



aktiv.

Hovinvegen 407, 3680 NOTODDEN

**Flott hytte i naturskjønne
omgivelser like ved Tjågevatn. Vei
fram, innlagt strøm og opplegg for
vann.**



Eiendomsmegler
Harald Elveseter

Mobil 975 54 903
E-post harald.elveseter@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 690 000,-
Omkostn.: Kr 43 340,-
Total ink omk.: Kr 1 733 340,-
Årlig festeavgift: Kr 9 000,-
Selger: Arnstein Løvås

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 83/88 kvm
Tomtstr.: 1000 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 128, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1305250080

Velkommen til
Hovinvegen 407!

Hytta har en usjenert beliggenhet i flott natur og utsikt til Bletoppen. Her får du et eldorado av turmuligheter omgitt av flere store og flotte vann. Tjågevatn ligger like ved hytta og kan tilby gode bademuligheter og er et godt fiskevann både sommer og vinter. Om du ønsker å spenne på deg skiene så er Blefjell og Lifjell bare en liten kjøretur unna. Det er ca 30 min med bil til Notodden og ca 40 min til Kongsberg. Nærmeste matvarebutikk ligger i Hovin ca. 15 min unna.

Hytta inneholder gang, bad, 3 soverom, stue, kjøkken og trapperom. Romslig platting, utvendig bod og et frittstående uthus til lagring. Hytta framstår godt vedlikeholdt med en fin standard.

Meld deg på til en hyggelig visning!



Innhold

Velkommen2

Plantegning16

Om eiendommen26

Nabolagsprofil.....35

Tilstandsrapport37

Egenerklæring63

Forbrukerinformasjon82

Budskjema83





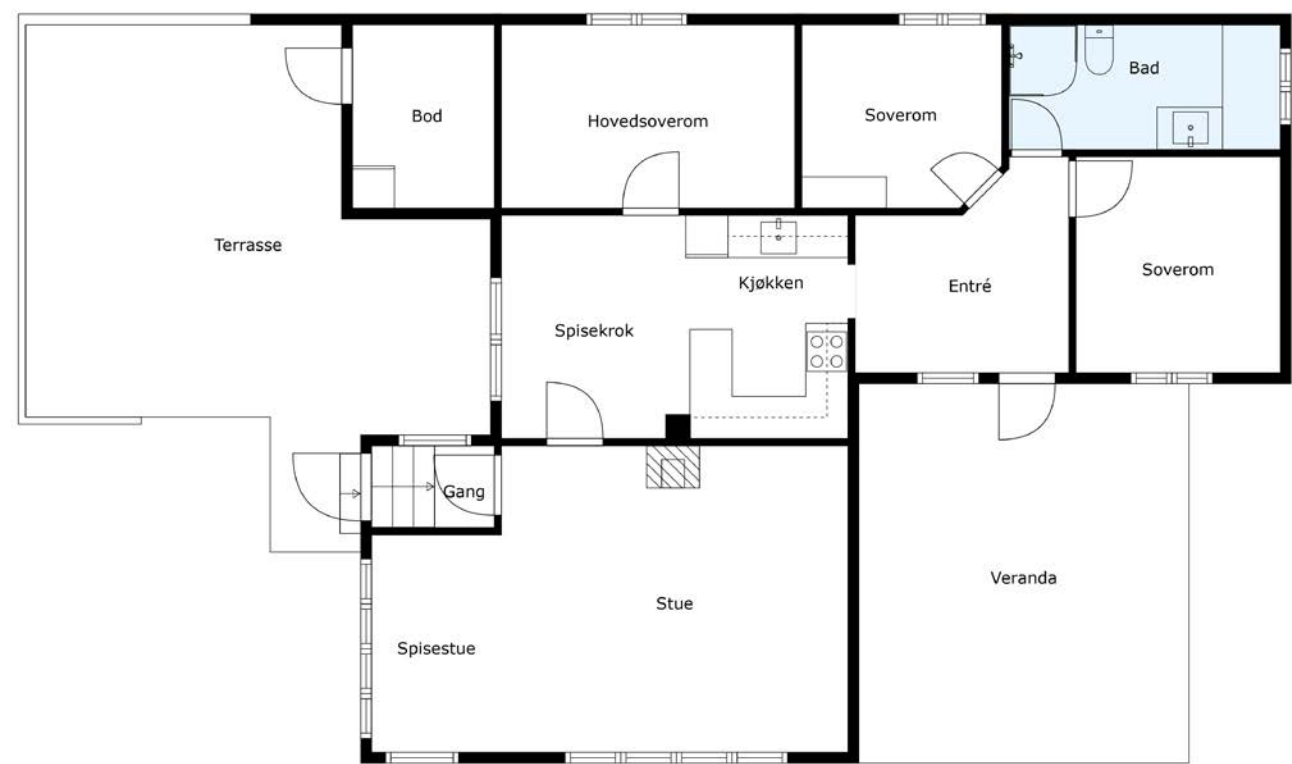
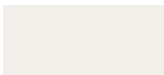








Plantegning



Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 88 m²

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

Ikke målbare arealer

Uthuset har kun areal under måleverdig høyde. Det er en bod, et vedskjul og et rom med utedo i bygget.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1000 m²

Tomtebeskrivelse

Punktfestetomt som omfatter den grunn hytta står på, råderett iht. festekontrakten og tomtefesteloven. Lett skrånet naturtomt som hovedsakelig består av lyng, busker og trær. Det er delvis opparbeidet gressplen rundt hytta.

Grunneier: Jon Folsland

Årlig festeavgift: kr. 9000,-

Neste regulering: År 2029 - Reguleres hvert femte år iht. endring i konsumprisindeksen.

Utløpsår: Kontrakten gjelder til den sies opp av fester med to års oppsigelsesfrist.

Grunneier har forkjøpsrett ved salg, denne må avklares før overtagelse. Bortfester har i henhold til festekontrakten 30 dagers frist fra mottatt varsel med å avklare sin bruk av forkjøpsretten.

Kopi av festekontrakten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Et punktfeste innebærer at tomten har et leieforhold til en grunneiendom og er registrert i matrikkelen med et festenummer tilknyttet et gårdsnummer og bruksnummer. Eierne av punktfestet betaler festeavgift til grunneieren av det bruksnummeret som festet er registrert under. Et punktfeste har ikke eiendomsgrenser og er markert med et sentralpunkt, som skal ligge innenfor bebyggelsen på tomten. Eierne av punktfestet har normalt disposisjonsrett for et areal på ett dekar, medregnet der huset eller husene står og tilpasset etter forholdene på stedet, dersom annet ikke er avtalt.

Årlig festeavgift

Kr 9 000

Festetid

Kontrakten gjelder til den sies opp av fester med to års oppsigelsesfrist.

Regulering av festeavgift

Reguleres hvert femte år iht. endring i konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er ikke anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt.

Festekontrakt datert

18.02.2024.

Beliggenhet

Hytta har en usjenert beliggenhet i flott natur og utsikt til Bletoppen. Her får du et eldorado av turmuligheter omgitt av flere store og flotte vann. Tjågevatn ligger like ved hytta og kan tilby gode bademuligheter og er et godt fiskevann både sommer og vinter. Om du ønsker å spenne på deg skiene så er Blefjell og Lifjell bare en liten kjøretur unna. Det er ca 30 min med bil til Notodden og ca 40 min til Kongsberg. Nærmeste matvarebutikk ligger i Hovin ca. 15 min unna.

