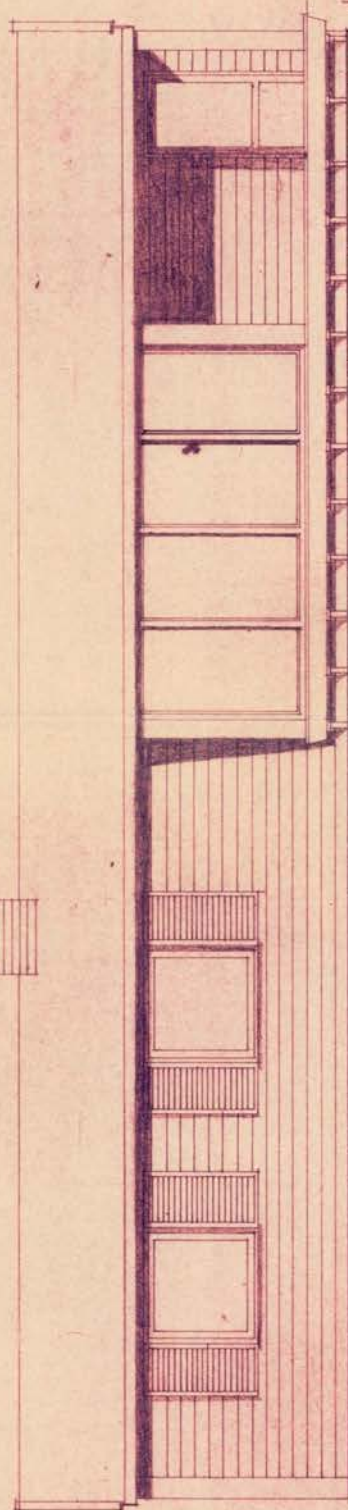
FASADER OG SNITT MÅL 1:50

KJELL SØNDERGAARD ARK. KONTOR

TEL. 11562 NOTODDEN

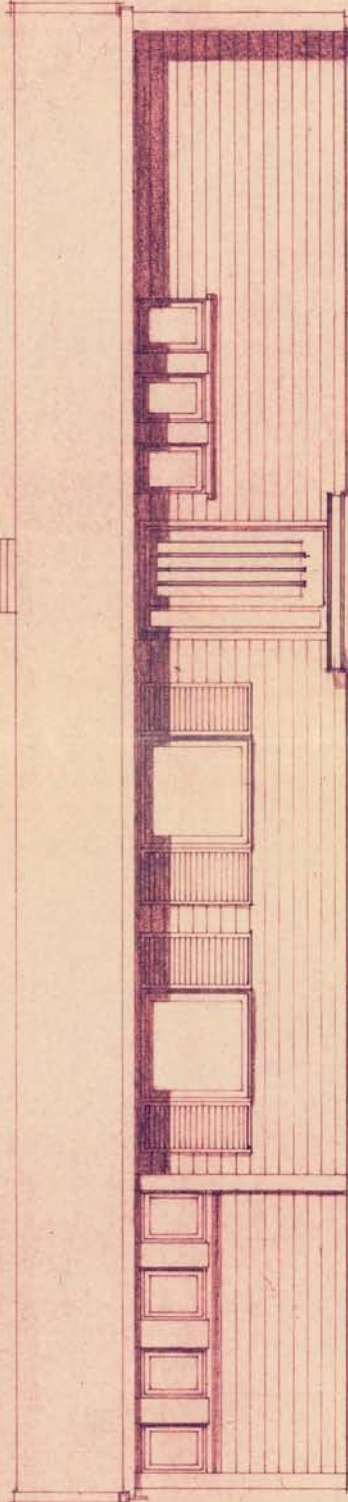
19-11-1965

THAA



