



aktiv.

Heddalsvegen 558, 3677 NOTODDEN

**Innholdsrik, horisontaldelt
tomannsbolig på lettstelt og flat
tomt med fin beliggenhet i Heddal**



Eiendomsmegler

Bjørn Runar Bjørnfeld

Mobil 418 59 788

E-post bjorn.bjornfeld@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Omkostn.: Kr 81 350,-
Total ink omk.: Kr 3 281 350,-
Selger: Hardang Heia Eiendom AS

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 316/316 kvm
Tomtstr.: 1287 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 35
Oppdragsnr.: 1306250122

Velkommen!

Tomannsbolig som er oppført i 1952 og senere tilbygd i 1982. Det er gjort mange oppgraderinger siden 2010 og frem til i dag. Tomannsboligen er horisontaldelt og har egen inngang til hver leilighet. Hver leilighet har gangarealer, kjøkken, stue og bad. Leiligheten i 1. etasje har 2 soverom, mens leiligheten i 2. etasje har 3 soverom og et vaskerom i tillegg. Flat og lettstelt tomt med enkel adkomst.

Eiendommen ligger sentralt plassert i Heddal med nærhet til Heddal barneskole, Vidarvoll aktivitetspark, Heddal Stavkirke og bygdetun, samt tur og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Det er ca. 4,9 km til Tuvenområde med handlesenter, bensinstasjon, flyplass. Til Notodden sentrum og alle byens fasiliteter er det ca. 7 km. Kollektivtransport fra Notodden til Kongsberg, Drammen og Oslo



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Nabolagsprofil	64
Andre vedlegg	66
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 316 m²

BRA totalt: 316 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1287 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1 287m². Lettstelt og flat tomt som er opparbeidet med gruset adkomst og gårdsplass. Det er lagt belegningsstein foran inngangspartiet. Tomten forøvrig har plenarealer som er noe beplantet og delvis inngjerdet.

Kartet viser et gårds- og bruksnummer innenfor tomtegrensene på denne tomten.

Denne vil følge med eiendommen.

Deler av gruset areal er opparbeidet utenfor tomtegrensene og følger ikke med.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt plassert i Heddal med nærhet til Heddal barneskole, Vidarvoll aktivitetspark, Heddal Stavkirke og bygdetun, samt tur og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Det er ca. 4,9 km til Tuvenområde med handlesenter, bensinstasjon, flyplass. Til Notodden sentrum og alle byens fasiliteter er det ca. 7 km. Kollektivtransport fra Notodden til Kongsberg, Drammen og Oslo.

Adkomst

Fra Notodden kjører man E-134 i retning Heddal. Følg E-134 forbi Heddal Stavkirke og Heddal barneskole. Fra Heddal stavkirke er det ca. 1,5km til eiendommen.

Eiendommen kommer på venstre side og vil bli merket med "Til Salgs"-plakat.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Type takst

Eierskifterapport v/Olav Øyen

Byggemåte

Grunnmur og kjellerdekke på opprinnelig bygg i betong. Tilbygg har grunnmur i lettklinkerblokker. Bygningen er oppført i reisverk/bindingsverk som er utvendig kledd med trekledning. Yttertaket er tekket med takstein.

For mer informasjon se vedlagte eierskifterapport avholdt 24.07.2025 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 3 200 000

Innhold

Hel, horisontaldelt tomannsbolig i to etasjer i tillegg til kjeller og loft.

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

2. etasje: Gangarealer, kjøkken, stue, 3 soverom, bad, vaskerom. (Entre/trapperom i 1. etasje)

Loft: Uinnredet loft (lager)

Kjeller: Diverse kjellerrom.

Hver leilighet har egen, overbygd veranda.

Overbygget inngangsparti med hver sin inngangsdør.

Frittstående hagebod med to rom.

Standard

Tomannsbolig som er oppført i 1952 og senere tilbygd i 1982. Det er gjort mange oppgraderinger siden 2010 og frem til i dag, blant annet innvendig vann- og avløp, el-anlegg, enkelte vinduer, samt innvendige overflater. Det er også montert varmepumpe i hver leilighet. Innvendige overflater består i hovedsak av gulv med belegg og noe flis. Veggene har malt panel, malte plater og MDF-plater. Hlmlinger med takess, malte plater og panel.

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning fra 2022 med slette, mørke fronter på skuffer og skap. Laminerte benkeplater med nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er lagt plate mellom benk og overskap ved oppvaskkum og ved platetopp. Takhøye overskap. Ventilator er montert. Platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin følger boligen.

Bad i 1. etasje fra 2010 med flislagt gulv med gulvvarme. Baderomsplater på vegg. Hvit baderomsinnredning fra 2025 med heldekkende servant med underliggende skuffer. Speil og belysning over servant. Badet har dusj montert på vegg med dusjdører. Vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken i 2. etasje fra 2022 med hvite, slette fronter på skuffer og skap. Enkelte overskap har glass i frontene. Laminert benkeplate med nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er montert ventilator. Kitchenboard er montert ved platetoppen og ved oppvaskkummen. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel følger boligen.

Bad i 2. etasje fra 2010 med flislagt gulv med gulvvarme. Baderomsplater på vegg. Hvit baderomsinnredning fra 2022 med heldekkende servant med underliggende skuffer. Speil med belysning over servant. Badet har dusj montert på vegg med dusjdører. Vegghengt toalett.

Vaskerom i 2. etasje fra 2010 med belegg på gulv og MDF-plater på vegg. Det er montert skyllekum på vegg.

Altibox er lagt inn i bygget.

Vifte på loft for avtrekk på begge bad.

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

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.

1.2 Krypekjeller

Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.2.

1.3 Drenering

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.

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, lekter 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.

5.1 Innvendig Loft

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.

7.1 Piper og ildsteder

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.

8.1 Etasjeskillere

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.

9.1.1 Boder og gang Veggenes og himlingens overflater

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.

9.1.2 Boder og gang Gulvets overflate

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.

9.1.3 Boder og gang Fuktmåling og ventilasjon

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.

10.1.2Bad/WC/vaskerom 1.etg Overflate gulv

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.

10.2.2Bad/WC 2.etg Overflate gulv

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.2.

10.3.1Vaskerom 2.etg Overflate vegger og himling

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.1.

10.3.2Vaskerom 2.etg Overflate gulv

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.2.

10.3.3Vaskerom 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.3.

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 13.1.

Forhold som har fått TG3:

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på tomten.

Diverse

Kartet viser et gårds- og bruksnummer innenfor tomtegrensene på denne tomten.

Denne vil følge med eiendommen.

Deler av gruset areal er opparbeidet utenfor tomtegrensene og følger ikke med.

Energi

Oppvarming

Det er montert varmepumpe i stua i både 1. og 2. etasje.

Tilleggsoppvarming fra vedovn i 1. etasje og peis med innsats i 2. etasje.

Gulvvarme på bad og kontor i 1. etasje og på bad i 2. etasje.

Oppvarming ellers er basert på elektrisitet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 200 000

Kommunale avgifter

Kr 43 104 pr 2025

Formuesverdi primær

Kr 817 738 pr 20+23

Formuesverdi sekundær

Kr 3 270 951 pr 2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 35 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:

4005/25/35:

24.03.1952 - Dokumentnr: 390 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

30.08.1982 - Dokumentnr: 2773 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

18.09.1947 - Dokumentnr: 1029 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:25 Bnr:13

30.11.1951 - Dokumentnr: 1613 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4005 Gnr:25 Bnr:39

01.01.2020 - Dokumentnr: 229307 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0807 Gnr:25 Bnr:35

01.01.2024 - Dokumentnr: 437268 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3808 Gnr:25 Bnr:35

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Plan-ID 128 - Gang/sykkelveg Rygi - Stivi (25.5.1977)

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

80 000 (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))

81 350 (Omkostninger totalt)

97 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 281 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 297 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 300 050 (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 81 350

Betalingsbetingelser

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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

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.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