Adkomst

Du følger Fv37 opp Jondalen retning Rjukan. Når du kommer til Bolkesjø og avkjøringen mot Notodden så fortsetter du rett fram. Når du passerer avkjøringen til Gransherad så fortsetter du rett fram på Fv 364 i ca. 3 km før du får innkjøringen til hytta på høyre side. Veien inn til hytta er stengt med bom som vil være åpen under visning. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning og hytta er merket med salgsplakat.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt hyttebebyggelse.

Bygningssakkyndig

Rua Bygg & Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte slik den er beskrevet i tilstandsrapport gjennomført av Rua Bygg & Takst AS:

Hytte fra 1965 som er påbygget i ca 1970 og 2013. Hytta fremstår løpende vedlikeholdt og oppgradert. Taktekkingen er av pappshingel. På deler av taket er takvinkel målt til 11 grader. Dette er mindre enn anbefalt for bruk av denne type tekking. Lokalt synlig spiker. Ved mønet er ikke shingel lagt nok opp mot mønepanne. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Det er ikke montert stige til pipe. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår samt ca 1970. Fasade/kledning har stående bordkledning. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår / 2013 som gjelder tilbygg. Taket har sperrekonstruksjon med ulik alder. Det er etterisolert på deler av loft hvor det var mulig å kontrollere. Det gjøres oppmerksom på at det er andre krav til dimensjonering og isolering i dag enn det var for byggeår. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre i tilbygget fra 2013. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass. Kobla vinduer er fra byggeår og nyere. 2-lags vinduer fra 2007-2010 og 2013. På vinduer i stue er det ikke tilfredstillende omramming og vannbrett. Bygningen har malt hovedytterdør. Malt ytterdør mot vannet av eldre dato. Enkel tredør til bod. Det er platting ved inngang (2013) samt på langsiden mot vannet. Platting mot vannet er bygget på i flere omganger. Støpt trapp på siden mot vannet. Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på deler av hytta.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 3 (store eller alvorlige avvik):
- Ved måling med laser registreres det 30 mm høydeforskjell på 1.5 m lengde i stue, 30 mm høydeforskjel på kjøkken og 10 mm i tilbygget.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Ventilasjon bad > Rommet har ingen ventilasjon.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak):
- Taktekking > På deler av taket er takvinkel målt til 11 grader. Dette er mindre enn anbefalt for bruk av denne type tekking. Lokalt synlig spiker. Ved mønet er ikke shingel lagt lagt nok opp mot mønepanne.
- Nedløp og beslag > Det er ikke montert stige til pipe.
- Takkonstrukssjon/loft > Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Vinduer > På vinduer i stue er det ikke tilfredstillende omramming og vannbrett.
- Dører 2 > Dør i hytte mot vannet er en enkelt uisolert dør.
- Pipe og ildsted > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Andre installasjoner > Det opplyses at det ikke har vært service på varmepumpen siste 5 år.
- Elektrisk anlegg > Det er ikke montert deksel i sikringsskap slik at det er berøringsfare. Grunnet synlig tilstand og alder må det gjennomføres kontroll og lokale utbedringer.
- Septiktank > Tanken med slamavskiller er ikke godkjent av kommunen. Det er kun gråvann som går til tank, ikke innlagt vannklossett.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):
- Innvendige trapper > Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Gulv bad > Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Da det ikke er innlagt vann fungerer rommet med dette avviket.

For nærmere beskrivelser se vedlagt tilstandsrapport.

Verditakst
Kr 1 850 000

Innhold
Hytta inneholder gang, bad, 3 soverom, stue, kjøkken og trapperom. Romslig platting, utvendig bod og et frittstående uthus til lagring.

Standard
Hytte fra 1965 som er påbygget i ca 1970 og 2013. Hytta fremstår løpende vedlikeholdt og oppgradert. Innvendig er det gulv av laminat og furu, veggene har trepanel og innvendige tak har trepanel. Laminatgulv og trepanel i tilbygg fra 2013. Hytta har et oppgradert kjøkken fra 2013 med mørk innredning med profilerte fronter som står i stil til en hytte på fjellet. Innredningen har laminat benkeplate, kjøleskap, platetopp og stekeovn. Badet er og fra 2013 med flislagt gulv med varmekabler og rommet er innredet med nedfelt servant, forbrenningstoalett og dusjkabinett. Det er ikke innlagt vann, men eget opplegg for vann med montert vanntank og trykktank i skap på badet som og går til kjøkken. Tanken fylles etter behov. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Kun gråvann. Septiktanken er av

glassfiber fra 2013. Avløp er ikke godkjent av kommunen.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Notodden energi har sendt ut forespørsel til hytteeierne om å etablere Altibox fiberbredbånd til hyttefeltet. Det opplyses at de per i dag har 31 kontrakter og at de må ha 40 for å starte utbyggingen.

Parkering
Parkeringsmulighet i gårdsplassen utenfor hytta. Eventuell parkering utenfor festetomta foregår etter avtale med bortfester.

Solforhold
Gode solforhold på hytta.

Forsikringsselskap
IF

Energi
Oppvarming
Oppvarmingen er basert på elektrisitet og vedfyring. Luft til luft varmepumpe fra 2015 i stue.

Energikarakter
G

Energifarge
Gul

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 1 690 000

Kommunale avgifter
Kr 7 615

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer gebyrer for eiendomsskatt, renovasjon og feiing. Informasjon om kommunale avgifter er hentet fra eiendomsopplysningene mottatt fra Notodden kommune.

Info formuesverdi

Formuesverdi er forsøkt innhentet, men ikke funnet søk.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 128, bruksnummer 1, festenummer 8 i Notodden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4005/128/1/8:
08.11.2024 - Dokumentnr: 2214146 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 9 000
Gjelder fra dato: 18/02-2024
Tomteverdi: NOK 275 000
Bestemmelser om regulering av leien

Framleie av tomta er ikke tillatt uten bortfesters samtykke
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2024 - Dokumentnr: 2214146 - Erklæring/ avtale
Gjelder feste
Bestemmelse om fellesanlegg

08.11.2024 - Dokumentnr: 2214146 - Bestemmelse om gjerde
Gjelder feste

08.11.2024 - Dokumentnr: 2214146 - Bestemmelse om beiterett
Gjelder feste

08.11.2024 - Dokumentnr: 2214146 - Forkjøpsrett
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:4005 Gnr:128 Bnr:1

08.11.2024 - Dokumentnr: 2214146 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4005 Gnr:128 Bnr:1
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om parkering

Tinglyst festekontrakt ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 29.04.2025. Mottatte byggetegninger gjelder tilbygget og tegninger av original hytte er ikke mottatt fra kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei. For atkomst til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veier som bortfester eier eller har bruksrett til. Festeren blir likevel ikke medeier i veien. Ihht. festekontrakten må festeren årlig dekke sin del av vedlikeholdskostnadene inklusiv brøyting for veg som benyttes. Selger opplyser om at han ikke har betalt noe for brøyting og vedlikehold av veien og at han selv har brøytet ved behov. Det opplyses og om at det er flere som brøyter i området og at det er mulig å sette bort dette ved behov.

Vann: Det er ikke innlagt vann, men eget opplegg for vann med montert vanntank og trykktank i skap på badet som og går til kjøkken. Tanken fylles etter behov.

Avløp: Forbrenningstoalett på bad. Utslag av gråvann går via utvendige avløpsrør av plast fra 2013 til slamavskiller med overløp til grøft. Kun gråvann. Septiktanken er av glassfiber fra 2013. Avløp er ikke godkjent av kommunen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område og kommuneplanens bestemmelser må legges til grunn.