FASADE MOT

NOTODDEN BYGNINGSRÅD
 Sak nr. 222, Dato 22.5.64
 Godkjendt, Ansatt



FASADE MOT

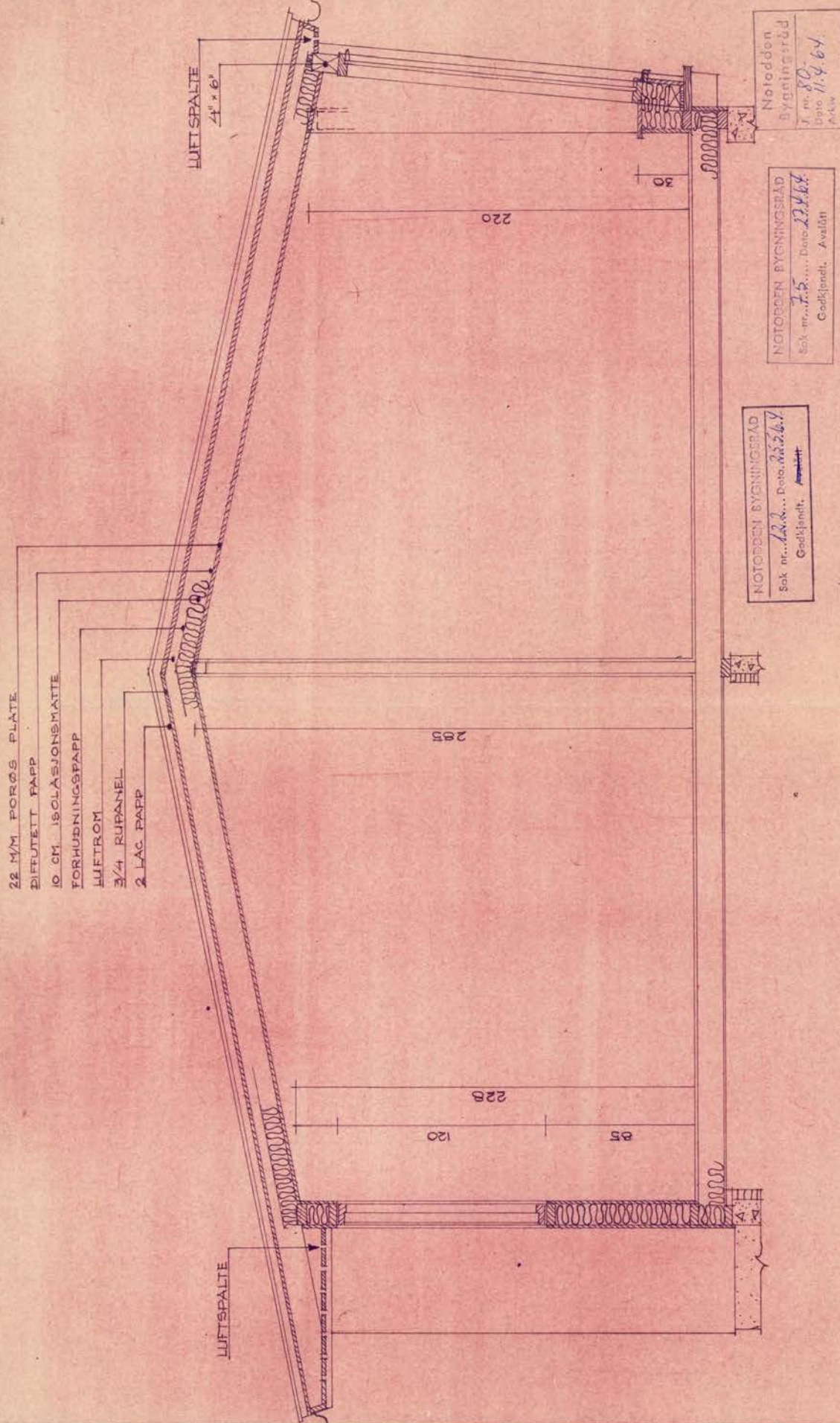
Notodden
 Bygningsråd
 J. nr. 80, Dato 11.4.64
 Ansatt