25.11.2025











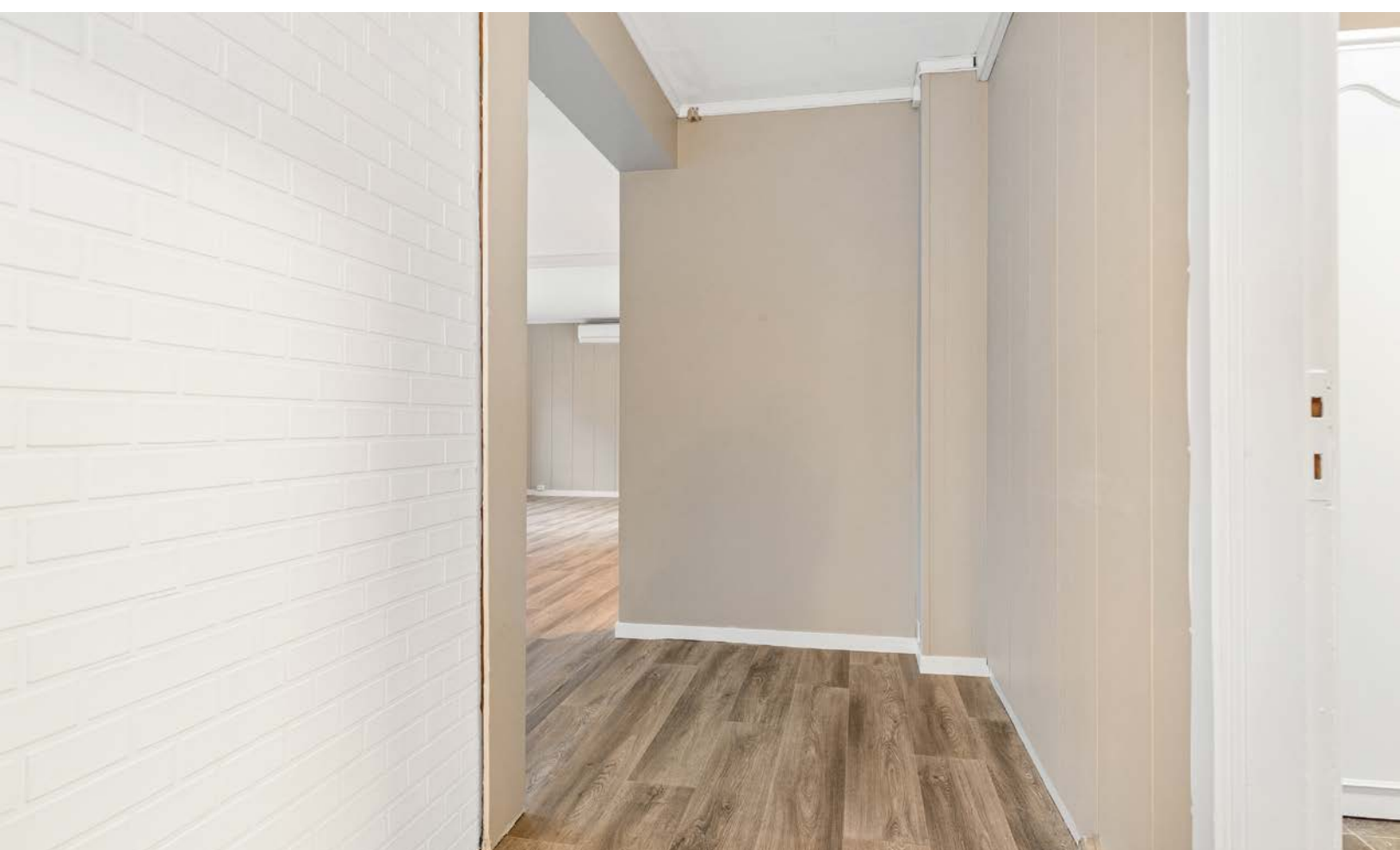




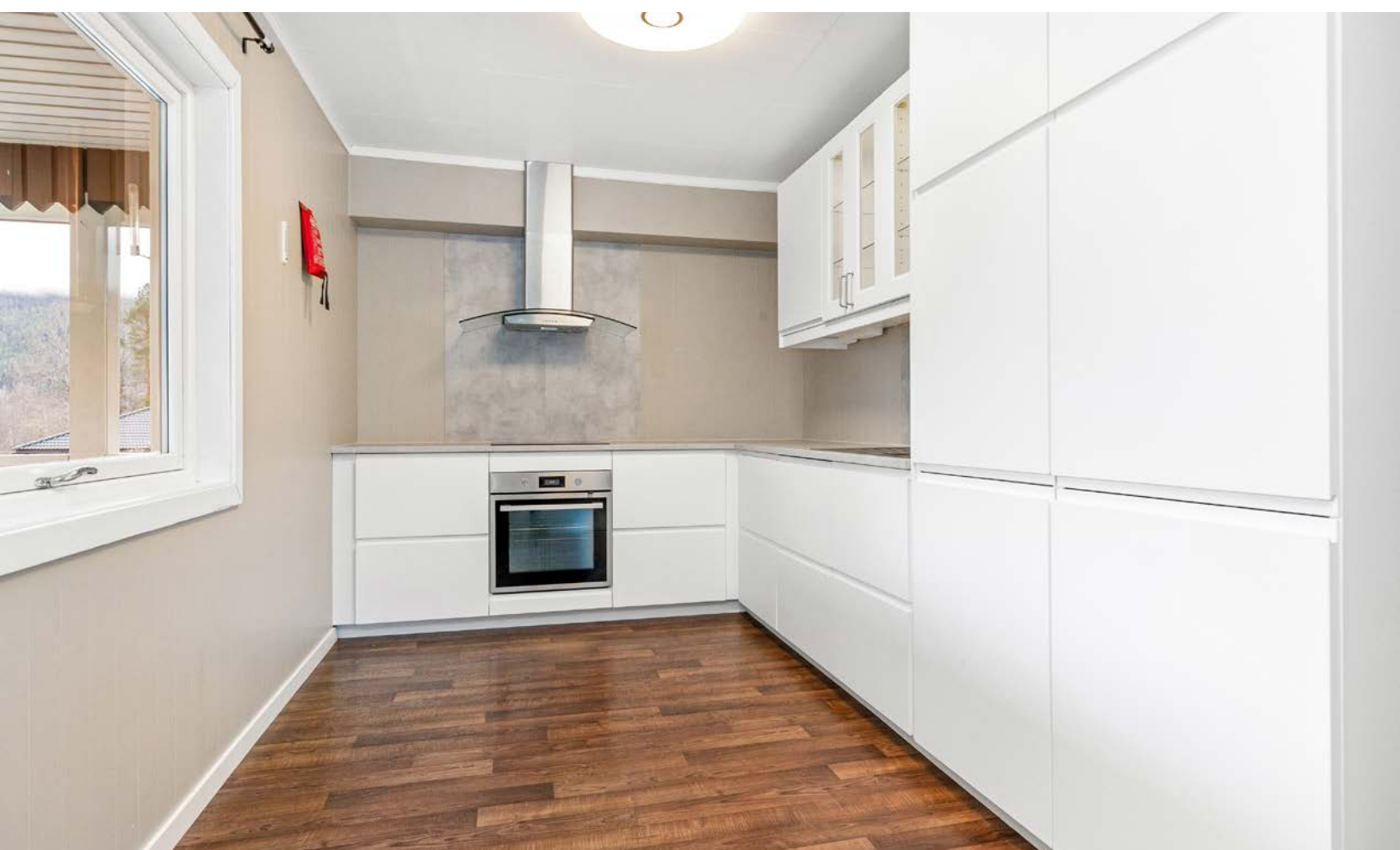










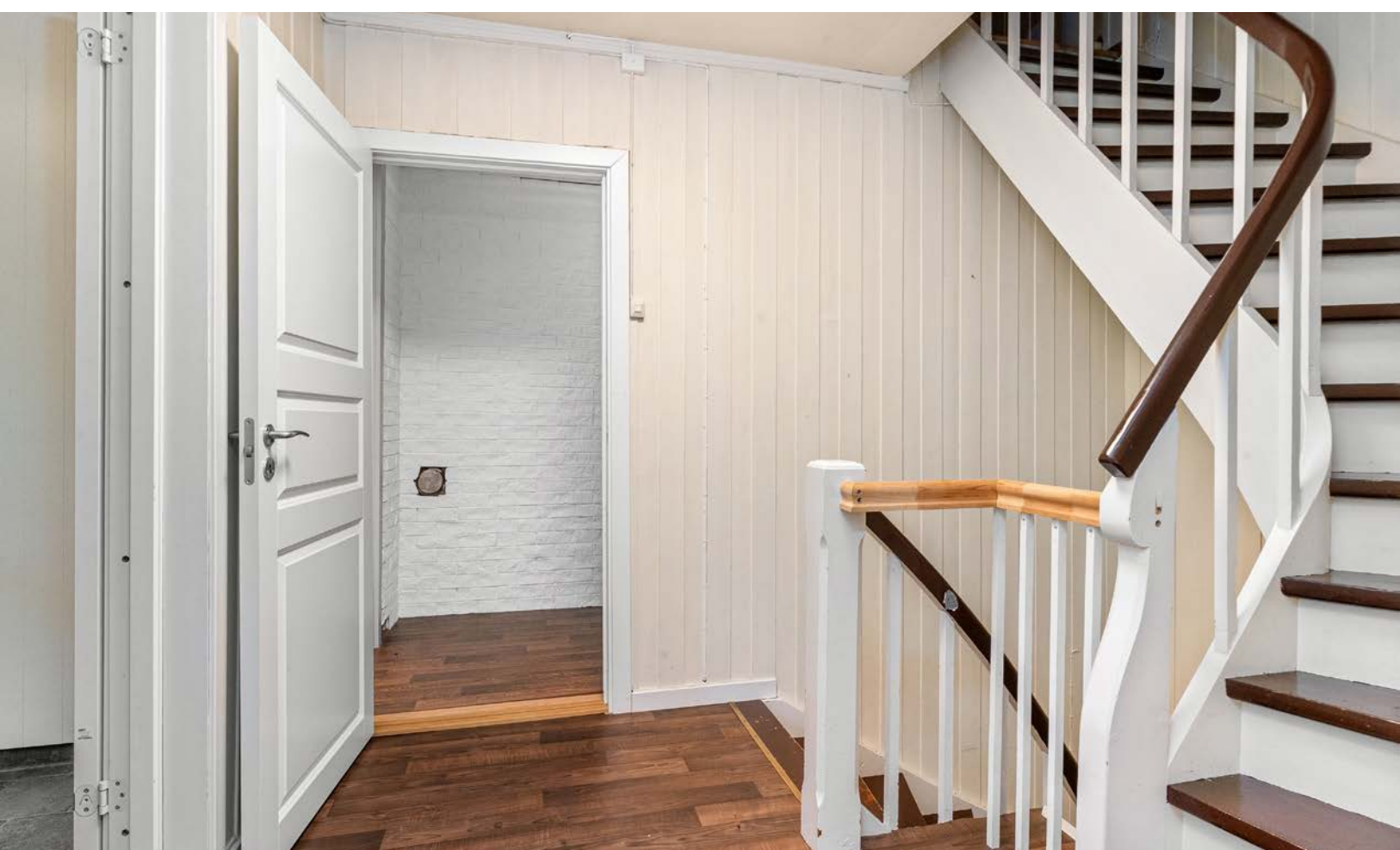


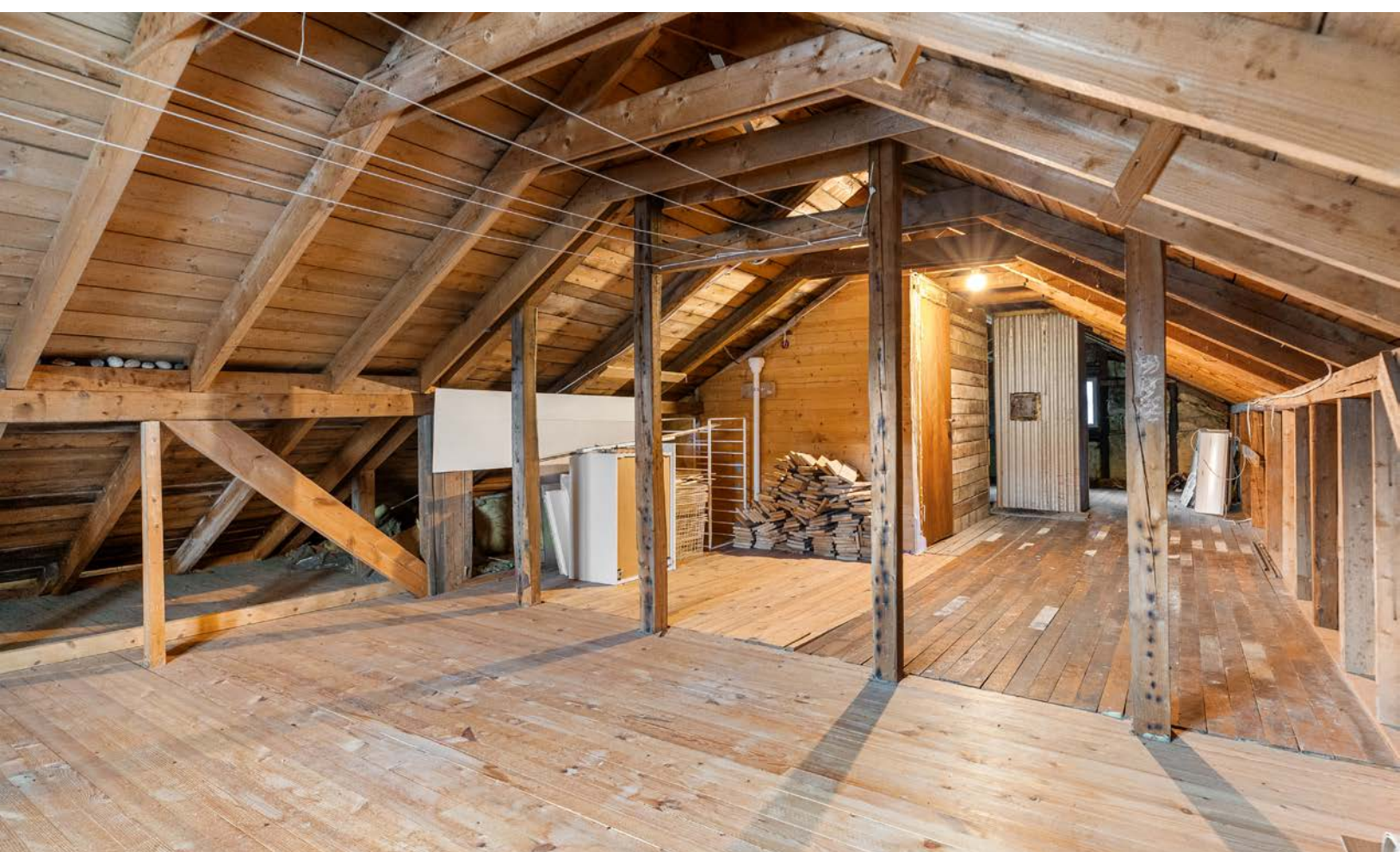








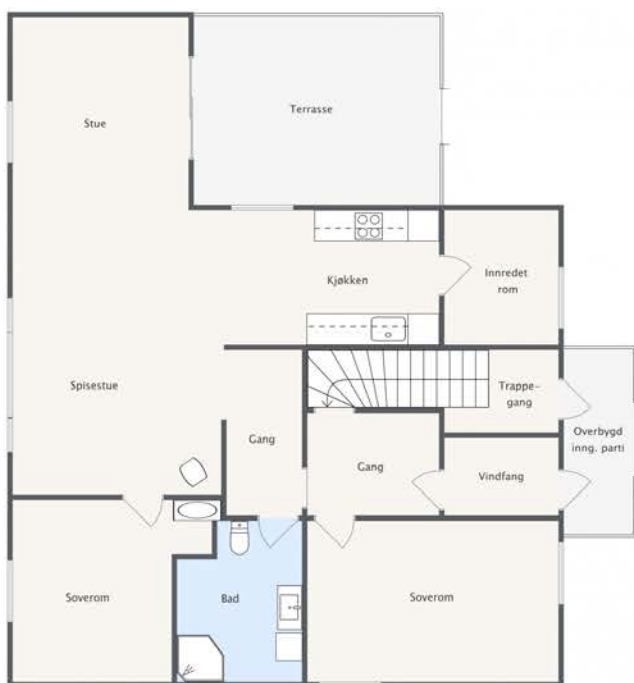








1. etasje



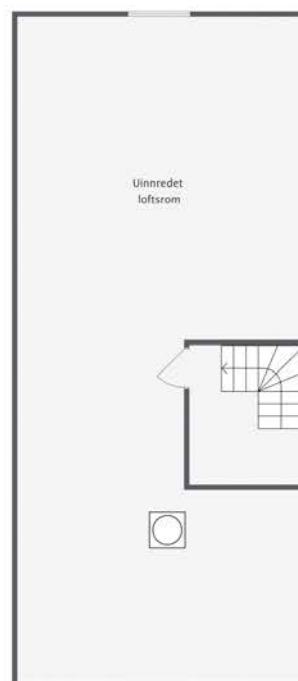
2. etasje



Kjeller



Loft

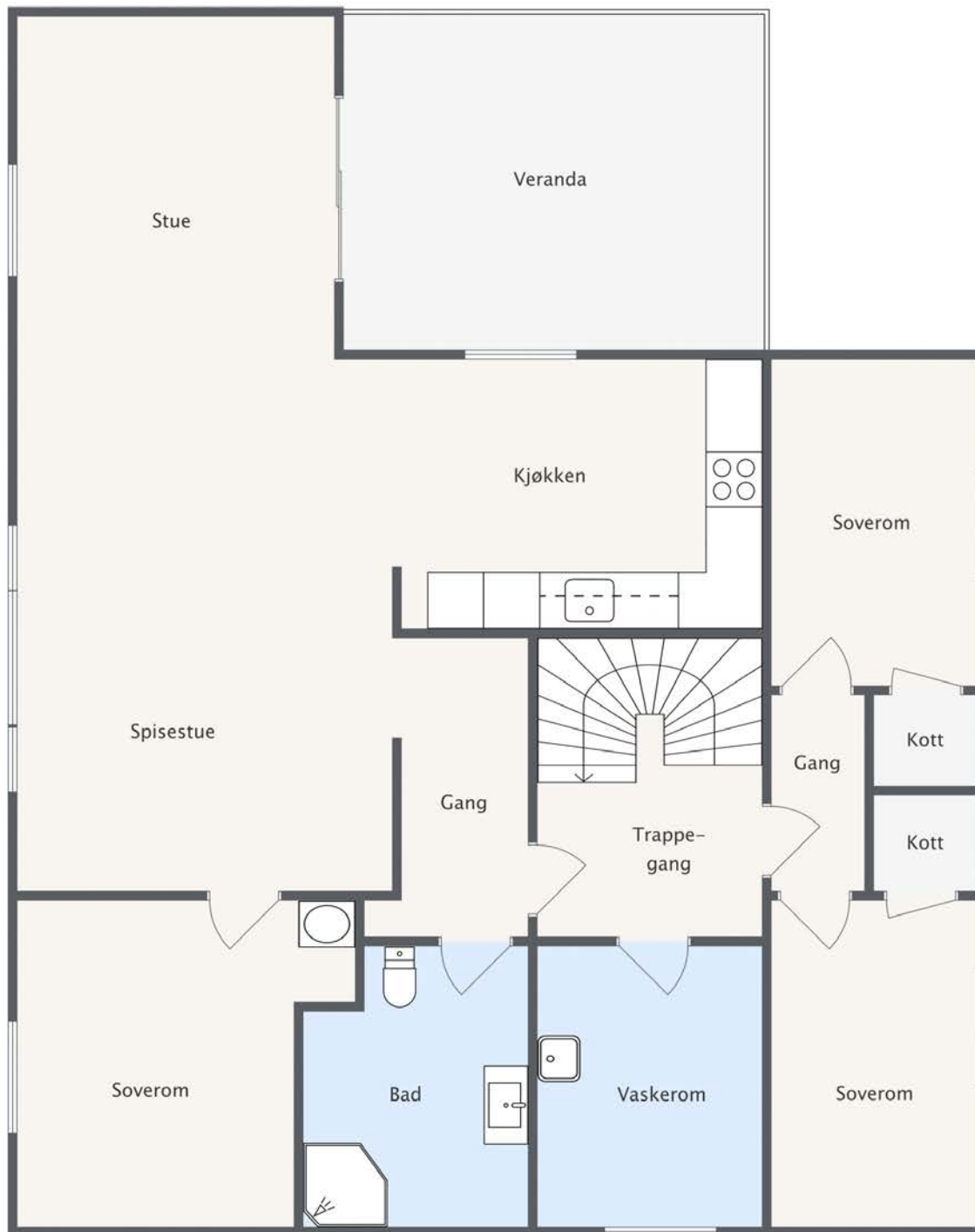


1. etasje

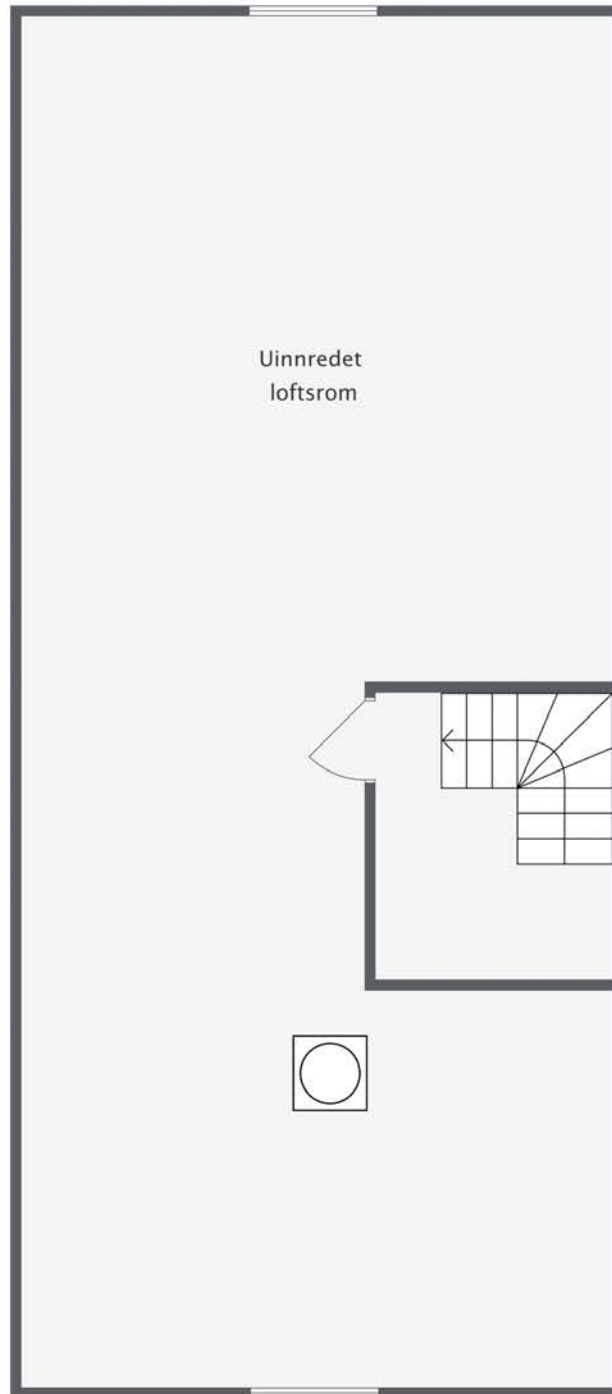


Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning. Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold og rombenevnelser er ikke avstemt med byggegodkjenning/off. tillatelser. Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