Kommuneplan:
Formål: Spredt fritidsbebyggelse
PlanID: K13
Kp faresone: 320 - Flomfare

Planbestemmelser og plankart finnes på kommunens hjemmesider eller kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Fremleie av tomta er ikke tillatt uten bortfesters samtykke.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal

legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

42 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

43 340 (Omkostninger totalt)

59 240 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

62 040 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 733 340 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 749 240 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 752 040 (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 47 340

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjo

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Harald Elveseter
Eiendomsmegler
harald.elveseter@aktiv.no
Tlf: 975 54 903

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

25.06.2025

Nabolagsprofil

Hovinvegen 407

Høyde over havet

340 m



Offentlig transport

Ormemyr Linje 312	3 min 4.2 km
Dammen Linje 312	4 min 5.8 km

Avstand til byer

Notodden	27 min
Kongsberg	34 min
Drammen	1 t 14 min
Skien	1 t 20 min
Oslo	1 t 41 min
Stavanger	210.8 km
Bergen	222.5 km

Ladepunkt for el-bil

Liatoppen Panorama	16 min
Recharge Saulandstunet	25 min

Vintersport

- Alpin
- Liatoppen
 - Kjøretid: 21 min
 - Skitrekk i anlegget: 1

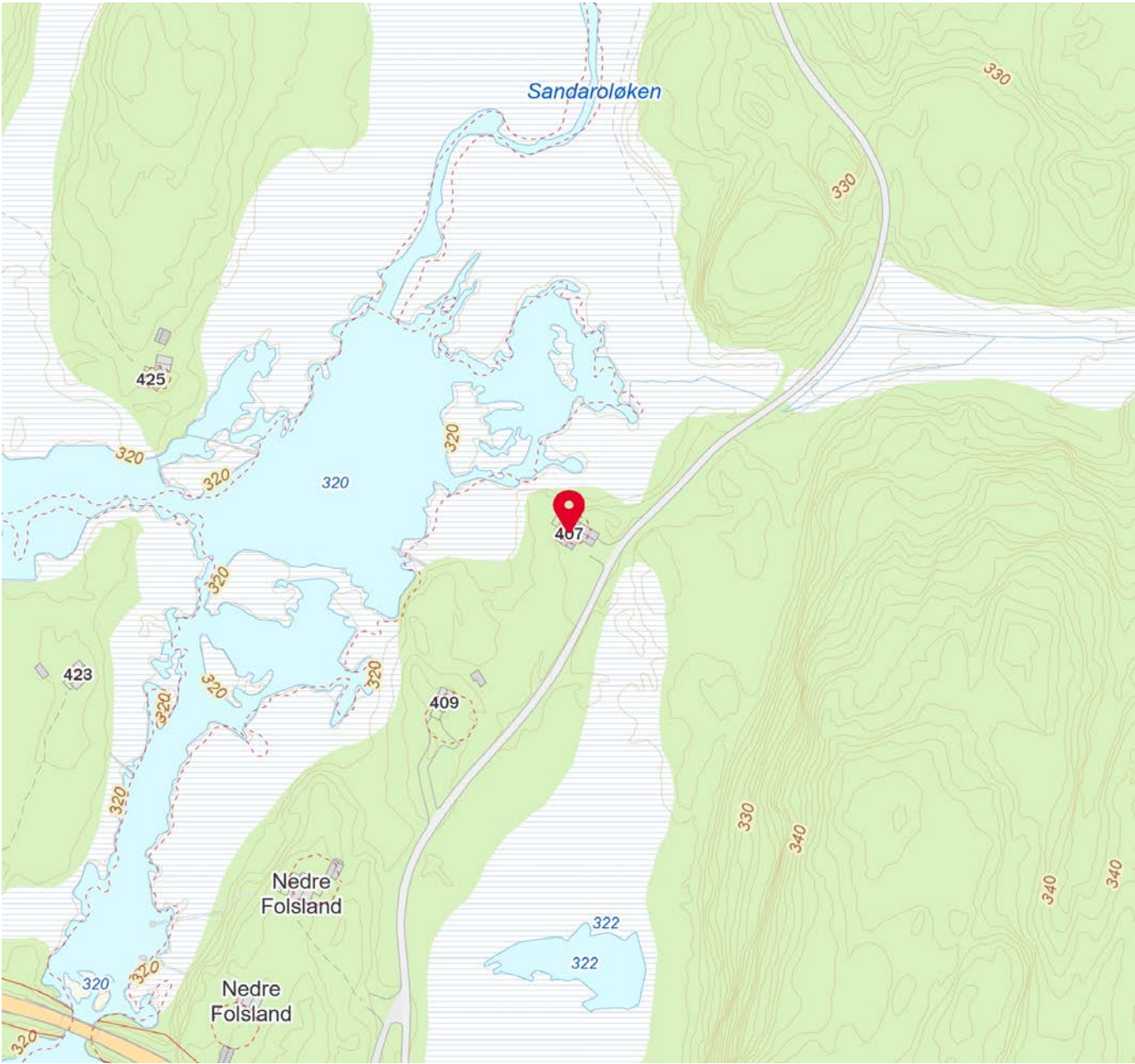
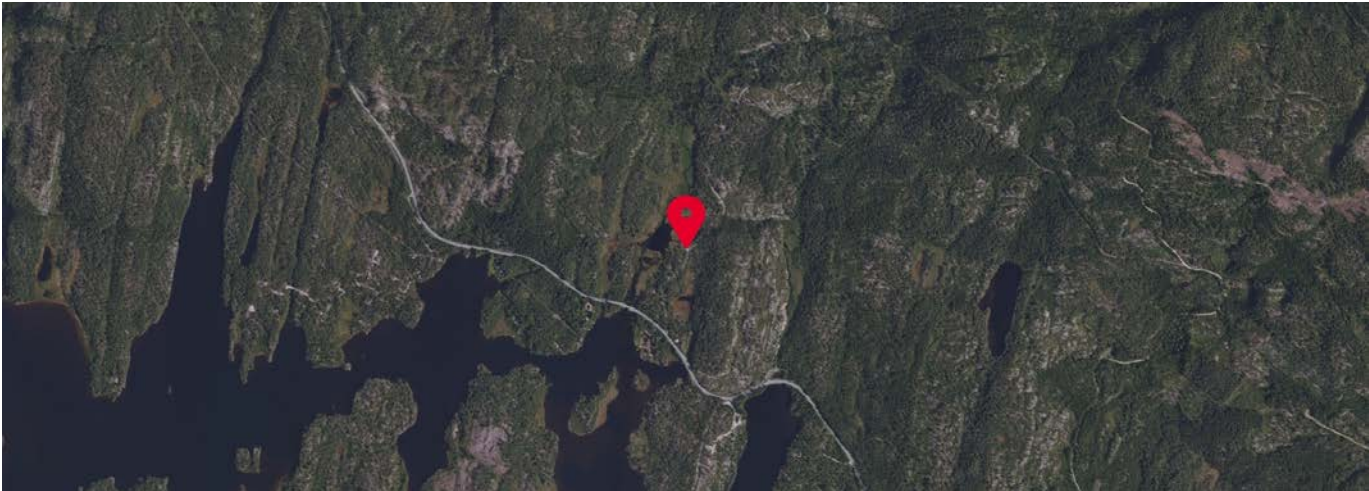


Sport

Hovin samfunnshus/skole Ballspill	11 min 14.8 km
Gransherad barne og ungdomskule - ... Ballspill	13 min 16 km

Dagligvare

Matkroken Hovin PostNord	11 min 14.8 km
Matkroken Gransherad Post i butikk, PostNord	11 min 14.8 km