NOTODDEN BYGNINGSRÅD
 Sak nr. 222, Dato 22.5.64
 Godkjendt, Ansatt

TYPEHUS A200
 FASADER
 KJELL SØNDERGAARD, ARK. KONTOR
 19-11-1963 NOTODDEN

MÅL 1:50
 TEL. 11562
 THM

3



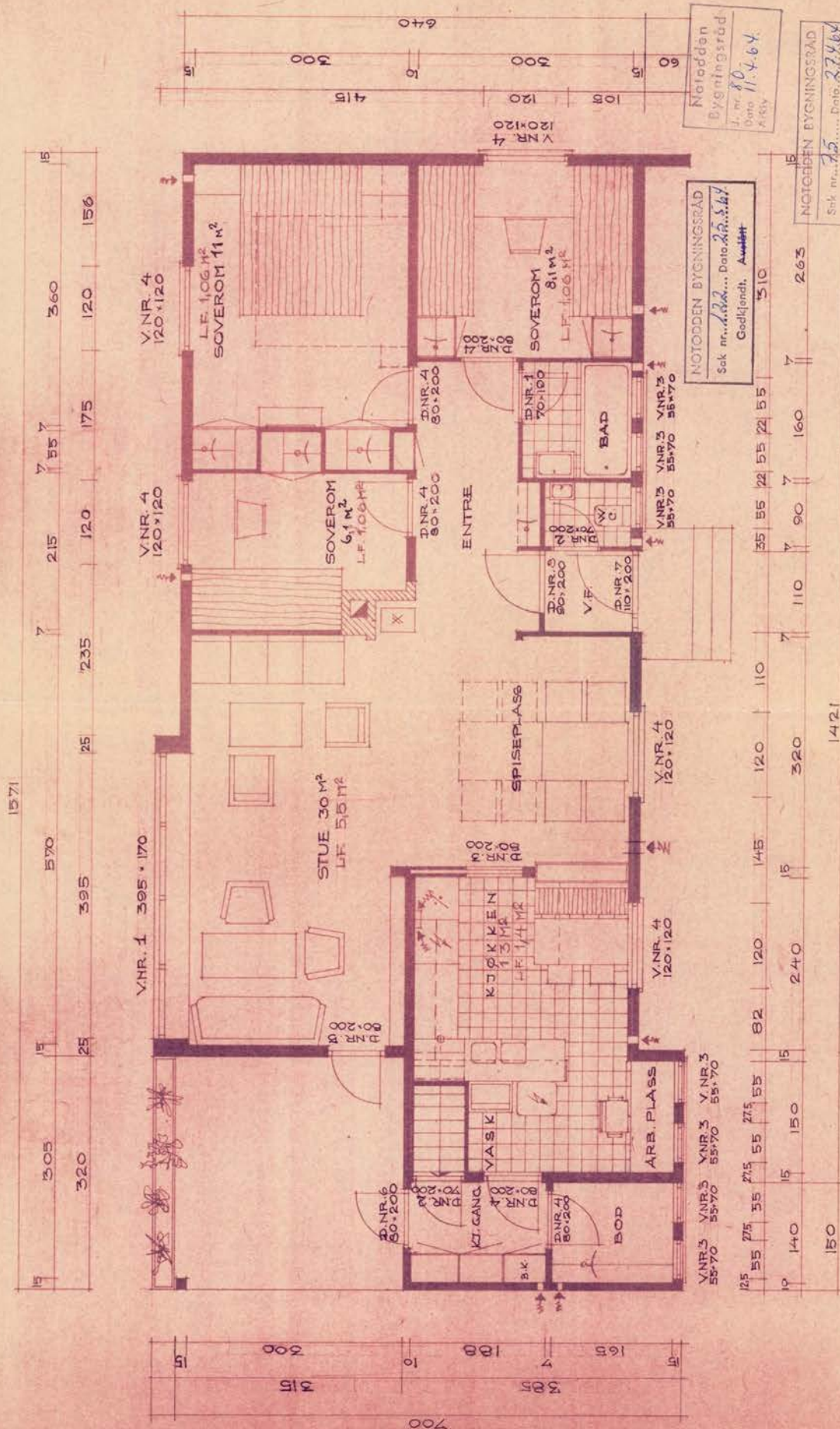
TYPEHUS A200

SNITT

KJELL SØNDERGAARD
19-11-1963

ARK KONTOR
NOTODDEN

MÅL 1:20
TEL. 11562
THAA



TYPEHUS A 200

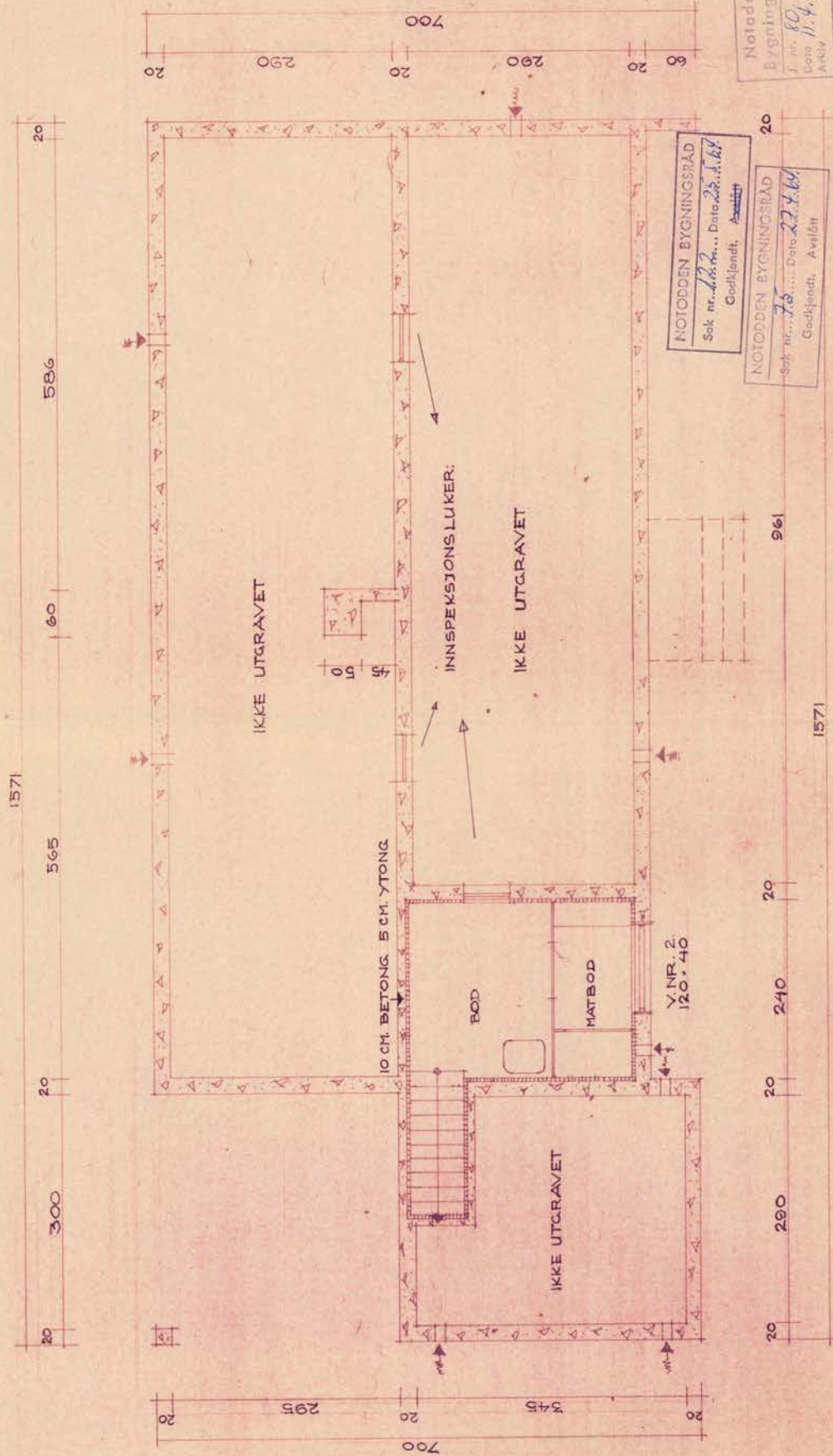
PLAN AV I. ETC.
KJELL. SØNDERGAARD. ARK. KONTOR TEL. 11562
19-11-63 NOTODDEN THAA

Notodden
Byggningsråd
L. nr. 80
Dato 11.4.64

NOTODDEN BYGNINGSRÅD
Sek. nr. 122... Dato 22.5.64
Godkjendt. Avslutt

NOTODDEN BYGNINGSRÅD
Sek. nr. 125... Dato 22.8.64
Godkjendt. Avslutt

2



TYPEHUS A 200

PLAN AV KJELLER
KJELL SØNDERGAARD
19-11-1963

ARK. KONTOR TEL. 11562
NOTODDEN THAA.

1



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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: Grotbekkvegen 22
3679 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristian Heia

Telefon: 934 56 323
E-post: kristian.heia@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