2. etasje

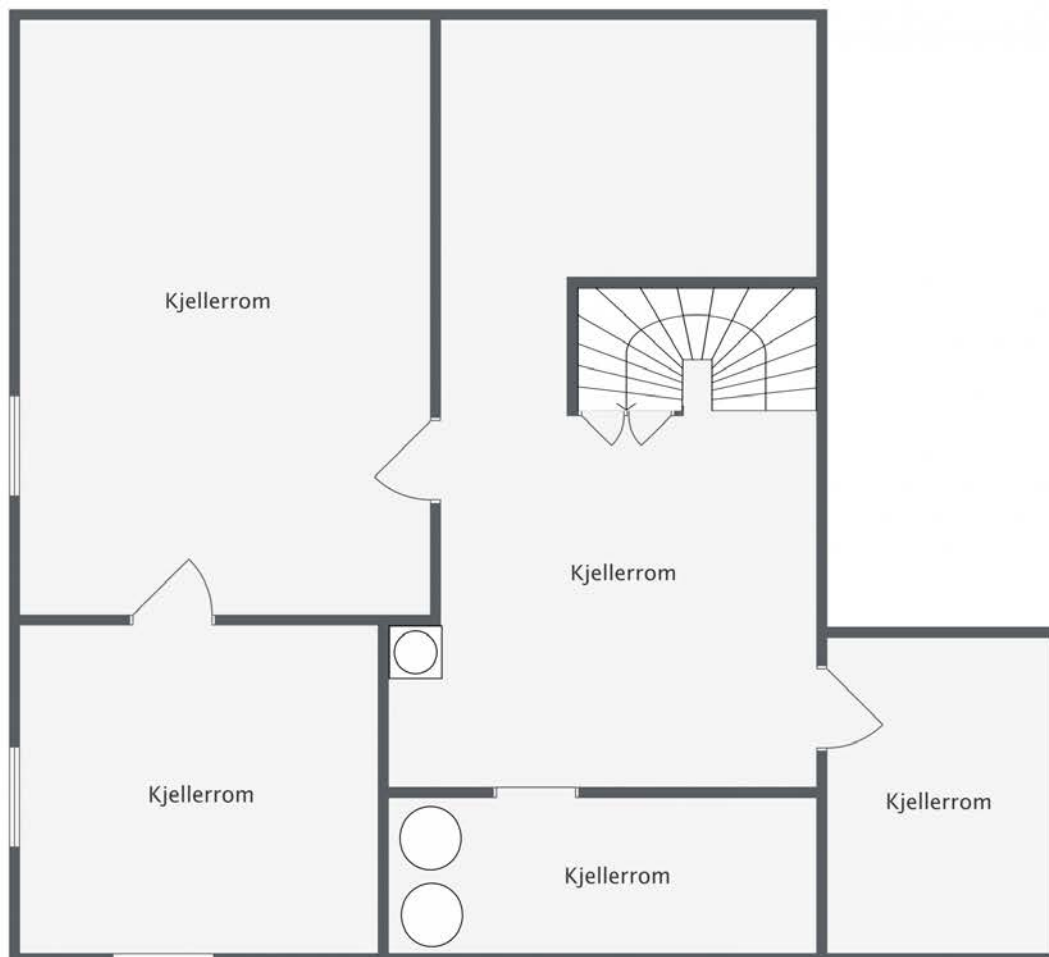


Loft



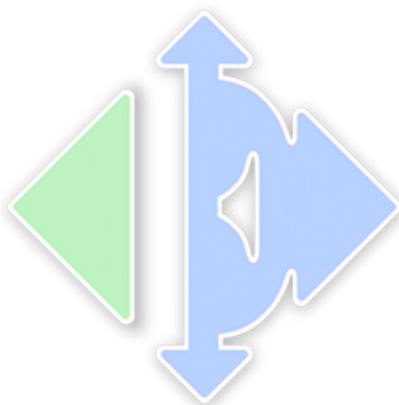
Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold og rombenevnelser
er ikke avstemt med byggegodkjenning/off. tillatelser.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Kjeller



Vedlegg

Tomannsbolig, horisontaldelt
Heddalsvegen 558
3677 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 24/07/2025

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:25, Bnr: 35
Hjemmelshaver:	Hardang Heia Eiendom AS
Tomt:	1287,7 med noen fiktive grenser m²
Konsesjonsplikt:	Nei, ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Boligbebyggelse. K13 kommuneplanens arealdel
Offentl. avg. pr. år:	Oppgis av megler
Forsikringsforhold:	IF
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1952
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	15.07.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger.
Oppdragsgiver:	Kristoffer Heia
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende i Heddalsvegen, Notodden kommune. Flat tomt med gruset oppstilling og hage. Ligger inntil E-134. Støy fra hovedvei i hage. Ligger i etablert område for spredt boligbebyggelse, ca 7 min fra Notodden.

OM BYGGEMETODEN:

Horisontaldelt tomannsbolig med kjeller, opprinnelig bygget i 1952, tilbygget i 1982. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Grus og sandholdig grunn. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong på opprinnelig bolig. Kjeller på opprinnelig bolig med plasstøpt betonggulv mot grunn. Tilbygg med stue og terrasse, er fundamentert på stripemur av lettklinker på stedlig grunn og tilbygg ved inngangsparti er fundamentert med ringmur av lettklinker som har kryperom. Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller av plasstøpt betong. Plasstøpt dekke på tilbygg mot kryperom og stripemur. Etasjeskiller mellom 1.etg og 2.etg av trebjelkelag med statikk fra respektive byggeår. Konstruksjon av reisverk/bindingsverk med statikk fra respektive byggeår. Ytterkledning av både liggende trekledning (vestlandskledning) og tømmermannspanel. Gesimskasser av trepanel i gesimser på både langvegger og gavler. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygget inngangsparti og vinkel ved tilbygget stue og terrasse. Saltakkkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra respektive byggeår. Taktro av trebord, teknet med flat betongstein. Takkkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg og terrasse, samt vinkel ved innbygget inngangsparti. Takkkonstruksjonen har kaldt loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Horisontaldelt tomannsbolig med kjeller, opprinnelig bygget i 1952, tilbygget i 1982. Boligen fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Eldre tomannsbolig som har renovering og vedlikeholdsbehov utvendig, slik som blant annet, drenering, ytterkledning, tekking av yttertak, mm. Boligens innvendige overflater er normalt godt vedlikeholdt og er malt opp i 2024-2025. El-anlegg, kjøkken og våtrom er fra perioden 2011-2022. Boligen har rom under terreng, men ingen rom for varig opphold, det er dreneringsløsning fra byggeår. Det er registrert fukt i furugulv på tilfarer på 24 % i kjellerbod på befaringsdagen og det er også registrert fukt på 35 % i utforet og kledd vegg under terreng på befaringsdagen. Alle lufteluker var enten tettet eller lukket og må stå åpne for sirkulasjon. 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 bygmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampspærre osv. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid boligen siden 10.03.2010. Boligens 1. etg var ikke bebodd på befaringsdagen, boligens 2. etg var utleid på befaringsdagen.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Kjeller: Takhøyde er fra 1,91 til 2,11 m.

- Bod 1 har malt betongtak, betongvegger, betonggulv. Synlige kobberør til utevann.
- Bod 2/teknisk rom har panel i tak, panel på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Sluk i gulv. Ventiler i yttervegg. Synlige avløpsrør av PVC. 2 stk 194 L varmtvannsbereder fra 2022. Samlestokk for rør-i-rør-system med stoppekraner.
- Bod 3 har malt betong i tak, malte betongvegger, betonggulv. Sotluke. Pusset brannmur av tegl med sotluke.
- Bod 4 har malt betong i tak, panel på vegger, lakkert furugulv på tilfarergulv på betonggulv mot grunn. Ventil i yttervegg. Synlig rørføring for rør-i-rør og avløpsrør av PVC. Brannmur av tegl med eldre parafinovn.
- Gang har malt betong i tak, malte betongvegger og panel på vegger, betonggulv. Avløpsrør av PVC. Stakeluke i gulv. Plassbygget kott under trapp Synlig vannrørføring av kobberør og rør-i-rør-system. Stoppekran. Vannkran. Reduksjonsventil. Plasstøpt svingtrapp til 1.etg med furugulv i trinn. Inspeksjonsluke til kryperom under tilbygg. Listverk: Beiset og trehvitt listverk. Noe listverk i gang, bod/teknisk, bod 4. Glatte taklister. Glatte gerikter, glatte gulvlister. Innerdører: Eldre innerdører. Plassbygget dør mellom gang og bod 1. Slett lakkert finerdør mellom gang og bod 3. Malt heltredør med 4 speil mellom bod 3 og bod 4. Vanlige dørterskler. Ingen dørblad mellom gang og bod/teknisk. Generelt: Kjeller med eldre overflater fra byggeår. Røffe overflater. Bruksmerker og slitasjer. Varierende takhøyder. Bod 4 er innredet med panel på vegger og tilfarergulv som er risikokonstruksjon for fukt. Kjellervinduer under innsetting som ikke er ferdig pusset inn i mur. Riss og sprekker i betonggulv. Røffe overflater på betonggulv. Fukt i hjørne på bod 1 og bod 3 etter taknedløp. Sotrenner fra sotluke. Hovedstoppekranen er ikke merket. Hovedstoppekran drypper. Sikringsskap i ende av gang ute av funksjon. Lav takhøyde mellom etasjeskiller og trappenese på 1,65 m. Kommunalt vann med høyt vanntrykk. Overtrykksventil på varmtvannsbereder slår ut, ligger vann på gulv rundt bereder. Sluk i bod 2 er ikke tilkoblet kommunal va.

1.etg: Takhøyder er fra 2,28 m til 2,48 m.

- Vindfang har malt panel i tak, malt panel på vegger, gulvbelegg på tregulv med tilfarer.
- Gang har malte plater i tak, malt panel på vegger, gulvbelegg på tregulv med tilfarer. Røykvarsler. Brannslukningsapparat. Dør til kjeller. Sikringsskap med automatsikringer fra 2011.
- Mellomgang har takess, malte plater på vegger, malte panelplater på vegger, malt brannmur av tegl.
- Soverom 1 har takess, innkasset drager i tak. Malt panelplate på vegger. Gulvbelegg på tregulv med tilfarer. Ventiler i vindu.
- Soverom 2 har malte plater i tak, malt MDF-panel på vegger og pusset og malt brannmur, gulvbelegg på tregulv med tilfarer. Ventil i vindu.
- Bad/WC/vaskerom har letthimling i tak med spot, våtromsplater på vegger med alu.skinne i bunn, flis på gulv med sokkelflis. Varmekabel. Sluk i gulv i dusjnise og under vask. Avtrekksventil i tak. Dusjarmatur på vegg mot soverom 2. Dusjdører av glass. Opplegg for vaskemaskin og bidet. Vegghengt WC med lekkasjepåviser. Hvit, slett, høyglans baderomsinnredning med skuffer. Ett veggmontert høyskap. Speil, lys og kontakt.
- Stue har takess, synlig drager i tak, malte panelplater på vegger, gulvbelegg på tregulv med tilfarer. Røykvarsler i tak. Varmepumpe. Heve/skyvedør til overbygget terrasse. Ventiler i vinduer. Malt brannmur av tegl med eldre vedovn. Åpning til mellomgang, åpning til kjøkken.
- Kjøkken har malte plater i tak, (lydhimling med 2-lag gips) malte plater på vegger, gulvbelegg på tregulv med tilfarer. Ventil i vindu. Åpning mot stue.
- Kontor har malt panel i tak, malt MDF-panel på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot kryperom med varmekabel. Listverk: Malt listverk. Drammen taklister og hulkil taklister. Glatte gerikter, glatte gulvlister. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Hvite fabrikkmalte MDF-dører med tre speil. Vanlige dørterskler. Dempelist i karm til soverom 2. Ingen flat dørterskel til bad. Normale bruksmerker på innerdører. Eldre hvit, kostmalt finerdør til kjellertrapp. Innerdører må påberegnes justering. Ingen dørblad mellom gang og mellomgang. Dørkarm mellom gang og mellomgang er fra byggeår. Generelt: Både eldre og nyere overflater. Overflater er malt i 2024. Bruksmerker og hakk etter oppheng på vegger. Knirk i tilfarergulv. Noe nivåforskjell på gulv. Mest markert knirk i overgang mellom stue og kjøkken. Det er hakk i gulvbelegg, blant annet på kontor og stue. Noe bulker på gulvbelegg mot dørterskler. Gulv i gang og mellomgang ligger mot dørterskel. Noe uferdig finish mot dørterskler. Planavvik på gulv ca +/- 0-20 mm. Skjevhet på tilfarergulv. Normalt vedlikeholdte overflater.

2.etg: 2,28 m til 2,42 m.

- Vindfang har malt panel i tak, malt MDF-panel på vegger, flis på betonggulv mot kryperom med varmekabel. Tett svingtrapp til 2.etg. Vindfang på plan 1.
- Gang har malte plater i tak, malt panel på vegger, gulvbelegg. Røykvarsler. Tett svingtrapp til vindfang. Tett svingtrapp til loft. Brannslukningsapparat.
- Mellomgang 1 har takess, malte plater på vegger med malt brystningspanel, gulvbelegg.
- Mellomgang 2 har takess, malte plater på vegger og malte panelplater på vegger, malt brannmur av tegl. Åpning til stue. Sikringsskap med automatsikringer fra 2011.
- Soverom 1 har takess, malt MDF-panel på vegger, gulvbelegg. Ventil i vindu. Dør med plassbygget kleskott.
- Soverom 2 har takess, malt MDF-panel på vegger, gulvbelegg. Ventil i vindu. Dør med plassbygget kleskott.
- Soverom 3 har takess, malt MDF-panel på vegger, gulvbelegg. Pusset og struktur malt teglpipe og brannmur ute vedovn. Ventil i vindu. Ventil i pipe. Røykvarsler.
- Bad/WC har letthimling i tak med spot, våtromsplater på vegger med alu.skinne i bunn, flis på gulv med sokkelflis. Varmekabel. Sluk i gulv i dusjnise og under vask. Avtrekksventil i tak. Dusjarmatur på vegg mot soverom 3. Dusjdører av glass. Vegghengt WC med lekkasjepåviser. Hvit, slett, høyglans baderomsinnredning med skuffer. Speil med lys.
- Vaskerom har takess, malt MDF-panel på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Sluk i gulv under vaskemaskin. Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask. Avtrekksvifte på yttervegg. Ventil i yttervegg. Ventil i vindu.
- Stue har malte plater i tak, synlig drager i tak, malte plater på vegger, gulvbelegg. Malt brannmur av tegl med peis. Åpent til mellomgang 2. Åpent til kjøkken. Ventiler i vindu. Varmepumpe. Heve/skyvedør til terrasse.
- Kjøkken har takess, malt MDF-panel på vegger, gulvbelegg. Listverk: Malt listverk. Drammen taklister og hulkil taklister. Glatte gerikter, glatte gulvlister. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Hvite fabrikkmalte MDF-dører med tre speil. Vanlige dørterskler. Dempelist i karm til soverom 2. Ingen flat dørterskel til bad. Normale bruksmerker på innerdører. Innerdører må påberegnes justering. Ingen dørblad mellom gang og mellomgang 1. Generelt: Både eldre og nyere overflater. Overflater er malt i 2024. Bruksmerker og hakk etter oppheng på vegger. Knirk i gulv. Noe nivåforskjell på gulv. Noe bulker på gulvbelegg mot dørterskler. Gulv i gang og mellomgang ligger mot dørterskel. Noe uferdig finish mot dørterskler. Planavvik på gulv ca +/- 0-20 mm. Normalt vedlikeholdte overflater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Horisontaldelt tomannsbolig med kjeller, opprinnelig bygget i 1952, tilbygget i 1982. Det foreligger opplysninger om følgende endringer:

- Kjøkken 1. etg, 2022.
- Kjøkken 2. etg, 2022.
- Lydhimling med 2-lag gips på kjøkken 1. etg, 2022.
- Nedlektet himling med gips i stue, 2. etg, 2022.
- Varmepumpe 2. etg, 2022.
- Rørøpplegg, 2010/2011.
- El-anlegg begge etg, 2011.
- Bad/wc 1. etg, 2010. Innredning fra 2025.
- Bad/wc 2. etg, 2010. Innredning fra 2022.
- Vaskerom 2. etg, 2010.
- Varmepumpe 1. etg, 2016.
- 3-lags isolerglass på vegg mot E-134.

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:	7 587 000,-	
- Fradrag:	2 966 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	4 621 000,-	4 621 000,-

Verdi bod som ny i dag:	81 500,-	
- Fradrag:	31 700,-	
= Teknisk verdi bod:	49 800,-	49 800,-

Tomteverdi:		500 000,-
-------------	--	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 3 200 000,-
--	--	----------------------

Låneverdi:		2 560 000,- (80%)
------------	--	-------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-c + BRA-b) på kr 10 127,-

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
Kjeller	75	0	0	0	0	75
1.etg	105	0	0	20	105	0
2.etg	98	0	0	15	95	3
Loft	38	0	0	0	0	38
SUM BYGNING	316	0	0	35	200	116
SUM BRA	316					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Bod	0	10	0	0	0	10
SUM BYGNING	0	10	0	0	0	10
SUM BRA	10					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Kjeller (boenhet 1): 4 stk boder, gang

1.etg (boenhet 1): Vindfang, mellomgang, gang, 2 stk soverom, bad/WC/vaskerom, stue, kjøkken, kontor.