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Hovinvegen 407, 3680 NOTODDEN
 NOTODDEN kommune
 gnr. 128, bnr. 1, fnr. 8

Markedsverdi
1 850 000
Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 31.03.2025	Rapportdato: 03.06.2025	Oppdragsnr.: 20197-1806	Referansenummer: IR7249
Autorisert foretak: Rua Bygg & Takst AS	Sertifisert Takstingeniør: Sigbjørn Rua	Vår ref: Arnstein Løvås	



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rua Bygg & Takst AS

Rapportansvarlig



Sigbjørn Rua
Uavhengig Takstingeniør
sigbjorn.rua@gmail.com
916 93 669



Hovinvegen 407, 3680 NOTODDEN
Gnr 128 - Bnr 1
4005 NOTODDEN

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte fra 1965 som er påbygget i ca 1970 og 2013. Hytta fremstår løpende vedlikeholdt og oppgradert. Takvinkel på deler av taket er mindre enn anbefalt for bruk av shingel. Elektrisk anlegg må sjekkes. Våtrommet er ikke bygget som et fullverdig våtrom, men det er ikke innlagt vann utover å fylle tank så forholdet vurderes at er ok. Takkonstruksjon er ikke kontrollert i sin helhet grunnet manglende adkomst. Det må påregnes avvikt ut fra dagens krav. Veggene i original hytte har 3" bindingsverk. Vinduer i stue (mot veien) har ikke tilfredstillende omramming/vannbrett. Uthuset fremstår i dårlig stand. For mer informasjon om tilstand, henvises det til rapportens tekniske beskrivelse. Fritidsbolig - Byggeår: 1965 UTVENDIG Gå til side Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. På deler av taket er takvinkel er takvinkel målt til 11 grader. Dette er mindre enn anbefalt for bruk av denne type tekking. Lokalt synlig spiker. Ved mønet er ikke shingel lagt lagt nok opp mot mønepanne. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Det er ikke montert stige til pipe. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår samt ca 1970. Fasade/kledning har stående bordkledning. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.\ i 2013 som gjelder tilbygg. Fasade/kledning har stående bordkledning. Taket har sperrekonstruksjon med ulik alder. Det er etterisolert på deler av loft hvor det var mulig å kontrollere. Det gjøres oppmerksom på at det er andre krav til dimensjonering og isolering i dag enn det var for byggeår. Det må påregnes avvik iht dagens krav. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre i tilbygget fra 2013. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass. Kobla vinduer er fra byggeår og nyere. 2-lags vinduer fra 2007-2010 og 2013. På vinduer i stue er det ikke tilfredstillende omramming og vannbrett. Bygningen har malt hovedytterdør. Malt ytterdør mot vannet av eldre dato. Enkel tredør til bod. Det er platting ved inngang (2013) samt på langsiden mot vannet. Platting mot vannet er bygget på i flere omganger. Støpt trapp på siden mot vannet.	INNSENDIG Gå til side Innwendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Laminatgulv og trepanel i tilbygg fra 2013. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved måling med laser registreres det 30 mm høydeforskjell på 1.5 meters lengde i stue, 30 mm høydeforskjell på kjøkken og 10 mm i tilbygget. Hytta er fundamentert på pilarer og stripemurer og lufting er tilfredstillende. Radonmålinger er ikke relevant. Området består av usikre forekomster av radon. Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på deler av hytta. Det er ikke tette krypkjellere men åpninger som gjør at det er luftet godt. Trapp i lakkert og malt tre fra stue og ned mot platting. Ikke montert håndløpere. Innwendig har boligen furu fyllingsdører. Eldre innvendige dører i original hytte. Det er en liten kjeller under kjøkkengulv hvor det er plassert eldre trykktank og gammelt vanninntak med filter. VÅTROM Gå til side Bad Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Ingen oppkant ved terskel. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og elektrisk dusjkabinett. Det er ingen ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke har den fukt belastningen et normalt våtrom har. Det er ikke innlagt vann. Ved fuktmåling i rommet ble det ikke funnet unormale forhold. KJØKKEN Gå til side Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side Innwendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Det er montert vanntank og trykktank i skap på badet. Vannrør i plast og kobber i kjøkkenbenken. Det er avløpsrør av plast.
--	---



Beskrivelse av eiendommen

Deler av avløpsrør er fra 2013 og deler av eldre dato.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er montert vanntank og trykktank i skap på bad. Tanken fylle vec behov.

Det er og montert eldre vannpumpe i kjeller under kjøkken, men denne er ikke i bruk.

Bereder på ca 30 liter er veggmontert på badet.

Varmepumpe (luft til luft) er montert i stue.
Undertegnede er ikke fagmann på området er varmepumpen er ikke kontrollert.
Det opplyses at det ikke har vært service på varmepumpen siste 5 år.

El-anlegg fra 2013 og noe eldre.
Sikringsskap har automatsikringer.
Det er ikke montert deksel i sikringsskap slik at det er berøringsfare.
Grunnet synlig tilstand og alder må det gjennomføres kontroll og lokale utbedringer.

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

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

Eldre boliger enn Tek 10:

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

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

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

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

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

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

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

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1965 og 2013.
Bygningen (tilbygget) har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.
Original hytte har punktfundamenter i lettklinker og betong.

Det er stedvis murt igjen mellom pilarer.
Terrenget er i hovedsak flatt og lett skrånende.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Kun gråvann.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013. Vann pumpes fra nærliggende vann.

Avløp er ikke godkjent i kommunen.
Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2013.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	88 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	88 m²
Totalpris	2 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 100 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Mottatte tegninger gjelder tilbygge. Det er ikke inntegnet bad.
Tegninger av original hytte er ikke mottatt eller innhentet.

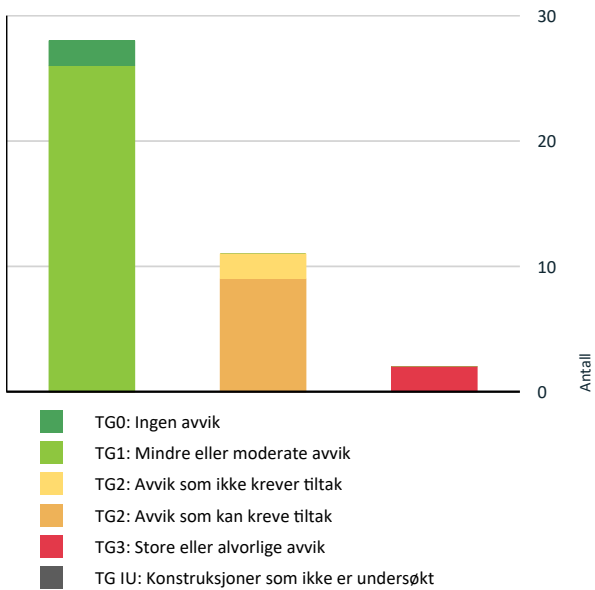
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

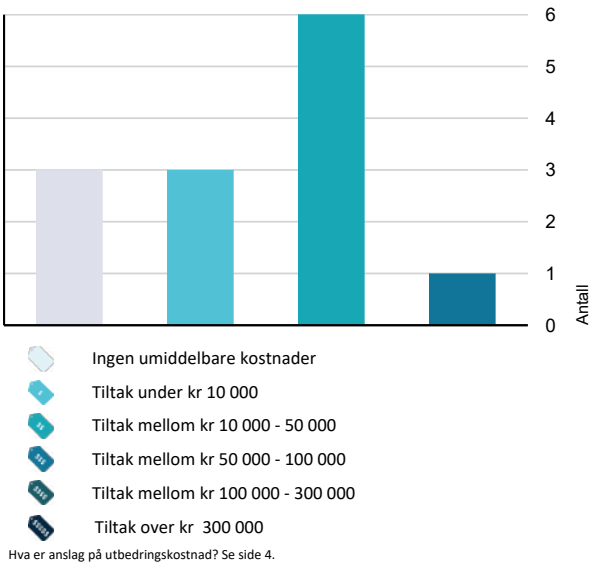


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig	
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører - 2	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1965

Kommentar
Byggeår er opplyst av eier ved befaring. Mindre avvik må påregnes.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2013	Tilbygg	Påbygget med inngang, bad og 2 soverom.
	Modernisering	Vinduer er i hovedsak skiftet i 2007-2010 og 2013.
2013	Modernisering	Ny takteking.
2015	Modernisering	Montert varmepumpe (luft til luft).
	Modernisering	Nyere kjøkkeninnredning.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. På deler av taket er takvinkel er takvinkel målt til 11 grader. Dette er mindre enn anbefalt for bruk av denne type tekking. Lokalt synlig spiker. Ved mønet er ikke shingel lagt lagt nok opp mot mønepanne.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

På deler av taket er takvinkel er takvinkel målt til 11 grader. Dette er mindre enn anbefalt for bruk av denne type tekking. Lokalt synlig spiker. Ved mønet er ikke shingel lagt lagt nok opp mot mønepanne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

De deler av tak med 11 graders vinkel må kontrolleres jevnlig. For å lukke avviket må tekkingen skiftes. Lokal utbedring ved synlige spiker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



11 graders takvinkel.



Spiker kommer opp gjennom tekking.



Det er ikke lagt shingel helt opp og under mønepanne.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Det er ikke montert stige til pipe.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår samt ca 1970. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon - 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.\ i 2013 som gjelder tilbygg. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket har sperrekonstruksjon med ulik alder. Det er etterisolert på deler av loft hvor det var mulig å kontrollere. Det gjøres oppmerksom på at det er andre krav til dimensjonering og isolering i dag enn det var for byggeår. Det må påregnes avvik iht dagens krav.

Vurdering av avvik:

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

Det gjøres oppmerksom på at det er andre krav til dimensjonering og isolering i dag enn det var for byggeår. Det må påregnes avvik iht dagens krav. Hele konstruksjonen er ikke kontrollert grunnet utilgjengelighet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

For å lukke avviket bør det etableres bedre lufting og tilgang til konstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre i tilbygget fra 2013.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass. Kobla vinduer er fra byggeår og nyere. 2-lags vinduer fra 2007-2010 og 2013. På vinduer i stue er det ikke tilfredsstillende omramming og vannbrett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

På vinduer i stue er det ikke tilfredsstillende omramming og vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ikke tett mellom vannbrett og vindu samt mot sidebord.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Dører - 2

Malt ytterdør mot vannet av eldre dato. Enkel tredør til bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør i hytte mot vannet er en enkelt uisolert dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren fungerer i dag, men en ny isolert dør vil være naturlig å bytte til på sikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Enkel ytterdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er platting ved inngang (2013) samt på langsiden mot vannet. Platting mot vannet er bygget på i flere omganger.

TG 1 Utvendige trapper

Støpt trapp på siden mot vannet.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innwendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel. Innwendige tak har trepanel. Laminatgulv og trepanel i tilbygg fra 2013.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved måling med laser registreres det 30 mm høydeforskjell på 1.5 meters lengde i stue, 30 mm høydeforskjel på kjøkken og 10 mm i tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved måling med laser registreres det 30 mm høydeforskjell på 1.5 meters lengde i stue, 30 mm høydeforskjel på kjøkken og 10 mm i tilbygget.

Konsekvens/tiltak

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

Det vurderes at etasjeskiller fungerer med de skjevheter som finnes.

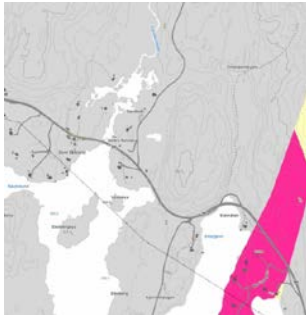
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Radon

Hytta er fundamentert på pilarer og stripemurer og lufting er tilfredstillende. Radonmålinger er ikke relevant. Området består av usikre forekomster av radon.

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på deler av hytta. Det er ikke tette krypkjellere men åpninger som gjør at det er luftet godt.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp i lakkert og malt tre fra stue og ned mot platting. Ikke montert håndløpere.

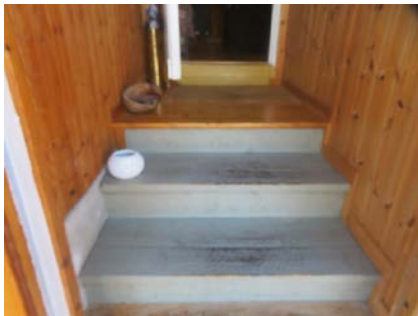
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Innwendig har boligen furu fyllingsdører. Eldre innvendige dører i original hytte.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er en liten kjeller under kjøkkengulv hvor det er plassert eldre trykktank og gammelt vanninntak med filter.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Ingen oppkant ved terskel.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Da det ikke er innlagt vann fungerer rommet slik det er bygget selv om det ikke er fall til sluk etter byggeårets krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og elektrisk dusjkabinett.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bad uten ventilasjon utover å åpne vindu.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke har den fukt belastningen et normalt våtrom har. Det er ikke innlagt vann. Ved fuktmåling i rommet ble det ikke funnet unormale forhold.

Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke har den fukt belastningen et normalt våtrom har. Det er ikke innlagt vann.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Det er montert vanntank og trykktank i skap på badet. Vannrør i plast og kobber i kjøkkenbenken.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



Vannrør i kjøkken.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast. Deler av avløpsrør er fra 2013 og deler av eldre dato.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert vanntank og trykktank i skap på bad. Tanken fylle ved behov. Det er og montert eldre vannpumpe i kjeller under kjøkken, men denne er ikke i bruk.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



Trykkpumpe.



Vanntank.



Gammel pumpe under kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder på ca 30 liter er veggmontert på badet.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

TG 2 Andre installasjoner

Varmepumpe (luft til luft) er montert i stue. Undertegnede er ikke fagmann på området er varmepumpen er ikke kontrollert. Det opplyses at det ikke har vært service på varmepumpen siste 5 år.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det opplyses at det ikke har vært service på varmepumpen siste 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det gjennomføres tilsyn av varmepumpen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-anlegg fra 2013 og noe eldre.
Sikringsskap har automatsikringer.
Det er ikke montert deksel i sikringsskap slik at det er berøringsfare.
Grunnet synlig tilstand og alder må det gjennomføres kontroll og lokale utbedringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013 Mye nytt i forbindelse med tilbygg.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eiers sønn har utført mye av det elektriske. Han er utdannet elektriker.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Samsvarserklæringer foreligger ikke.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

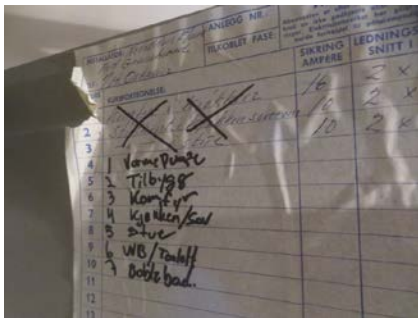
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja El-anlegg fra 2013 og noe eldre. Sikringsskap har automatsikringer. Det er ikke montert deksel i sikringsskap slik at det er berøringsfare. Grunnet synlig tilstand og alder må det gjennomføres kontroll og lokale utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

Eldre boliger enn Tek 10:

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

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

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

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

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
-Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuksikring og drenering

Dreneringen er fra 1965 og 2013.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen (tilbygget) har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Original hytte har punktfundamenter i lettklinker og betong. Det er stedvis murt igjen mellom pilerar.