2.etg (boenhet 2): Vindfang, gang, mellomgang, mellomgang 2, 3 stk soverom, bad/WC, vaskerom, stue, kjøkken.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er fremlagt plantegninger fra byggeår og fra tilbygging i 1982 som er i samsvar med boligen med unntak av soverom i 2. etg som er ombygget til vaskerom og arbeidsrom som er soverom, soverom i 2. etg er delt med gang og bod, rømningsveier er ivaretatt. Kjeller har lave takhøyder fra ca 1,91 m - 2,11 m og hele kjeller settes som S-rom. Areal på loft er inkludert trapperom. Rombruken i boligen settes slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Ingen feietrinn på yttertak. Kommunalt vann med høyt vanntrykk, det er montert reduksjonsventil, men overtrykksventil på varmtvannsbereder slår ut. Sluk i bod 2 i kjeller er ikke tilkoblet kommunal va.

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

24/07/2025

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 ikke 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 og tilkjørte masser. Grus og sandholdig grunn. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong på opprinnelig bolig. Kjeller på opprinnelig bolig med plasstøpt betonggulv mot grunn. Tilbygg med stue og terrasse, er fundamentert på stripemur av lettklinker på stedlig grunn og tilbygg ved inngangsparti er fundamentert med ringmur av lettklinker som har kryperom.

Merknader: Grunnmur fra byggeår. Riss i grunnmur ved overgang tilbygget stripemur. Nylig innsatte vinduer er ikke pusset inn på befaringsdagen. Upusset stripemur og ringmur. Stedvis fuktig i kjellerboder, men ingen rom under terreng for varig opphold. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og muggvekst på overflater.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Kryperom under tilbygg fra 1982. Tilgang for inspeksjon via eldre vindu i trappenedgang i kjeller. Høyde på ca 44 cm. Betong i tak, ringmur av lettklinker, støpt betonggulv mot grunn. Ventiler i ringmur.

Merknader: Muselort. Det lukter noe kattelort. Katter kommer inn via ventilluke under terrasse. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Dreneringsløsning i stedlig grunn fra byggeår. Drenering i stedlig grunn og tilkjørte masser. Taknedløp er ikke ført vekk fra grunnmur.

Merknader: Dreneringsløsning på kjeller fra byggeår. Ingen rom for varig opphold i kjeller. Det er fuktig i kjellerboder særlig der nedløp ikke er ført vekk fra ringmur, det er målt fukt i bod med furugulv og utforet vegger på 24 % i furugulv og 35 % i bunnsvill på befaringsdagen. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger**TG 3** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

Det er 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 reisverk/bindingsverk med statikk fra respektive byggeår. Ytterkledning av både liggende trekledning (vestlandskledning) og tømmermannspanel. Gesimskasser av trepanel i gesimskasser på både langvegger og gavler. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygget inngangsparti og vinkel ved tilbygget stue og terrasse.

Merknader: Konstruksjon av reisverk/bindingsverk med statikk fra respektive byggeår gis TG 2. Ingen luftet veggkonstruksjon. Ytterkledning av tømmermannskledning ligger fuktutsatt til der den ligger nær bakkenivå og er utsatt for sprut. Råte på tømmermannskledning nederst mot bakkenivå på vegg ved terrasse som danner grunnlag for TG 3. Vann spruter opp fra bakkenivå. Generelt eldre, men vedlikeholdt liggende ytterkledning. Noe vridde kledningsbord i gavler. Vridde kledningsbord der liggende trekledning har skjøter. Skjøter på ytterkledning er fuktutsatt. Det må påberegnes vedlikehold av ytterkledning og gesimskasser og det kan avdekkes råte på bunnsvill der tømmermannskledning har råte. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hvite fabrikkmalte, topphengslet vinder innsatt i mur fra 2025. Hvite kostmalte husmorvinduer med ventil i vindu fra antatt byggeår 1982/1990-tall. Hvitt fabrikk malt husmorvindu på kjøkken fra 2018. Hvitt fabrikk malt vindu på kontor 1.etg fra 2010. Hvite fabrikkmalte husmorvindu på soverom 1 i 1.etg fra 2000-tall. Heve/skyvedør i både 1.etg og 2.etg som er hvit kostmalt fra antatt 1982. 2 stk hoveddører som er hvite fabrikkmalte med glass fra 2010. Dør til 2.etg har katteluke. Hvite kostmalte doble vinduer på loft fra 1952.

Merknader: Kjellervinduer fra 2025 gis TG 1, men er uferdig pusset inn og står noe fuktutsatt til ytterst i grunnmur. Resterende fabrikkmalte hvite husmorvinduer med normale bruksmerker gis TG 1. Ytterdører med bruksmerker, hakk og sprekkeformasjoner på dørrblad. Eldre vinduer som er normalt vedlikeholdt og som krever videre vedlikehold. Noe værbitte utvendig. Noe kondensmerker innvendig. Utvendig omramming fra antatt 1980-tall. Vannbrett og beslag fra antatt 1980-tall. Vinduer på loft fra byggeår 1952 som bør renoveres. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra respektive byggeår. Taktro av trebord, teknet med flat betongstein. Takkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg og terrasse, samt vinkel ved innbygget inngangsparti. Gesimskasser av trepanel i gesimskasser på både langvegger og gavler. Takkonstruksjonen har kaldt loft. Teglpipeline over yttertak på mønet med pipebeslag og beslag på topp.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra respektive byggeår. Ingen snøfangere på yttertak. Ingen feietrinn til pipe på yttertak. Små svanker på takflate. Lufttilgang er tett ved raft, ingen luftespalter i gesimser. Ses i sammenheng med pkt 4.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1952/1982

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro innsisert fra loft. Taktro av trebord, teknet med flat takstein fra byggeår. Hvite sløyfer og lekter og underlagspapp fra respektive byggeår. Tak over inngangsparti er teknet med shingel.

Merknader: Flat takstein fra byggeår. Mose på takstein. Svanker på takflater. Ingen luftespalter i gesimskasser. Vedlikehold på gesimser og vindski er utført og må videre påberegnes. Takkonstruksjon har vinkel ved kilrenne som er vedlikeholdspunkt. Ingen overgangsbeslag mellom tak og vegg på overbygget inngangsparti som er tekket med shingel. Taktekingen av flat takstein ansees utgått på levetid og er helt på grensen til TG 3, men det er ikke avdekket noen lekkasjer på befaringsdagen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, israftbeslag fra 2025, kilrenner, pipebeslag med bøyle på topp.

Merknader: Takrenner og beslag har sin funksjon, men er værbitte. Kilrenner flasser. Tørre fuger ved pipebeslag. Usikker tetting rundt pipebeslag. Ingen overgangsbeslag mellom tak og vegg på tilbygget inngangsparti. Taknedløp må føres vekk fra ringmur og grunnmur. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploth.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra trapp i 2.etg. Loftet har et bruksareal på ca 38 m². Større gulvareal for lagring. Gulvet ut mot knevegg for lagring. Synlig plassbygget sperretak med tretakro. Pipe med feieluke. Mekanisk vifte koblet til luftekanal pipe. Noe lufttilgang ved raft. Doble sidehengslet, hvite kostmalte vinduer fra byggeår i gavler. Durgoventil. Røykvarsler. Sotrenner ved feieluke.

Merknader: Muselort. Delvis tett lufttilgang ved raft. Ingen ventiler i gavler eller i vinduer. Ventiler må etableres for bedre luftsirkulasjon. Vinduer fra byggeår 1952. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

1. Overbygget terrasse ved inngangsparti på 5 m². Fundamentert med betongpilar på stedlig grunn. Terrassegulv av impregnerte gulvbord. Rekkverk av tre med profilerte rekkverksbord. Rekkverkshøyde 76 cm. Overbygget terrasse til felles inngang for begge boenheter. Malt paneltak i overbygget tak.

2. Overbygget terrasse 1. etg på 15 m² med tilgang fra bakkenivå og heve/skyvedør i stue. Malt spaltehimling og synlig drager i tak. Fundamentert med stripemur av lettklinker på stedlig grunn. Terrassegulv av impregnerte trebord fra 2010. Rekkverk av tre med profilerte rekkverksbord. Rekkverkshøyde 87 cm. Rømningsstige.

3. Overbygget terrasse 2. etg på 15 m² med tilgang fra heve/skyvedør i stue. Malt spaltehimling og synlig drager i tak. Fundamentert med tresøyler ned på underliggende konstruksjon. Terrassegulv av malte trebord fra byggeår. Rekkverk av tre med profilerte rekkverksbord. Rekkverkshøyde 87 cm.

Uteområde rundt inngangsparti og terrasse har belegningsstein og plasstøpte utvendige trapper.

Merknader: 1. Overbygget terrasse på 5 m²: Normalt vedlikeholdt rekkverk. Værbitt og slitt terrassegulv. Terrassegulv ligger mot ytterkledning slik at denne blir fuktutsatt. TG 2.

2. Overbygget terrasse 1. etg på 15 m² med tilgang fra bakkenivå: Normalt vedlikeholdt med noe værbitt terrassegulv. Råte på topprekke mot søyle. Lavt rekkverk på 87 cm der det er nivåforskjell til grunn mer enn 0,5 m. Avstand fra terrassegulv til bakkenivå på 33 cm. TG 2.

3. Overbygget terrasse 2. etg på 15 m²: Lavt rekkverk på 87 cm. Værbitte overflater og det er råte på malt terrassegulv som danner grunnlag for TG 3.

Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglpiper fra byggeår fundamentert i kjeller. Sotluke i kjeller. Brannmur av tegl i kjeller med eldre parafinovn. Brannmur av malt tegl i mellomgang og stue 1.etg med eldre vedovn. Pusset og malt brannmur uten vedovn på soverom 2 1.etg. Malt brannmur av tegl i mellomgang 2 og i stue 2.etg. Peis med peisinnstikk i stue 2.etg. Feieluke på loft. Teglpiper over tak nær mønet med pipebeslag og bøyle på topp. Mekanisk avtrekk via lufteventil i pipe.

Merknader: Teglpiper fra byggeår, nyere ildsted. Ingen feietrinn til pipe på yttertak, men det er feieluke på loft. Eldre pipebeslag med tørre fuger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller av plastøst betong. Plastøst dekke på tilbygg mot kryperom og stripemur. Etasjeskiller mellom 1.etg og 2.etg av trebjelkelag med statikk fra respektive byggeår. Lydhimling med 2-lag gips på kjøkken. Plastøst svingtrapp mellom 1.etg og kjeller med furugulv i trinn. Tett svingtrapp fra vindfang til 2.etg. Tett svingtrapp mellom 2. etg og loft.

Merknader: Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår. Lav takhøyde mellom etasjeskiller og trappenese på 1,65 m i kjeller. Avstand mellom rekkverkspiler på 13 cm på trapp i vindfang, noe ustøtt rekkverk. Generelt planavvik 1. etg og 2. etg +/- 0 til 20 mm og noe knirk i gulvene. Tilfarergulv mot betongdekke. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9. Rom under terreng

9.1 Boder og gang

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Boder og gang - Veggens og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Overflater i kjeller fra byggeår med unntak av bod/teknisk rom og bod med furugulv og utforet vegger. Boligen har ingen rom under terreng for varig opphold. Eldre overflater fra byggeår. Kalk, salt og fuktutslag på eldre betongvegger. Det er blant annet målt 24% fukt i furugulv på tilfarer og 35 % i bunnsvill. Furugulv på tilfarergulv på betonggulv mot grunn, er risikokonstruksjon for fukt. Eldre og slitte overflater med renoveringsbehov. Uisolerte yttervegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt. 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.

Boder og gang - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Overflater fra byggeår. Boligen har ingen rom under terreng for varig opphold, men ett innredet rom. Kalk/salt og fuktutslag på betonggulv. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra 1952 som er risikokonstruksjon for fukt. Eldre overflater med renoveringsbehov. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Fuktsøk i rom under terreng. Det er boret hull i rom under terreng på innredet disponibelt rom/bod 4 med utforet vegg under terreng. Det er registrert fukt i vegger og gulv i bod 4 på befaringsdagen.

Merknader: Boligen har ett innredet rom under terreng. Ingen rom for varig opphold. Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1952 som er risikokonstruksjon for fukt. Det ligger vann på gulvbelegg i bod/teknisk rom etter overløp fra trykkventil på varmtvannsbereder. Det er blant annet målt 24% fukt i furugulv på tilfarer i bod 4. Furugulv på tilfarergulv på betonggulv mot grunn, er risikokonstruksjon for fukt. Det er målt opp til 35 % fukt inne i utforet vegg i bod 4. Veggventiler må stå åpne for luftsirkulasjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og at alt treverk i bod 4 fjernes.

10. Våtrom**10.1 Bad/WC/vaskerom 1.etg****TG 1** 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/vaskerom 1.etg - Overflate vegger og himling har letthimling i tak med spot, våtromsplater på vegger med alu.skinne i bunn, flis på gulv med sokkelflis. Varmekabel. Sluk i gulv i dusjnise og under vask. Avtrekksventil i tak. Dusjarmatur på vegg mot soverom 2. Dusjdører av glass. Opplegg for vaskemaskin og bidet. Veggghengt WC med lekkasjepåviser. Nyere hvit, slett, høyglans baderomsinnredning med skuffer. Ett veggmontert høyskap. Speil, lys og kontakt.

Merknader: Våtrom fra 2010. Noe flekker i letthimling etter eldre lamper. Noe misfarging av silikonfuger. Det mangler silikon i gjennomgang for avløp til vask og i opplegg til vaskemaskin. Normale bruksmerker.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inispisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Bad/WC/vaskerom 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med sokkelflis. Varmekabel. Sluk i gulv i dusjnisje og under vask. Oppkant ved dørterskel på 40 mm

Merknader: Våtrom fra 2010. Bom i gulvflis. Løs gulvflis. Misfarging av fuger. Noe kanting på gulvflis. Ingen tilfredsstillende fall fra bunn av dørterskel til topp sluk. Fall ca 15 mm til sluk i dusj. Oppkant ved dørterskel på 40 mm som hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til tilstøtende rom. Ingen luftet dørterskel. Normale bruksmerker. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2010

Det er 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 fuktmåleverktøy.

Bad/WC/vaskerom 1.etg. Membraner på vegger og gulv. Våtromsplater på vegger med alu.skinne i bunn, smøremembran på gulv og sokkel. Boret hull fra tilstøtende rom fra soverom 2 mot dusjsone. Ingen registrert fukt i veggkonstruksjonen på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom om membranløsning fra 2010. Det mangler fugging/klemring på rørgjennomføring i vegg ved vask og opplegg for vaskemaskin.

10.2 Bad/WC 2.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.

Bad/WC/vaskerom 2.etg - Overflate vegger og himling. Letthimling i tak med spot, våtromsplater på vegger med alu.skinne i bunn. Avtrekksventil i tak. Dusjarmatur på vegg mot soverom 2. Dusjdører av glass. Opplegg for vaskemaskin og bidet. Vegghengt WC med lekkasjepåviser. Nyere hvit, slett, høyglans baderomsinnredning med skuffer. Ett veggmontert høyskap. Speil, lys og kontakt.

Merknader: Våtrom fra 2010. Noe misfarging av silikonfuger. Det mangler silikon i gjennomgang for avløp til vask og i opplegg til vaskemaskin. Normale bruksmerker. Noe hakk i letthimling.

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Bad/WC 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med sokkelflis. Varmekabel. Sluk i gulv i dusjnisje og under vask. Oppkant ved dørterskel på 50 mm.

Merknader: Våtrom fra 2010. Bom i gulvflis. Løs gulvflis. Misfarging av fuger. Noe kantung på gulvflis. Løse fliser ved dørterskel og midt på gulv. Ingen tilfredsstillende fall fra bunn av dørterskel til topp sluk. Fall ca 20 mm til sluk i dusj. Oppkant ved dørterskel på 50 mm som hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til tilstøtende rom. Ingen luftet dørterskel. Normale bruksmerker. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2010

Det er 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 fuktmåleverktøy.

Bad/WC 2.etg. Membraner på vegger og gulv. Våtromsplater på vegger med alu.skinne i bunn, banemembran på gulv og sokkel. Boret hull fra tilstøtende rom fra soverom 3 mot dusjssone. Ingen registrert fukt i veggkonstruksjonen på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom om membranløsning fra 2010. Banemembran med dokumentasjon. Det mangler fuging/klemring på rørgjennomføring i vegg ved vask og opplegg for vaskemaskin.

10.3 Vaskerom 2.etg

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom 2.etg - Overflate vegger og himling har takess, malt MDF-panel på vegger. Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask. Avtrekksvifte på yttervegg. Ventil i yttervegg. Ventil i vindu.

Merknader: Vaskerom fra 2010. Ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon som vaskerom. Er kun benyttet som vaskerom, ikke annet våtrom. Normale bruksmerker. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inispisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

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

Vaskerom 2.etg - Overflate gulv har gulvbelegg med oppbrett. Sluk i gulv under vaskemaskin. Oppkant ved dørterskel på 50 mm.

Merknader: Vaskerom fra 2010. Ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon som vaskerom. Er kun benyttet som vaskerom, ikke annet våtrom. Ingen luftet dørterskel. Ingen tilfredsstillende fall på gulv, men oppkant ved dørterskel på 50 mm som hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til tilstøtende rom. Knirk i gulv. Normale bruksmerker. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2010

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vaskerom 2.etg. Membran på vegger og gulv. Plater av mdf vegger, gulvbelegg med oppkant. Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom eller underliggende konstruksjon. Underliggende konstruksjon er annen ekstern boenhet, tilstøtende rom er våtrom.

Merknader: Vaskerom fra 2010. Ingen tilfredsstillende membranløsning på vegger. Ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon som vaskerom. Er kun benyttet som vaskerom, ikke annet våtrom. Ses i sammenheng med pkt 10.3.1 og 10.3.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2022

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

Det er 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.

Todelt rett kjøkkeninnredning fra 2022. Innredning fra IKEA. Fronter på overskap og underskap med sorte, slette strukturfronter. Laminert benkeplate med marmorimitasjon. Beskyttelsesplate mellom benkeplate og overskap, og bak vask. Nedfelt stålkum. Integrerte hvitevarer. Avtrekksvifte til yttervegg. Ett høyskap. Waterguardsystem i kjøkkenbenk.

Merknader: Normale bruksmerker etter utleie. Løs sokkel under oppvaskmaskin. Knirk i gulv. Ingen komfyrvakt.

11.2 Kjøkken 2.etg

TG 1 11.2 Kjøkken 2.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2022

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

Det er påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

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

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

Kjøkkeninnredning fra 2022 fra IKEA. Kjøkkeninnredning i vinkel. Hvite, slette overflater og fronter, overskap og underskap. To skap med doble glassdører i overskap. Ett stk høyskap. Benk under vindu med skuffer. Laminert grå benkeplate. Nedfelt stålkum. Kitchenboard mellom benkeplate og overskap, og bak vask. Integrerte hvitevarer. Avtrekksvifte av rustfritt stål. Avtrekk til yttervegg. Waterguardsystem i kjøkkenbenk.

Merknader: Normale bruksmerker etter utleie. Knirk i gulv.

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. 2010/2011/2022
Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er spalte på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sanitær og vanninstallasjoner på bad/wc begge etg og vaskerom 2. etg fra 2010/2011. Vanninstallasjon på kjøkken begge etg fra 2022. Vegghengte wc med lekkasjepåviser på begge bad. Vannrør av både kobber og rør i rør system. Ingen fordelerskap på rør i rør, men samlestokk i tak på bod 2/teknisk rom. Bod 2 har 2 stk 194 L varmtvannsbereder fra 2011 og 2022. Samlestokk for rør-i-rør-system med stoppekranser. Gang i kjeller har avløpsrør av PVC. Stakeluke i gulv. Synlig vannrørføring av kobberør og rør-i-rør-system. Stoppekran. Vannkran. Reduksjonsventil. Det er utekran. Kommunal VA.

Merknader: Sanitær og vanninstallasjoner fra 2010-2022 gis TG 1. Hovedstoppekran er ikke merket og drypper. Det er høyt kommunalt vanntrykk. Overtrykksventiler på varmtvannsberedere slår ut. Sluk i bod 2/teknisk rom er ikke tilkoblet kommunal va. Noe eldre avløpsrør koblet sammen med nyere PVC i kjeller. Bunnledninger kan ikke inspiseres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2011/2022
Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

2 stk 194 L varmtvannsberedere antatt fra 2011 og 2022. 1 stk bereder til 1.etg. Varmtvannsbereder fra 2022 til 2.etg. Bereder fra 2011 har stive kobberør og fast el-tilkobling. Bereder fra 2022 har fleksible rør og fast el-tilkobling. Lekkasjesikret ved at de står på betonggulv med gulvbelegg og sluk.

Merknader: Overtrykksventil slår ut grunnet høyt trykk på kommunalt vann. Det var vann på gulv rundt beredere på befaringsdagen. Bereder fra 2022 har ikke stive rør.

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 2016 og 2022

Varmepumpe fra antatt 2016 plassert i stue 1.etg. Varmepumpe fra 2022 plassert i stue 2.etg.

Merknader: Varmepumper fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen. Det anbefales jevnlig vedlikehold av varmpumpe for optimal funksjon.

TG 1 13.5 Ventilasjon

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

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og noen vinduer. Avtrekksvifte til yttervegg fra begge kjøkken.
 Konstant mekanisk avtrekk koblet til lufteventil i teglpipe med avtrekk fra begge bad. Avtrekk til yttervegg på vaskerom 2. etg.

Merknader: Ingen ventiler i kjeller er åpne på befaringsdagen. Det er fuktig i kjeller. Ventiler må holdes åpne i både kjeller og 1.etg og 2. etg for optimal luftsirkulasjon. Det bør etableres flate dørterskler på alle våtrom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. 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.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen eget toalettrom. Veggmonterte WC på begge bad.

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Enkel utebod med to rom. Ett for hver boenhet. Fundamentert med pilar på stedlig grunn, konstruksjon av bindingsverk med ytterkledning av tømmermannskledning. Fabrikframstilt valmtakkonstruksjon tekket med alu. Decraplater. Takrenner og nedløp av sort stål. Enkle bodvinduer, boddører i hver gavl.

Merknader: Bod fra antatt 1990-tall. Noe vedlikeholdsbehov utvendig. Mose på takteking. Fuktutsatt ytterkledning som står nærme bakkenivå. Bod/lager som har sin funksjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1952

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2011

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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 ingen 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 elektrisk skjult og åpent anlegg. Opprinnelig fra byggeår 1952. Renovert ved tilbygging i 1982 og renovert med sikringsskap og automatsikringer i 2011. Sikringsskap i 1.etg plassert i gang. Sikringsskap i 2.etg plassert i mellomgang 2. Det er byttet mesteparten av el-kabler og stikkontakter i 1. etg og 2. etg, til jordnet med barnesikring. Skjult anlegg fra 2011.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Merknader ved siste tilsyn er utbedret med unntak av jordingsmuffe på bunnledning. Noe eldre el-anlegg i kjeller og på loft. Blant annet ledning uten kontakt eller tilkoblingspunkt på soverom 1 i 2.etg. 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.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

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 bygget.

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen ferdigattest på bolig fra 1952 eller tilbygging fra 1982. 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.
1.2	Krypekjeller
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.2.
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.
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.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
9.1.1	Boder og gang Veggens og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	Boder og gang Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.
9.1.3	Boder og gang Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
10.1.2	Bad/WC/vaskerom 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
10.2.2	Bad/WC 2.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.2.
10.3.1	Vaskerom 2.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.1.
10.3.2	Vaskerom 2.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.2.
10.3.3	Vaskerom 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.3.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 13.1.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

Nabolagsprofil

Heddalsvegen 558

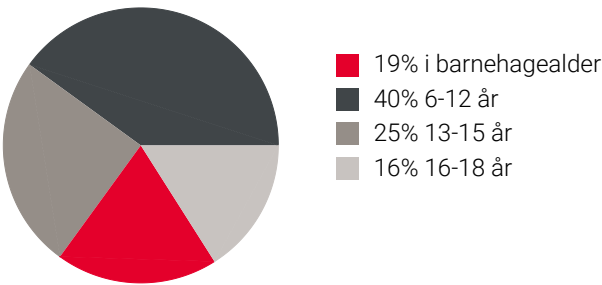
Offentlig transport

🚶 Carlsen	6 min 🚶
Linje NW180, 185, 301	0.6 km
🚶 Notodden stasjon ved skysstasjonen	10 min 🚶
Linje R55	7 km

Skoler

Heddal barneskole (1-7 kl.)	13 min 🚶
238 elever, 14 klasser	1.2 km
Heddal ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
96 elever, 6 klasser	4.3 km
Notodden videregående skole	11 min 🚶
515 elever	7.2 km
Bø vidaregåande skule	29 min 🚶
450 elever, 20 klasser	31.8 km

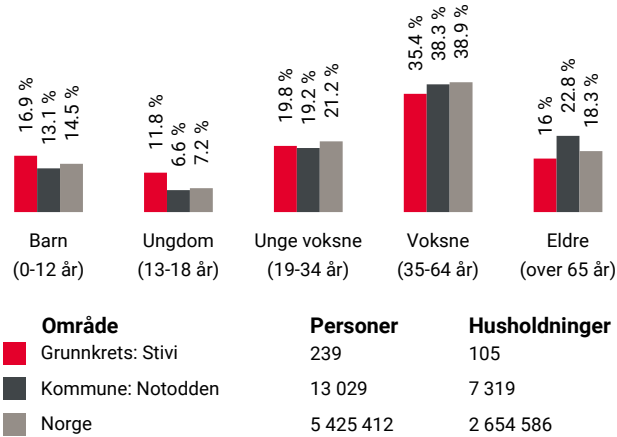
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

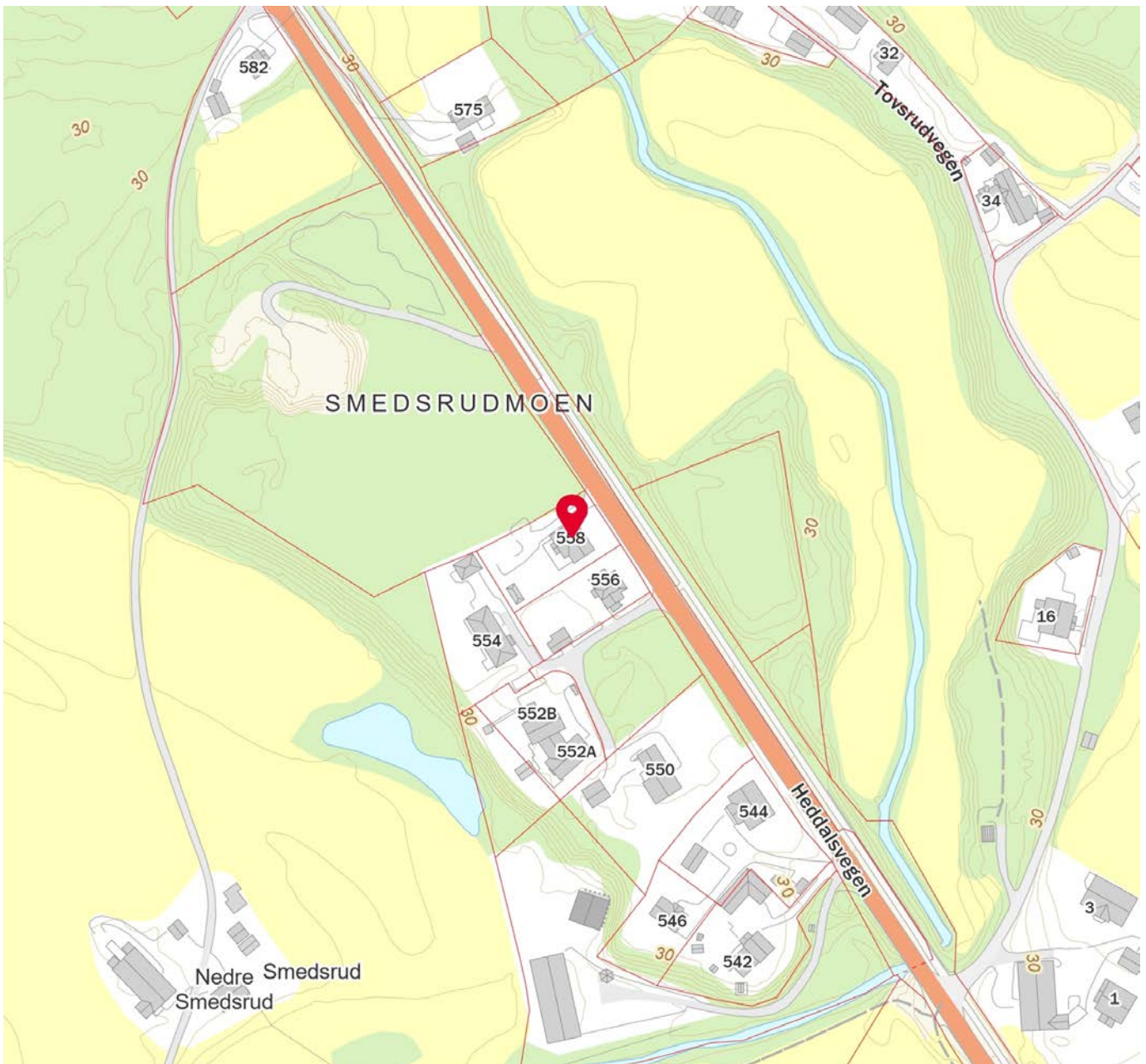
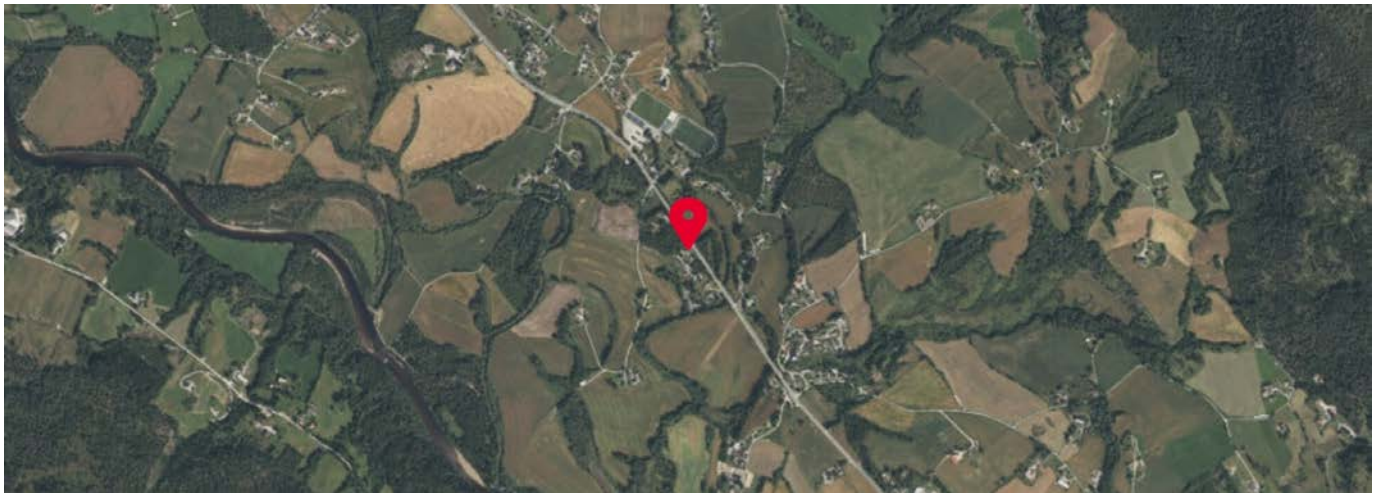
Rygi barnehage (0-5 år)	13 min 🚶
56 barn	1.2 km
Betesda barnehage (1-5 år)	2 min 🚶
23 barn	2.1 km
Yli barnehage (0-5 år)	8 min 🚶
43 barn	5.7 km

Dagligvare

Coop Extra Kvantum	6 min 🚶
Rema 1000 Tuven	6 min 🚶
Post i butikk, PostNord	4.4 km

Sport

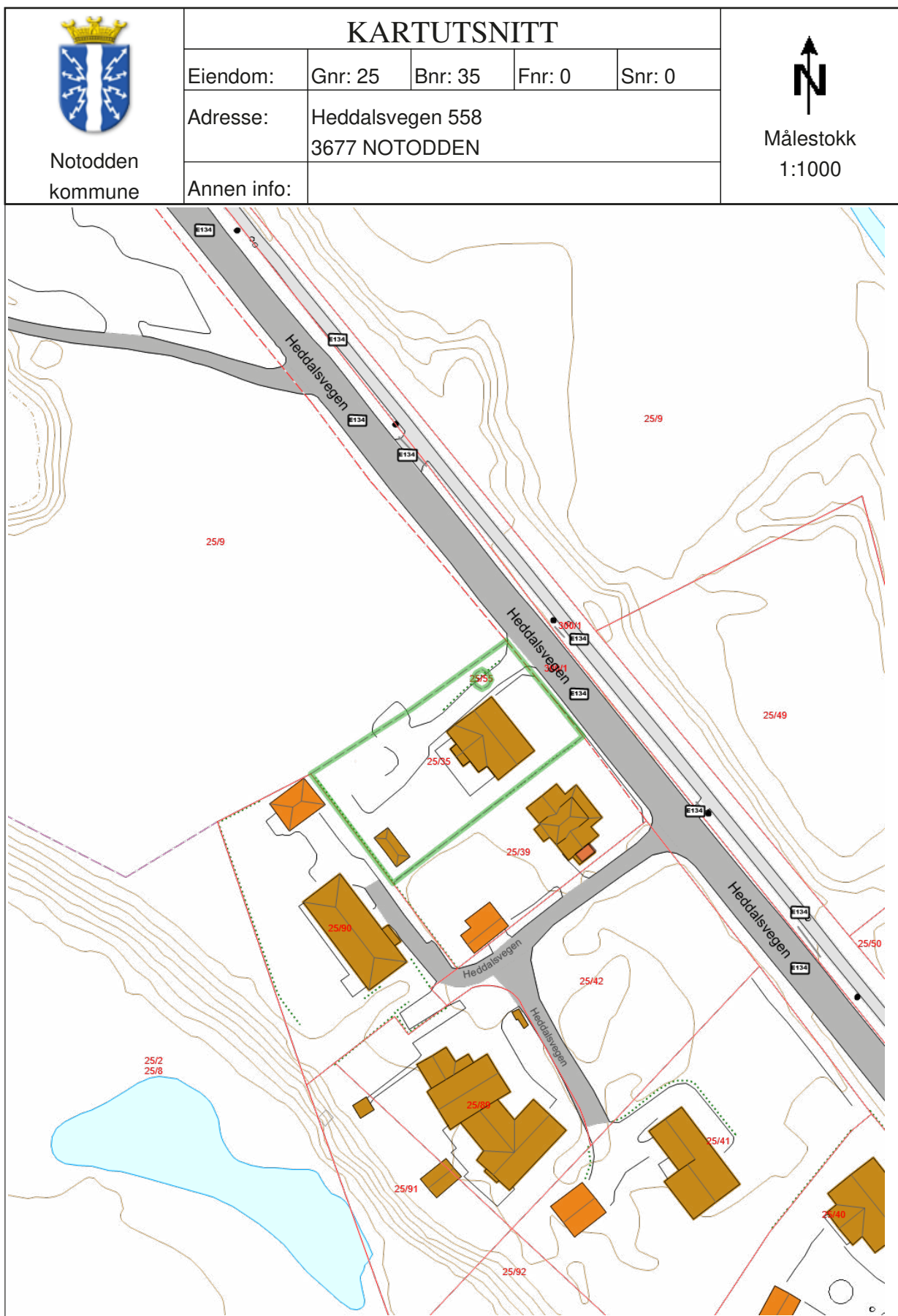
🏃 Heddal Aktivitetspark	6 min 🚶
Ballspill, fotball, sandvolleyball	0.5 km
🏃 Heddal barneskole Ballbinge	14 min 🚶
Ballspill	1.2 km
🏃 Nordic Gym	14 min 🚶





Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningslinje		Mønelinje
	Taksprang		Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak
	Bygning		Gang- og sykkelveg		Veg
	Elv		Innsjø		RpGrense
	Regulert kant kjørebane		Måle- og avstandslinje		Offentlig trafikkområde
	Gang-/sykkelveg		Europaveg gatenavn_		Privatveg gatenavn_



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense - God nøyaktighet		Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet		Eiendomsgrense - Usikker
	Eiendomsteig		▪ Gatelys (belysningspunkt)		○ Kumlokk
	Mast		Hekk		Gjerde
	Loddrett mur		Stikkrenne		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Godkjente byggetiltak		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Gang- og sykkelveg		Veg
	Elvekant		Innsjøkant		Elv
	Innsjø		Forskningskurve Notodden		Høydekurve Notodden
	Europavegboks		Europaveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.



Notodden kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4005 - Notodden kommune	25	35	0	0	Heddalsvegen 558, 3677 NOTODDEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Båndlegging etter andre lover	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	1287.64m ²
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	1058.29m ²
LNFR for spredt boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	1267.62m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Ja

4005 128 Gang/sykkelveg Rygi - Stivi (25.5.1977)

BEBYGGELSEPLAN

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

PLANID Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

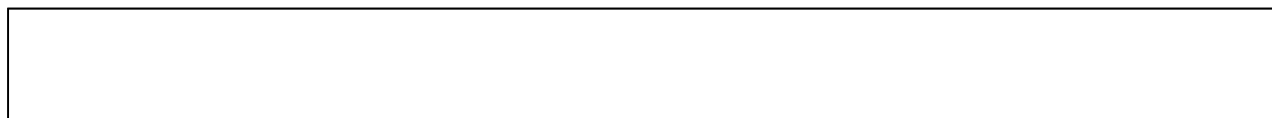
PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

11.11.2025 08:21:19

Side 1 av 2



Det tas forbehold om feil og mangler.



Notodden kommune

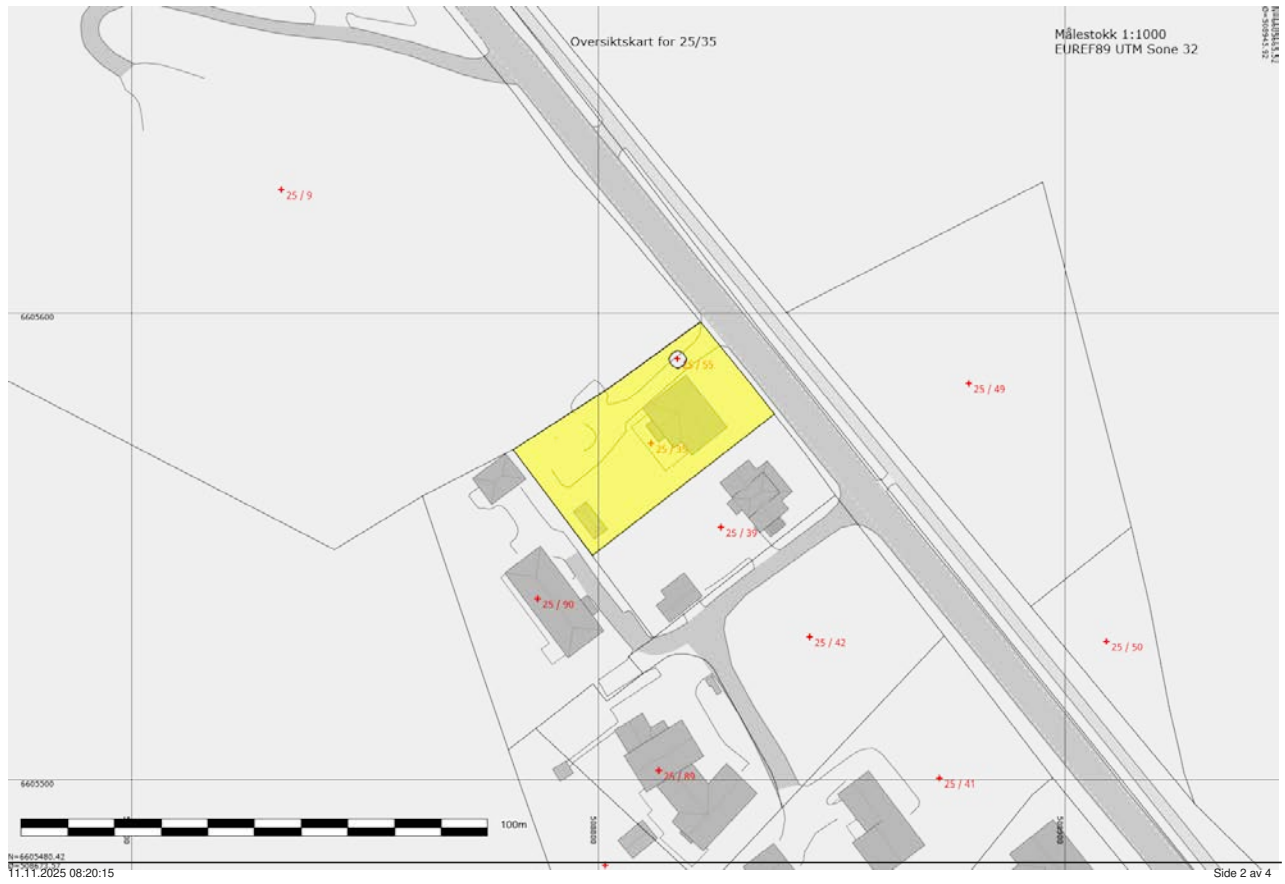
Matrikkelkart

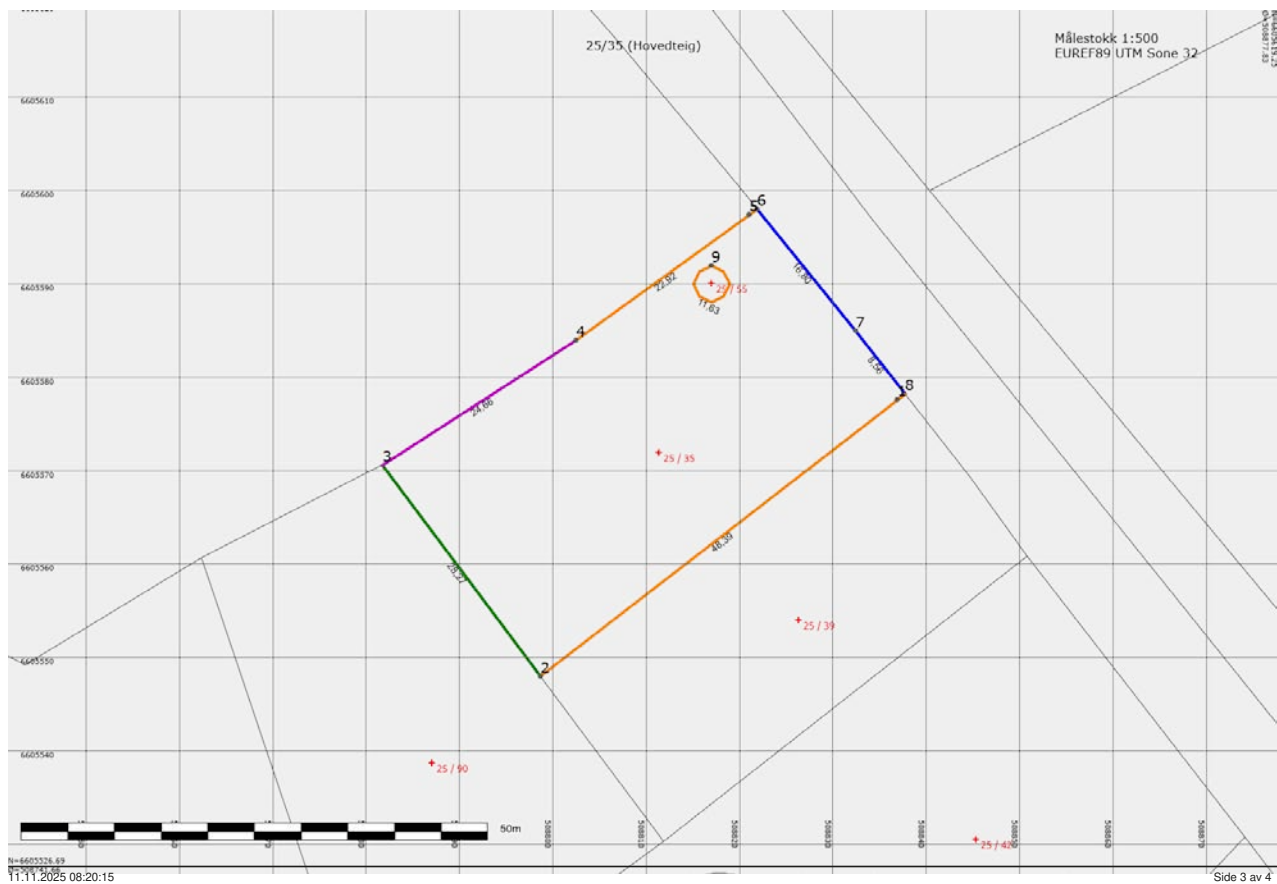
MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4005 - Notodden kommune	25	35	0	0

Orientering om matrikkelkart

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





Areal og koordinater

Areal: 1287,70

Arealmerknad: Noen fiktive grenser

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem:

EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6605571,88

Øst: 508811,36

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6605577,58	508836,92	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	63 Generert sirkelgeometri	500	
			48,39	Ikke hjelpelinje		500	
2	6605547,93	508798,68	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			28,27	Ikke hjelpelinje		10	
3	6605570,58	508781,76	Ikke spesifisert	Bolt	10 Terrengmålt	10	
			24,66	Ikke hjelpelinje		200	
4	6605583,93	508802,49	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			22,92	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	500	
5	6605597,39	508821,04	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	63 Generert sirkelgeometri	500	
			1,06	Ikke hjelpelinje		500	
6	6605598,01	508821,90	Ikke spesifisert	Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	
			16,80	Ikke hjelpelinje		100	
7	6605584,95	508832,46	Ikke spesifisert	Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	
			8,56	Ikke hjelpelinje		100	
8	6605578,21	508837,73	Ikke spesifisert	Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	
			1,03	Ikke hjelpelinje		500	

Indre avgrensning 1

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
9	6605591,95	508817,00	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	99 Ukjent	9999	
			11,63	Fiktiv grense		9999	



Notodden kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4005 - Notodden kommune	25	35	0	0	Grunneiendom	BAKKAMO	Ja	1287,7	1147	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
18.09.1947	Nei	Nei	Nei			Nord: 6605571.88 Øst: 508811.36 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			25/35	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			25/35	0
Annen forretningstype	20.12.2017	20.12.2017	2017/1649		25/18	0
					300/1	0
					25/9	0
					25/35	0
Annen forretningstype	20.12.2017	20.12.2017	2017/1649		25/35	0
					300/1	0
					25/39	0
					25/9	0
Annen forretningstype	20.12.2017	20.12.2017	2017/1649		25/35	0
					300/1	0
					25/39	0
					25/42	0
Skylddeling	30.11.1951			Avgiver	25/35	-1096
				Mottaker	25/39	1096
Skylddeling	18.09.1947			Mottaker	25/35	1147
				Avgiver	25/13	-1147

BYGNINGER

11.11.2025 08:20:20 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 3

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8535671	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	295	0	295
164970035	Garasjehus annekst til bolig	Annet som ikke er næring	Bygning godkjent for riving/brenning	0	87	87

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Heddalsvegen	558			Nord: 6605579 Øst: 508818 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 3-RYGI Grunnkrets 206-Stivi Kirkesokn 1-Heddal Postnummerområde 3677-NOTODDEN Stemmekrets 20-Heddal

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
-		

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetyp	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
1287,7	Nord: 6605571,88013186 Øst: 508811,35999914 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

--



Notodden kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4005 - Notodden kommune	25	35	0	0	Grunneiendom	BAKKAMO	Ja	1287,7	1147	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
---------------	--------	-------------------------	---------------	------------------	------------	----------------------

18.09.1947 Nei Nei Nei Nord: 6605571.88 Øst: 508811.36 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			25/35	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			25/35	0
Annen forretningstype	20.12.2017	20.12.2017	2017/1649		25/18	0
					300/1	0
					25/9	0
					25/35	0
Annen forretningstype	20.12.2017	20.12.2017	2017/1649		25/35	0
					300/1	0
					25/39	0
					25/9	0
Annen forretningstype	20.12.2017	20.12.2017	2017/1649		25/35	0
					300/1	0
					25/39	0
					25/42	0
Skylddeling	30.11.1951			Avgiver	25/35	-1096
				Mottaker	25/39	1096
Skylddeling	18.09.1947			Mottaker	25/35	1147
				Avgiver	25/13	-1147