TG 0 Terrengforhold

Terrengen er i hovedsak flatt og lett skrånende.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Kun gråvann. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013. Vann pumpes fra nærliggende vann.

Avløp er ikke godkjent i kommunen.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

TG 2 Septiktank

Tilstandsrapport

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tanken med slamavskiller er ikke godkjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det søkes kommunen om anlegget.
Det er kun gråvann som går til tank. Ine innlagt vannklossett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1965

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier ved befaring.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Enkelt uthus nede mot vannet.

Bygget fremstår i dårlig stand og må påregnes oppgradert.

Det er en vedbod, bod og en utedo i bygget.

Grunnflaten er ca 14 m2, men det er ikke måleverdig areal grunnet lav himlingshøyde.

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



Vedbod.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 88 m²/83 m² Fritidsbolig: Bod, Gang, Bad, 3 Soverom, Stue, Kjøkken, Trapperom Andre bygg: Bod Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Markedsverdi Kr 1 850 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 2 100 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Markedsverdi uten fradrag 2 100 000 Fradrag for festet tomt - 230 000 Konklusjon markedsverdi 1 850 000

Fradrag for festetomt			
Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.			
Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 9 000	18.02.2024	Kr. 9 000	Kr. 230 000

Markedsvurdering

Hytte med fin beliggenhet ved Sandaroe.

Hytta er løpende oppgradert og vedlikeholdt.

Det må påregnes utbedring av uthus samt lokale utbedringer på hytta.

Det er ca 15 minutter med bil til Hovin.

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

Sammenlignbare salg						
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hovinvegen 237 ,3691 GRANSHERAD 55 m² 1972 2 sov		1 800 000				43 902
2 Hovinvegen 336 ,3691 GRANSHERAD 57 m² 2002 3 sov	10-09-2023	2 550 000	2 450 000		2 450 000	42 982
3 Hovinvegen 1066 ,3652 HOVIN I TELEMARK 129 m² 1970 4 sov	28-08-2024	3 750 000	3 100 000		3 100 000	24 031
4 Gransheradvegen 1947 ,3680 NOTODDEN 95 m² 1979 2 sov	21-04-2025	2 300 000	2 000 000		2 000 000	21 505
5 Gransheradvegen 1886 ,3691 GRANSHERAD 81 m² 1962 3 sov	11-08-2024	2 100 000	1 800 000		1 800 000	21 176
6 Hovinvegen 441 ,3680 NOTODDEN 36 m² 1972 2 sov	04-10-2023	690 000	650 000		650 000	18 056
7 Bolkesjøvegen 980 ,3680 NOTODDEN 86 m² 1975 2 sov	08-04-2025	1 600 000	1 425 000		1 425 000	16 570

Om sammenlignbare salg

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

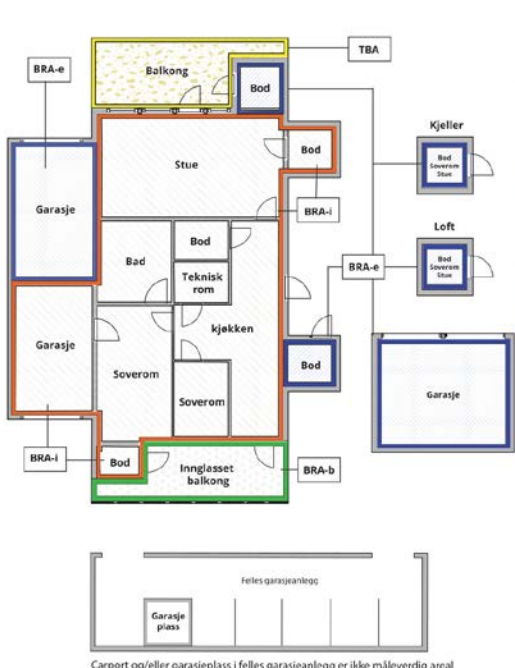
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	83	5		88	54
SUM	83	5			54
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken, Trapperom	Bod	

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Mottatte tegninger gjelder tilbygge. Det er ikke inntegnet bad. Tegninger av original hytte er ikke mottatt eller innhentet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje						14	14
SUM						14	14
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar

Uthuset har kun areal under måleverdig høyde. Det er en bod, et vedskjul og et rom med utedo i bygget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Hovinvegen 407, 3680 NOTODDEN
Gnr 128 - Bnr 1
4005 NOTODDEN

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG



Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	83	5
Bod	0	0

Kommentar

Fritidsbolig

Arealer er oppmålt av undertegnede ved befaring.
S-rom er bod med utvendig adkomst.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Sigbjørn Rua	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	128	1	8	0	1000 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt				Neste justering		Utløpsdato
Hovinvegen 407	18.02.2024				01.02.2029		
Hjemmelshaver							
Løvås Arnstein							
Kommentar							
Festekontrakten løper til den sies opp av fester med 2-års varsel.							

Hovinvegen 407, 3680 NOTODDEN
Gnr 128 - Bnr 1
4005 NOTODDEN

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Sandaroe ved grensen mellom Notodden og Tinn kommune.
Det er fiske og badevann i umiddelbar nærhet.
Til Hovin med matbutikk er det ca 15 minutter med bil.
Til Notodden er det ca 35 minutter.

Adkomstvei

Felles privat adkomstvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Det er installert plasttank med pumpe på bad. Ikke innlagt vann utover at det pumpes/fylles i nevnte tank.

Tilknytning avløp

Avløp til grunn fra bad og kjøkken.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse. For mer informasjon ang reguleringsmessige forhold anbefales kommunens nettsider.

Om tomten

Tomten er relativt flat med skrånende terreng ned mot vannet.
Opparbeidet gruset parkering.
I hovedsak en naturtomt med gress, fjell og stedlige trær.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.05.2025		Gjennomgått		Nei
Festekontrakt	18.02.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.01.2013		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Eier	31.03.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	29.04.2025	Ferdigattest gjelder tilbygg.	Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IR7249>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1305250080	
Selger 1 navn	
Amstein Løvås	
Gateadresse	
Hovinvegen 407	
Poststed	Postnr
NOTODDEN	3680
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalendr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AL

Document reference: 1305250080

2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utført selv

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Brukt membran sev

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒

Nei

☐

Ja

3

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

☒

Nei

☐

Ja

4

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

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒

Nei

☐

Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒

Nei

☐

Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒

Nei

☐

Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Står i takst

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒

Nei

☐

Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒

Nei

☐

Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Gjort selv

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒

Nei

☐

Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Husker ikke når

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒

Nei

☐

Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Alt gjort sev

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒

Nei

☐

Ja

Document reference: 1305250080

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Gjort selv

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒

Nei

☐

Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒

Nei

☐

Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒

Nei

☐

Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒

Nei

☐

Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒

Nei

☐

Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒

Nei

☐

Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒

Nei

☐

Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒

Nei

☐

Ja

Document reference: 1305250080

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1305250080

Initialer selger: AL

4

66

E-Signing validated

secured by



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arnsten Løvås	92a0974a56dcf85483b25ef888247110240a59ea	27.05.2025 07:46:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1305250080

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

67



Rett kopi bekreftet

KONTRAKT FOR FESTE AV TOMT TIL
FRITIDSBEBYGGELSE

Returadresse etter tinglysing:

Kontrakten gjelder for festeforhold inngått etter endringer i
tomtefesteloven ved lov av 2. juli 2004 nr. 63 og endringer i
forskrift om tomtefeste ved kgl. resolusjon 24. juni 2005.

Doknr: 2214146 Tinglyst: 08.11.2024
STATENS KARTVERK

Opplysninger som skal tinglyses:

1. Eiendommen(e)

Kommunenumr.: 4005	Kommunnavn: Notodden	Gårdsnr.: 128	Bruksnr.: 1	Festenr.: 8	U.f.nr.:
--------------------	----------------------	---------------	-------------	-------------	----------

2. Bortfestes av

Fødselsnr (11 siffer)/Organisasjonsnr (9 siffer)	Navn	Ideell andel
0 8 1 1 5 2	Jon Folsland	100%

3. Til

Fødselsnr (11 siffer)/Organisasjonsnr (9 siffer)	Navn:	Ideell andel
2 2 1 1 5 8	Arnstein Løvås	100%

4. Festeavgift pr. år

Tomteverdi

Kr ...9000,-.....

kr ...275 000,-.....

5. Festetid

Kontrakten gjelder til den sies opp av fester med to års oppsigelsesfrist. Opprettet: 18.02.24.... (dato)

6. Panterett for festeavgiften

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomta for skyldig festeavgift for de siste tre årene.
Panteretten går foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomta.

7. Supplerende tekst:

(Bare opplysninger som skal tinglyses)

Formularet er utarbeidet av
Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund
Revidert pr 10. august 2005
Ettertrykk forbudt

78

AE

68

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2024/2214146/200
Uthentet 2025-05-27 11:03

Side 2 av 5

8. Beliggenhet

Punktfeste

På eiendommen....Folsland Nedre..... g.nr. ...128....., b.nr.1.....

Tomta har fått festenr. ...8.....og ligger i Sandarøløken.....

9. Bebyggelse

Festetomten er i dag bebyg av hytte og uthus etter tidligere festekontrakt som ble opprettet
1.desemer 1965. Hvis fester ønsker ytterligere forandringer ved et senere tidspunkt, skal det skje
etter godkjenning fra bortfester og anvisning fra kommunen.

10. Innløsning

Eventuell rett til innløsning reguleres av lov og forskrift.

11. Betaling og regulering av festavgift

Festeavgiften på kr 9000,- er en avkastning av tomteverdien beregnet etter 3,33% av verdien som pr i dag
er på kr 275 000,-
Festeavgifta betales forskuddsvis innen01.02.....hvert år.
Avgifta reguleres hvert ...5...år.
Festeavgifta reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og beregnes ved å benytte
indekstallet for ...oktober... måned året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for
...oktober..... måned før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.
Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetida, anvendes den indeks som avløser
konsumprisindeksen.

12. Grunnlagsinvesteringer og avgifter

Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon
o.a., forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.
Eventuell framtidig innløsning av festetomta har ikke innvirkning på forpliktelsen til å dekke
kostnader som nevnt ovenfor.

13. Veg, atkomst, parkering osv.

For atkomst til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veger som bortfester eier eller har
bruksrett til. Festeren blir likevel ikke medeier i veien.

Festeren må årlig dekke sin del av vedlikeholdskostnadene inklusiv brøyting for veg som benyttes.
Eventuell parkering utenfor festetomta foregår etter avtale med bortfester.

Ved eventuell innløsning av tomta er fester fortsatt forpliktet til å betale årlig vederlag for rettighetene
nevnt ovenfor.

14. Råderett over tomta

Fremleie av tomta er ikke tillatt uten bortfesteres samtykke.
Festeretten gir ikke rettigheter til jakt, fangst eller fiske på bortfesteres eiendom, og gir heller ikke rett
til inngjerding av tomta. Eventuell inngjerding må avtales særskilt. Festeren må finne seg i at det
beites på området.

Til bruk innenfor festeformålet har festeren samme fysiske råderett over tomtarealet som eier har. For
større inngrep kreves bortfesteres godkjenning. Trær på tomta kan bare fjernes med grunneiers
samtykke. Fester kan kreve at trær på tomta som hindrer utsikt eller er til særlig ulempe, blir fjernet.
Trærne er bortfesteres eiendom.

Dersom avtaleforholdet gjelder punktfeste (hvor arealet ikke er fast avgrenset), har festeren likevel
rettigheter som nevnt ovenfor innenfor areal på ett dekar med passende utforming omkring
bebyggelsen.

78

AE

69

15. Framtidig utvikling

Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av vann- og avløpsledninger og kabler for elektrisitet, telefon eller fjernsyn. Dersom luftledninger, jordkabler eller rørledninger ikke kan legges utenfor festetomta, forplikter festeren seg til å la slike anlegg passere over tomta uten vederlag for anlegg og framtidig vedlikehold. Festeren har krav på istandsetting av tomta etter at inngrepene er utført.

16. Overføring av festerett

Overføring av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen. Festeren plikter å varsle bortfester om hvem som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt varsel kan han fortsatt kreve inn festeavgiften hos forrige fester.

17. Forkjøpsrett

Bortfester har forkjøpsrett ved overføring av festerett og bygning med unntak for nærstående familie(jf. §8 i Lov om løysingsrettar 9.12.1994 nr.64) Tomtefester plikter å varsle bortfester om salg av hytta med kopi av kjøpekontrakt innen to uker etter underskrift. Bortfester har 30 dagers frist fra mottatt varsel med å avklare sin bruk av forkjøpsrett.

18. Mislighold – heftelser

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves. Bortfører har adgang til å beregne morarente etter § 3 i Lov om renter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra forfallsdato på tilsendt krav om innbetaling fram til betaling skjer. Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav kan grunneieren kreve tvangsinnndrevet uten søksmål etter §§ 7–2 og 4–18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86).

Bortfester plikter å sørge for pantefrafall for tomta som festeavtalen gjelder. Fester plikter å betale eventuelle kostnader forbundet med pantefrafall. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av nevnte panterett etter pkt. 6.

19. Tinglysing og omkostninger

Alle omkostninger ved tinglysning, kart og delingsforretning eller andre lovbestemte gebyrer ved oprettelse og overføring av denne kontrakten bæres av fester. Ved overdragelse til ny fester skal gammel fester betale transportgebyr med kr 1600 til bortfester. Gebyret indeksreguleres fra dato for underskrift.

20. Andre bestemmelser

Kontrakten er utstedt i tre eksemplarer – ett til bortfester, ett til fester pluss tinglysingseksemplar.

21 Underskrifter

Sted og dato: Gransherød 18/2-2024

Bortfester underskrift:

Zon Fohlend.

Gjentatt med blokkbokstaver:

...JON FOLSLAND.....

Festers underskrift:

[Signature]

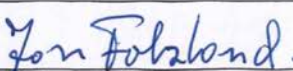
Gjentatt med blokkbokstaver:

...ARNSTEIN LØVÅS.....