BYGNINGER

12.11.2025 09:32:15 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 3

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8535671	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	295	0	295
164970035	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Bygning godkjent for riving/brenning	0	87	87

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Heddalsvegen	558			Nord: 6605579 Øst: 508818 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 3-RYGI Grunnkrets 206-Stivi Kirkesokn 1-Heddal Postnummerområde 3677-NOTODDEN Stemmekrets 20-Heddal

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
-		

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
1287,7	Nord: 6605571,88013186 Øst: 508811,35999914 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

12.11.2025 09:32:17 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 2 av 3

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Vi kan ikke finne noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



Notodden kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4005 - Notodden kommune	25	35	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tomannsbolig, horisontaldelt	8535671	0	Tatt i bruk	Bolig	295	0	0	295

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6605579 Øst: 508818 System: EPSG:25832	Nei	2			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk
Biobrensel	Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	14.07.1952	14.07.1952	
IG-Igangsettingstillatelse	14.08.1952	24.08.1992	
TB-Tatt i bruk	14.07.1953	24.08.1992	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	148	5	Kjøkken	1	1	Heddalsvegen 558	25	35	0	0
Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	147	5	Kjøkken	1	1	Heddalsvegen 558	25	35	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	103	0	103
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	1	103	0	103
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt

11.11.2025 08:20:45 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 2

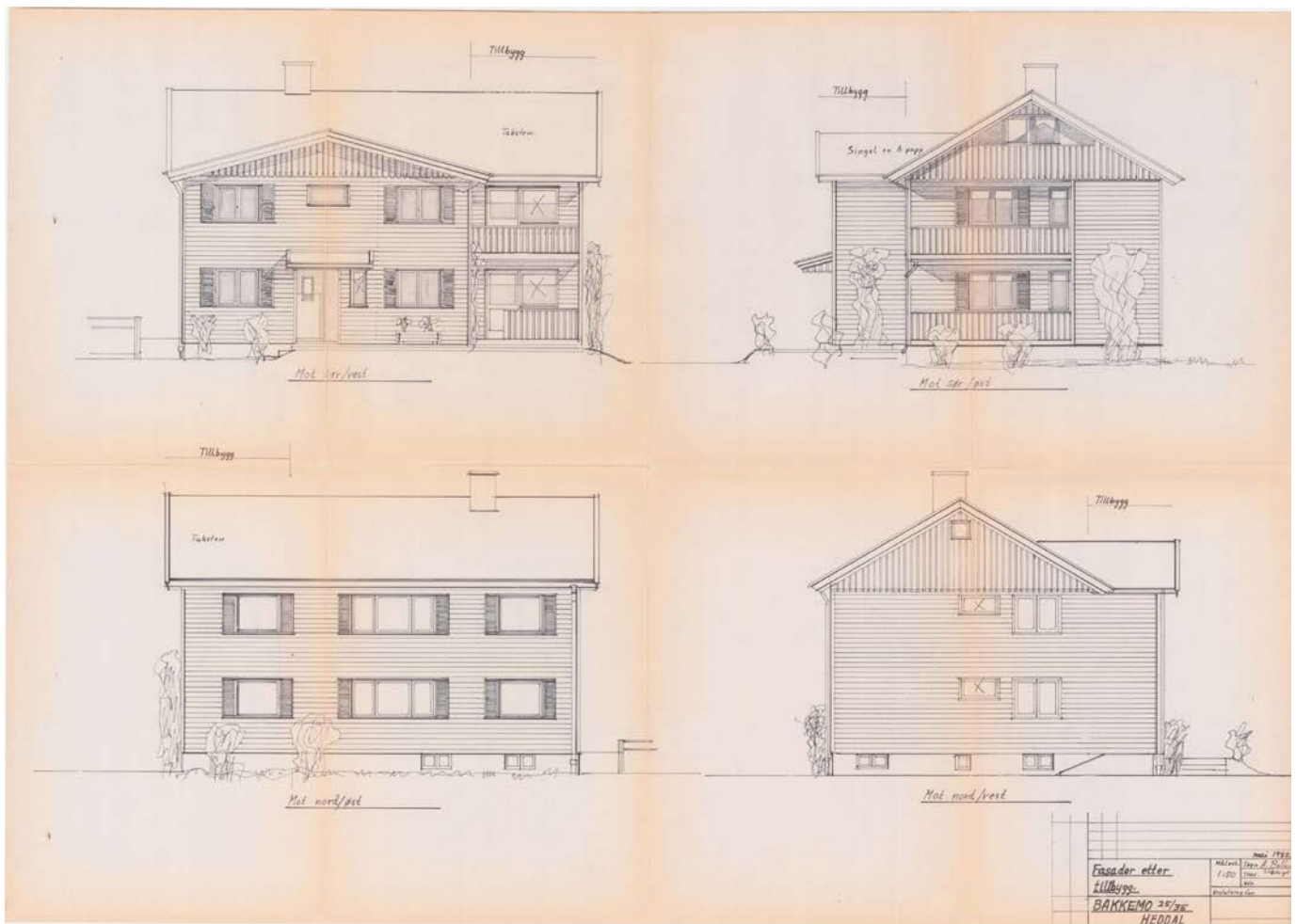
1	Kjelleretasje	0	0	0	89	0	89
---	---------------	---	---	---	----	---	----

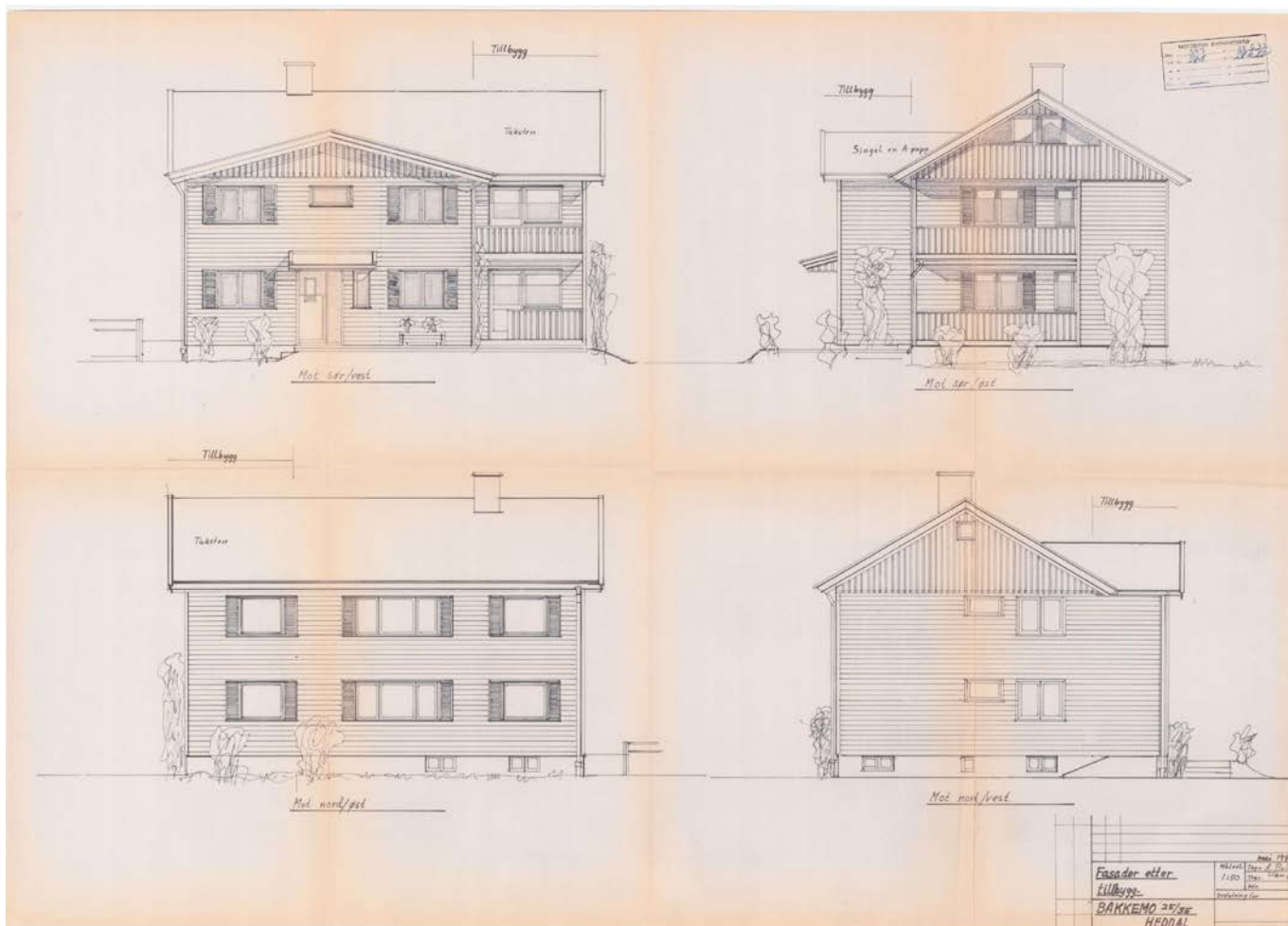
Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

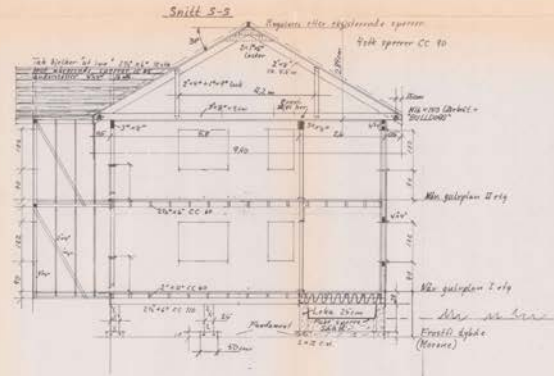
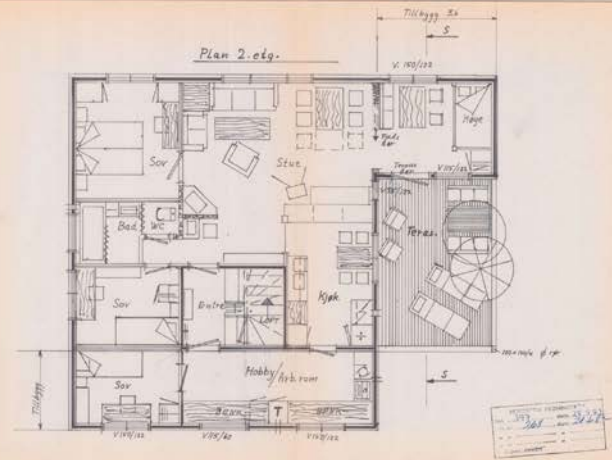
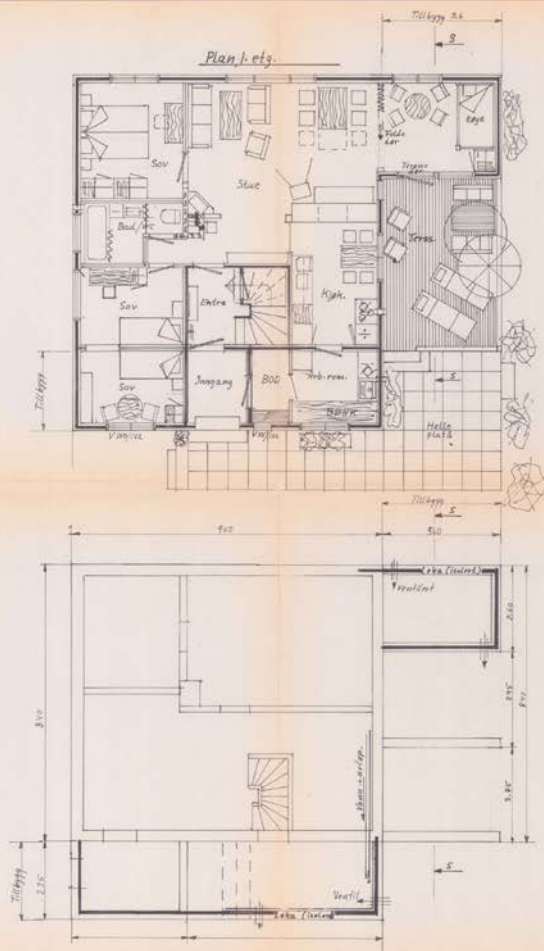
Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

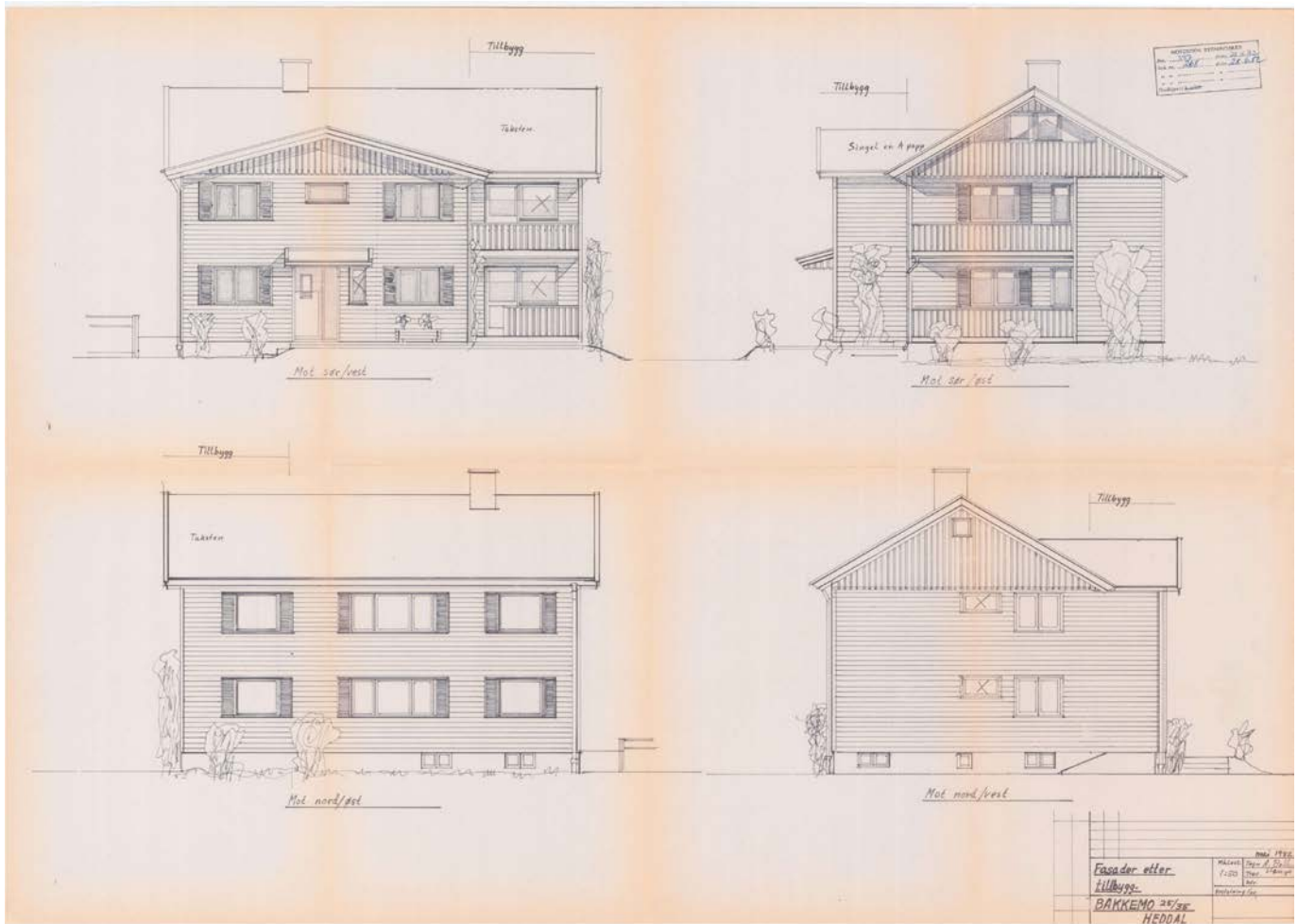
--

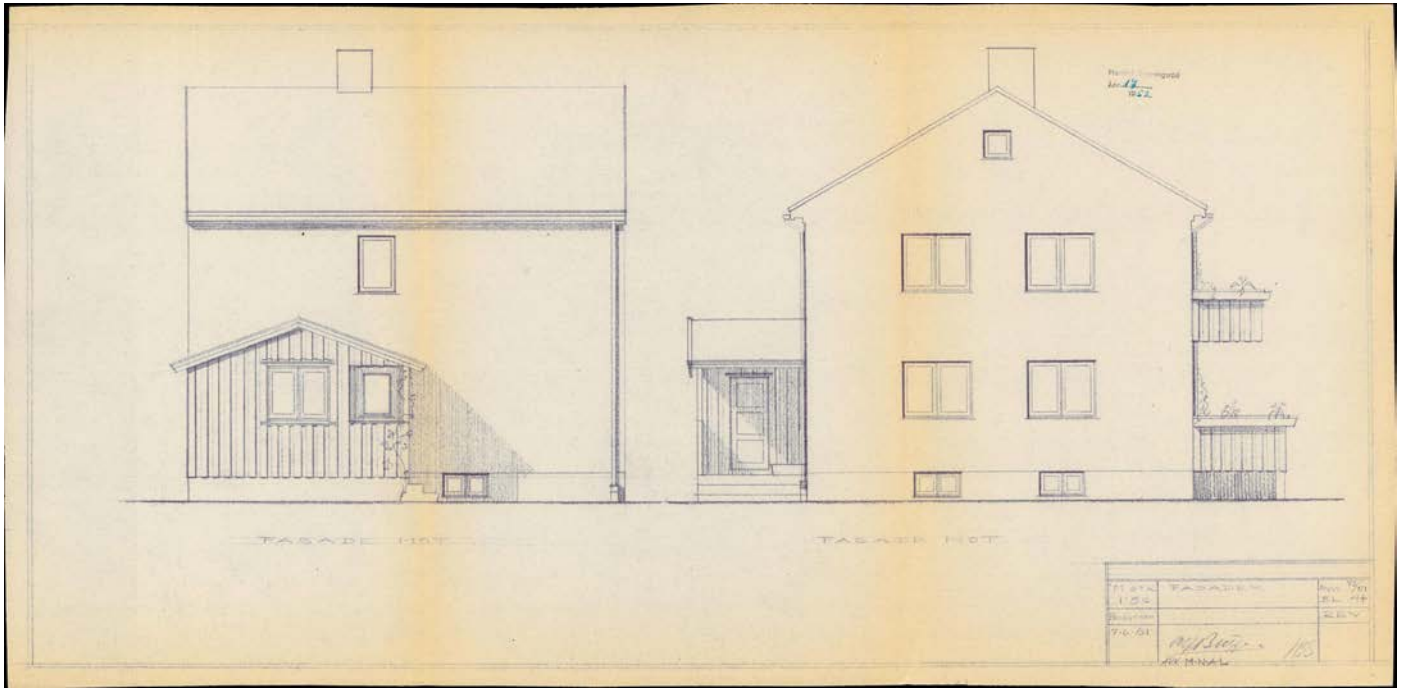


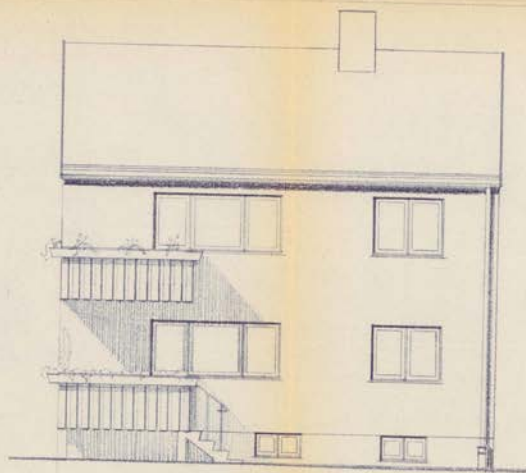




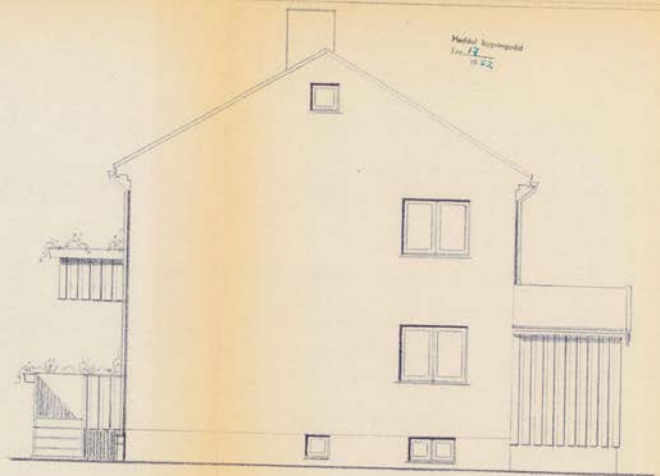
Etasje-plan, snitt.
fundament.
BAKKEMO 28/28
HEDDAL







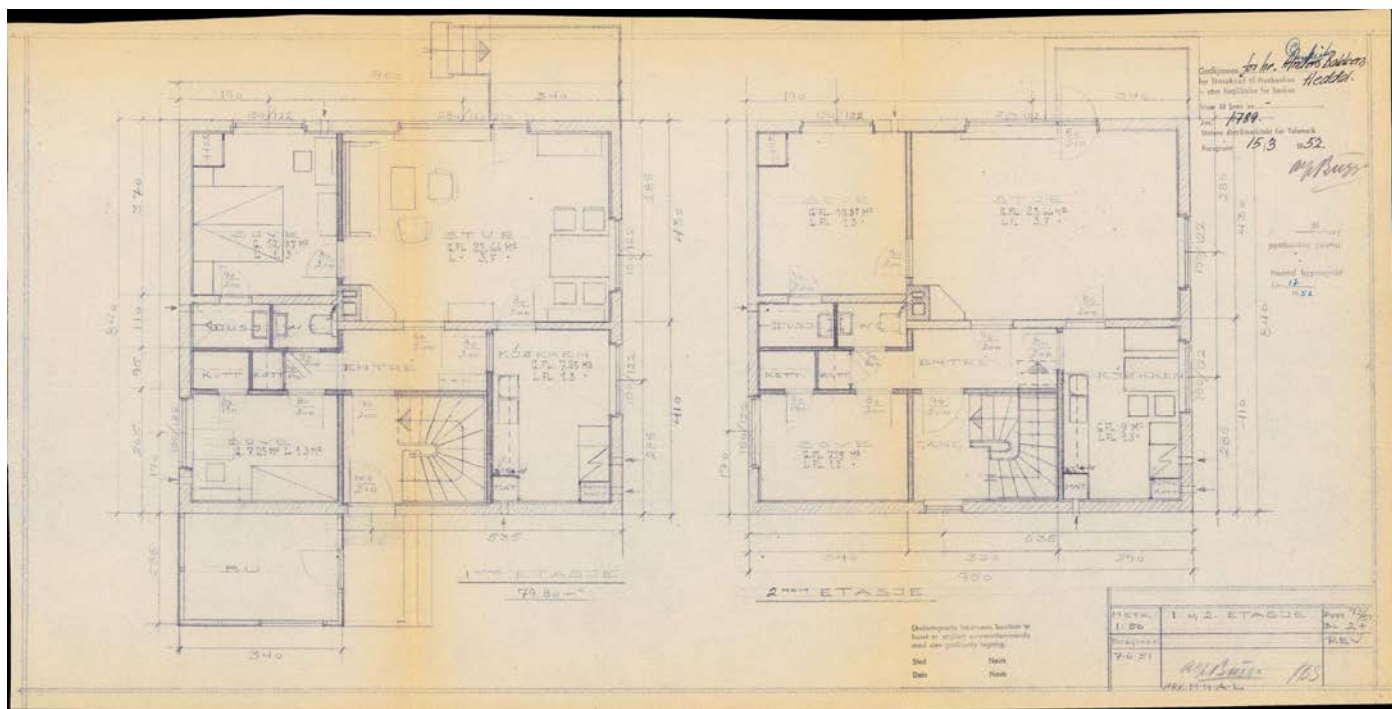
FASADE FROT

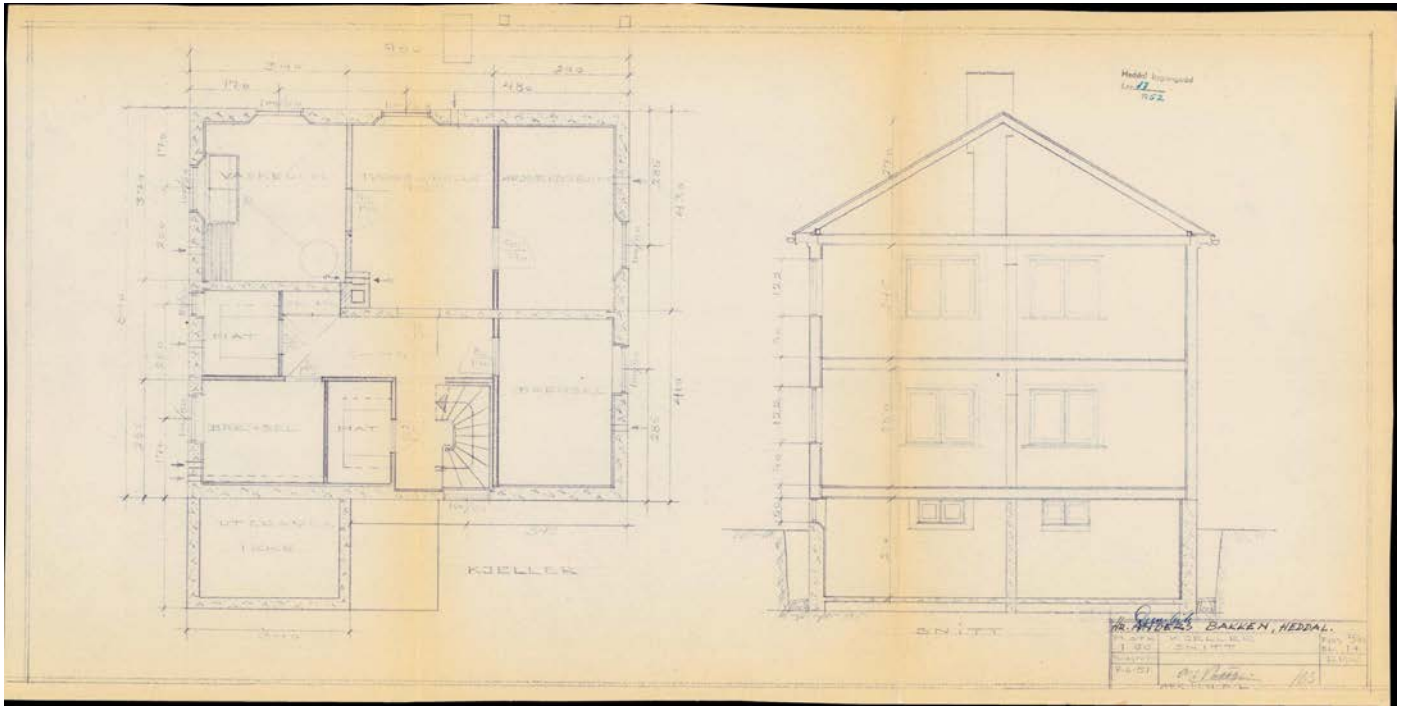


FASADE PIST

Modèle Supplément
1er. 12
17 12

PLAN	FASADE	17 12
1.00		17 12
1.00		17 12
1.00		17 12







NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004
EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: Gnr.: 25 Bnr.: 35 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.:35015000 faks: 35015004
Eiendomsopplysninger til megler o.a.

Eiendomsskatt og kommunale avgifter:

Adresse:	G.nr.25	B.nr.35	F.nr.	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 8. 011,-
Vannavgift:	Kr. 11. 597,52,-
Avløp:	Kr. 12. 530,40,-
Renovasjon:	Kr. 10. 480,-
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 484,50,-

Restanse avgifter:	Kr. 7. 726,- i restanse pr 10.11.2025.
--------------------	---

Tinn og Heddal sorenskriverembete

Nr. 41. a
Forlagt av SEM & EKERSEN 1/4 Oslo
Enrett 11-49

Til innheftning i panteboka.

Avskrift av dagbok nr. 390 19 52
Vedlegg til dagbok nr. 390 19 52
3 Tinn og Heddal sorenskriverembete

Skjøte.

Undertegnede Kjøpmann Hans Gustav Carlsen

født _____
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Gunleik O. Bakken

født _____
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Bakkemo

g.nr. 25 br.nr. 35 av skyld mk. 0.02 i Heddal herred¹⁾

matr.nr. _____ i _____¹⁾

for en kjøpesum stor kr. 1,720.50 ettusensyvhundreogtyve 50/100 ----

som er avgjort på omforenet måte.

K. Følgende bestemmelser skal gjelde:

1. Den skog som står på parsellen følger ikke med i handelen. Selgeren plikter å fjerne skogen så snart som mulig etter at skjøtet er utstedt og kjøpesummen betalt.
2. Kjøperen plikter å holde parsellen pent og forsvarlig inngjerdet, også mot andre naboer enn selgeren. Innhegningen skal utføres slik at den ikke er til skade eller virker sjenerende for andre naboer. Kjøperen er oppmerksom på at selgeren kommer til å parsellere ut flere byggetomter.
3. Der må på parsellen ikke oppføres huser eller henlegges avfall på en slik måte at det vil virke sjenerende eller være til ulempe for nåværende eller fremtidige ~~skatte~~ naboer.
4. På parsellen må ikke drives handelsvirksomhet i konkurranse med selgeren.
5. Vann plikter kjøperen først å søke på parsellen. Løse ikke vannspørsmålet seg løse der ved et vanlig pumpeanlegg, har kjøperen rett til i fellesskap med Olaf O. Bakken, eier av eiendommen Granlund gnr. 25 bnr. 39, å anlegge brønn med pumpehus på selgerens eiendom gnr. 25 bnr. 13 i Heddal, i søkket vestenfor den såkalte "Moen". Grøften for vannledningen må legges etter selgerens nærmere anvisning.

6. Omkostningene bæres av kjøperen.

Heddal

den

13 Mars 1952

Hans Gustav Carlsen

(Ustederens underskrift)

Vil jeg bekrefter herved at Hans Gustav Carlsen
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

J. H. Carlsen

Olav Carlsen

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann,
forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen, ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller
den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold
av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Heddal

den

Til vitterlighet

1.

2.

¹⁾ Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.



DAGBOKFØRT

STATENS VEGVESEN

VEGSJEFEN I TELEMARK FYLKE

SENTRALBORD 27 565 - POSTGIROKONTO 5 04 07 04

3700 SKIEN

30. AUG 82 02773

SCRENSKRIVAREN I

TINN OG HEDDAL

J. nr. 2478/82

Ark 771 — Not
JVM/BP

Dispensasjon fra veglovens bestemmelser for byggverks avstand fra veg

ERKLÆRING

Undertegnede Gunleik Bakken, Rute 15/13, 3670 Notoddensom av vegsjefen i Telemark har fått tillatelse til å føre opp tilbygg til
boligpå eiendommen "Bakkamo"g.nr. 25 br.nr. 35 i Notodden kommunei en avstand av 15 m fra midtlinjen av riks veg E76

..... vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen
de vilkår vegsjefen har satt for innvilgelse av dispensasjonen som blir å tinglyse som hefte
på eiendommen:

1. Eierne fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som knytter seg til tilbygget, og som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken.
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til en hver tid av eieren holde ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke nyttes til opplagsplass av noen art.
3. Drenering av området mellom bygning og veg kan forlanges utført etter vegvesenets anvisninger.
4. Nødvendige gjerder og porter settes opp etter vegvesenets nærmere anvisning.
5. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er brakt i orden.
6. Bygningen må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
7. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.

23. AUG. 1982



8. Eierne må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen.
9. Blir ikke påbud som nevnt under punkt 2, 3 og 8 etterkommet, kan vegvesenet la dette utføre på eierens kostnad.
10. Denne erklæring må underskrives og sendes tilbake til Vegkontoret innen 14 dager fra mottagelsen.

Til vitnerlighet:

1. Olaf Bakken
2. Ragnar Gampedal

..... den

Gunleik Bakken

Søker og Hjemmelsinnehaver . Gunleik Bakken

Gjenpart:

Vdt.

Område 4

Notodden kommune, tekn.etat

KLø

JVM

Personnr.: 241217 [REDACTED]

16. AUG. 1982



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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Heddalsvegen 558
3677 NOTODDEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Runar Bjørnfeld**Telefon:** 418 59 788
E-post: bjorn.bjornfeld@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