Rett kopi bekreftet

Skjøte

Innsenders navn Arnstein Løvås		plass for tinglysingsstempel	
Adresse Bromyr 2,			
Postnr. 3614	Poststed Kongsberg		
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. 221158	Ref.nr.		
Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken			
1. Eiendommen(e)			
Kommunenr. 4005	Kommunenavn Notodden	Gnr. 128	Bnr. 1
		Festenr. 8	Seksjonsnr. 1/1
Ideell andel 1/1			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☐ Nei ☒ Ja			
Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☒ Ja			
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☒ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☒ Ja	
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel	
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☒ Nei ☐ Ja			
Beskaffenhet ☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg			
Bruk av grunn ☐ B Bolig eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet			
Type bolig ☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet			
2. Kjøpesum			
kr 0.		Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei	
Omsetningstype ☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet			
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte			
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag			
kr 800.000. ----- Åttehundretusen 00/100. -----			
4. Overdras fra			
Fødselsnr./Org.nr. 081152	Navn Jon Fosland	Ideell andel 1/1	
5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. 221158	Navn Arnstein Løvås	Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei	Ideell andel 1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
6. Særskilte avtaler			
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses			
Dato 15.06.2024			
Utstederens underskrift 			
GA-5400 B Godkj. (02.07) Elektronisk utgave Skjøte			
Side 1 av 1			

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Salgsverdi/avgiftsgrunnlag tilsvarer markedsverdien på bebyggelsen på festetomten i forbindelse med tinglysning av ny festeavtale som avløser eldre ikke tinglyst festekontrakt datert 01.12.1965.

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23.

Dato

Sted

Kjøpers/erverters underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv.

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato

Sted

15.06.2024 3691 Gransherad

Utsteders underskrift

Gjenta med maskin eller blokkbokstaver

Jon Fosland.

Jon Fosland

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Per Aadalen

PER AADALEN

Adresse

Sandsørvæien 115

2. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

John Erik Robertsen

JOHN ERIK ROBERTSEN

Adresse

SANDSØRVEIEN 179 3615 KONGSBERG

Bortfesters underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Jon Fosland.

Jon FOLSLAND

Dato

Utstederens underskrift

15.06.2024 Jon Fosland.

GA-5400 B Skjøte

Side 2 av 3



Notodden kommune

Reguleringsplan

Eiendom:

Gnr: 128

Bnr: 1

Fnr: 8

Snr: 0

Adresse:

Hovinvegen 407

3680 NOTODDEN

Annen info:



Målestokk

1:1000



27.05.2025 10:30:36 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

72

73



NOTODDEN KOMMUNE

Areal

Ferdigattest

Vår ref: 2025/3210

Arnstein Løvås
Bromyr 2
3614 KONGSBERG

Delegert vedtak Teknisk utvalg - nr. 179/2025

Godkjenning - Ferdigattest - Tilbygg fritidsbolig - Hovinvegen 407 - gnr. 128/1/8
ESA sak nr. 2013/314

Tiltakshaver: Arnstein Løvås

Søknad mottatt: 01.04.2025

Etter plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21.

Vedtak		
Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen	07.03.2013	TU nr. 2255/13
Delegert myndighet plansjefen		
Ferdigstillelse		
Dato kontroll:	Kontroll ansvarlig:	
01.04.2025	Arnstein Løvås	
	Ferdigattest er en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn.	
	Tiltakshaver har erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, slik at vilkår og krav i, eller medhold av Plan- og bygningsloven er oppfylt. Ferdigattest gis etter søknad, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10.	
	Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.	
	Klagerett: Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.	

Underskrift
Notodden, den 29.04.2025
Mia Bredine Endresen Byggesaksbehandler

Brevet er godkjent og signert elektronisk.



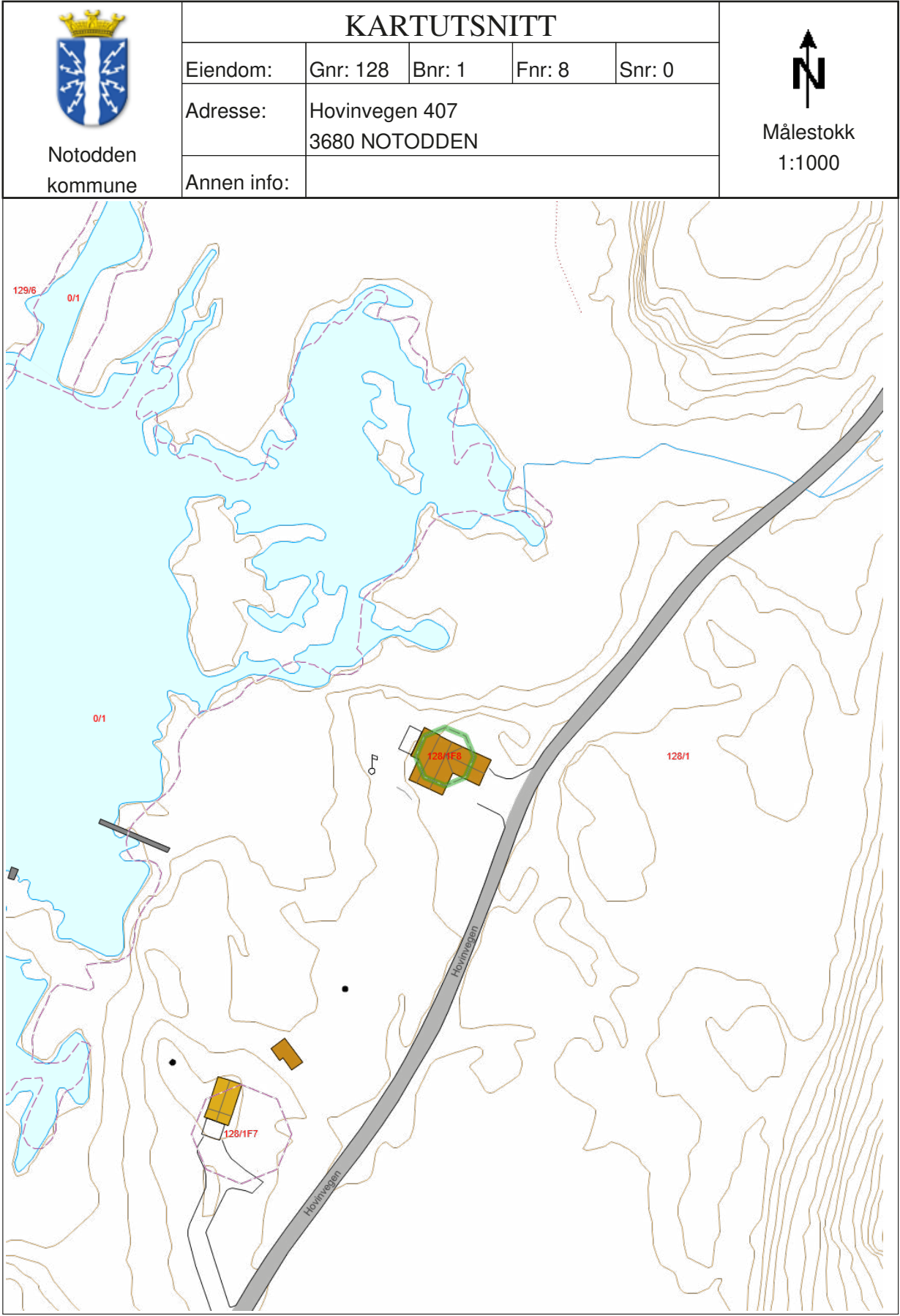
NOTODDEN KOMMUNE tlf.:35015000 faks: 35015004
Eiendomsopplysninger til megler o.a.

Eiendomsskatt og kommunale avgifter:

Adresse:	G.nr.128	B.nr.1	F.nr.8	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 4. 510,-
Vannavgift:	
Avløp:	
Renovasjon:	Kr. 2. 620,-
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 484,50,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 26.05.2025.
--------------------	-----------------------------------





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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 dekker 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hovinvegen 407
3680 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg
Saksbehandler: Harald Elveseter

Telefon: 975 54 903
E-post: harald.elveseter@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre