

The image shows a two-story white house with a dark brown tiled roof. The house has a balcony on the upper floor with a wooden railing. A green door is visible on the right side of the house. The house is surrounded by a grassy area and some shrubs. The sky is blue with some clouds.

aktiv.

Haugebondvegen 17 & 19, 3676 NOTODDEN

**Innholdsrik eiendom med to
boliger gode muligheter for utleie
- Garasje/carport**



Eiendomsmegler

Kristian Heia

Mobil 934 56 323

E-post kristian.heia@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 600 000,-
Omkostn.: Kr 91 350,-
Total ink omk.: Kr 3 691 350,-
Selger: Annette Haave

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 211/300 kvm
Tomtstr.: 1605.7 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 43
Oppdragsnr.: 1306250085

Velkommen

Unik eiendom som inneholder to boliger, samt garasje/carport. Haugbondevegen 17 er modernisert i flere omganger, blant annet med renovering av bad (2007/2013), oppgradert kjøkken (2013), vinduer og balkongdører (2018), ny varmepumpe (2023), samt nye overflater på loft (2024). Sokkeletasje er i dag leid ut. Haugebondvegen 19 er innredet med to boligdelar. En leilighet på hovedplan (leid ut) og hybel i sokkel.

Eiendommen ligger sentralt til på Tuvenområde i Heddal. Kort vei til skole, barnehage, turområder, samt gangavstand til kjøpesenter, treningssenter, bensinstasjon m.m. Det er ca. 3 km til Notodden sentrum med alle byens fasiliteter, samt kollektivtransport til blant annet Kongsberg, Drammen og Oslo.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	97
Nabolagsprofil	102
Andre vedlegg	105
Budskjema	161

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 211 m²

BRA - e: 89 m²

BRA totalt: 300 m²

TBA: 74 m²

Haugebondvegen 17

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 89 m²

1. etasje

BRA-i: 89 m²

2. etasje

BRA-i: 33 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

74 m²

Haugebondvegen 19

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 21 m²

1. etasje

BRA-e: 52 m²

Garasje/Carport

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1605.7 m²

Tomtebeskrivelse

Skrånet tomt som er pent opparbeidet med hage, beplantning og terrasse. Romslig parkering, samt garasje/caport. Fra parkering er det sti og trapper ned til inngangsparti.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Tuvenområde i Heddal. Kort vei til skole, barnehage, turområder, samt gangavstand til kjøpesenter, treningssenter, bensinstasjon m.m. Det er ca. 3 km til Notodden sentrum med alle byens fasiliteter, samt kollektivtransport til blant annet Kongsberg, Drammen og Oslo.

Adkomst

Se kart.

Bebyggelsen

Spredt bolig- og næringsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Øyvind Reinertsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Haugebondvegen 17 er oppført med betonggrunnmur og deler i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjonen er bindingsverk med stående bordkledning, oppført etappevis. Takkonstruksjonen er sperrekonstruksjon, tekket med betongtakstein.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 27.08.2025 av Øyvind Reinertsen, Din Taksering AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Haugebondvegen 17

Sokkel: VF, gang, toalettrom, kjøkken, stue, bad/vaskerom, soverom og to boder.

Hovedplan: VF, gang, kjøkken, bad/vaskerom, stue, trapperom og to soverom.

Loftsetasje: Trapperom, loftstue, soverom, bod og kott.

Haugebondvegen 19

Sokkel: Gang/kjøkken, bad og stue.

Hovedplan: Gang/alkove, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

Loft: Lagerrom.

I tillegg til de to boligene så er det oppført en garasje/carport på eiendommen.

Standard

Haugebondvegen 17

Boligen har gjennomgående normal standard ut fra alder og konstruksjon, men det er registrert flere avvik og påregnelig behov for oppgraderinger. Bygget er modernisert i flere omganger, blant annet med renovering av bad (2007/2013), oppgradert kjøkken (2013), vinduer og balkongdører (2018), ny varmepumpe (2013/2023), samt nye overflater på loft (2024).

Kjøkken: Hovedkjøkken med profilerte fronter, heltre benkeplate, integrerte hvitevarer og ventilator med avtrekk ut. I kjellerleiligheten er det kjøkkeninnredning fra ca. 2012, montert brukt i 2019.

TG2: Hovedkjøkken mangler komfyrvakt (krav etter dagens forskrifter). Kjøkkenet i leiligheten har normal bruksslitasje og mangler sokler.

Bad (etasjeplan, 2007/2013): Vinylbelegg på gulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og himlingsplater i tak. Dusjkabinett, servant og wc.

TG2: Manglende tetting i nedre kant av plater og kun naturlig ventilasjon.

Bad (leilighet, 2007): Fliser på gulv med varmekabler, fliser på vegger og malt himling. Dusjkabinett, servant, wc og opplegg for vaskemaskin.

TG2: Avvik på fall mot sluk, membran har passert halvparten av forventet levetid, og det er registrert fuktsvelling på innredning.

Toalettrom (leilighet): Servant og WC.

TG2: Kun naturlig ventilasjon, mangler mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater er av varierende alder og standard. Det er laminat, parkett, belegg, teppefliser og fliser på gulv, samt malte plater, MDF-plater, panel og våtromsplater på vegger. Flere steder er det registrert skjevheter, svelling og uferdige detaljer.

Haugebondvegen 19

Enebolig fra 1977 med tilbygg og endringer underveis. Bygningen har støpt grunnmur i betong og kjellervegger av lettklinkerblokker, bindingsverksvegger med trekledning og saltak tekket med stålplater. Kjeller er ikke omsøkt/godkjent, og det foreligger ingen tegninger fra kommunen, men brukstillatelse er gitt.

Hoveddelen inneholder stue/kjøkken, gang, alkove og bad, mens loftet har lagerrom. I sokkeletasje er det innredet gang/kjøkken, bad og stue/alkove (ikke godkjent som egen boenhet).

Standard preges av alder, men enkelte oppgraderinger er gjort. Bad på hovedplan har toalett, servant og dusjkabinett, med provisorisk opplegg for vaskemaskin. Bad i kjeller har wc, servant og dusj. Overflatene er av belegg, fliser, malte plater og MDF, med variasjon i utførelse og kvalitet. Enkelte rom har begrenset lysflate og tilfredsstillende ikke dagens krav.

Eiendommen har også oppført en vedbod, lager og redskapsbod med enkel utførelse. Utearealet består av plen og terrasse/veranda med trapper fra øvre nivå.

Boligen er ikke vurdert i vedlagte tilstandsrapport men kun enkelt beskrevet.

Haugebondvegen 17 er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takteking

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte takstein.

Utvendig > Nedløp og beslag

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er noe rust i skjøter på beslag på vindskier.
- Overflatebehandling på gradrenner flasser.

Utvendig > Veggkonstruksjon

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er noe aldersmessig slitasje på kledning.

Utvendig > Vinduer

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Utvendig > Dører

- Ytterdør får TG2 siden mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utvendig > Utvendige trapper

- Det er noe forskjellig høyde på trinn.
- Stein midt i trapp til inngang er noe ustabil.

Innvendig > Overflater

- Det er noe fuktsvelling i skjøter på laminatgulv i vindfang.
- Det er noe svikt i himlingsplater i gang på etasjeplan – ikke tilfredsstillende festet til lekter.
- Loft er ikke ferdigstilt med belistning.
- Det er også manglende oppretting av innvendig tak på loft før MDF-panel er montert – noe skjevheter.

Innvendig > Radon

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- Siden det er utleie i underetasjen, er det pliktig å gjennomføre radonmåling.

Innvendig > Rom under terreng

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er foretatt fuktmåling med hammerelektrode nederst i trappevange mot yttervegg under terreng.
- Fuktnåling viste at tre er mettet med fukt.

Innvendig > Innvendige trapper

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er vindu i gangtreningen som ikke har sikkerhetsglass.

Innvendig > Innvendige dører

- Det er noe bruksslitasje på dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Varmepumpe på etasjeplan er ca. 12 år, så virkningsgrad er dårligere enn på en ny varmpumpe.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- På grunn av manglende opplysninger/dokumentasjon anbefales det en utvidet kontroll fra det lokale el-tilsyn.
- Dersom det blir avdekket avvik, vil det komme ekstra kostnader til utbedring av feil.
- Se vedlagt tilstandsrapport for mer info.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tomteforhold > Terrengforhold

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold > Andre tomteforhold

- Sprekker og setninger på skiferkledd platting på nedre nivå.

Kjøkken > Etasjeplan > Kjøkken > Overflater og innredning

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav ut fra alder.

Våtrom > Etasjeplan > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.). Løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater på vegg er ikke montert i henhold til monteringsanvisning.
- Det er ikke tett tilfredsstillende med silikon i nedre kant av plater.

Våtrom > Etasjeplan > Bad/vaskerom > Ventilasjon

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Spesialrom > Kjeller/underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kjøkken > Kjeller/underetasje > Kjøkken leilighet > Overflater og innredning

- Det er normal bruksslitasje på innredning.
- Det er ikke montert sokler.

Våtrom > Kjeller/underetasje > Bad/vaskerom leilighet > Overflater gulv

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Kjeller/underetasje > Bad/vaskerom leilighet > Sluk, membran og tettesjikt

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

Våtrom > Kjeller/underetasje > Bad/vaskerom leilighet > Sanitærutstyr og innredning

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Siden det er noe setninger i grunnen, heller huset mot sør-øst.
- Dette medfører også noe skjevheter i yttervegger og konstruksjonen.
- Det er målt 12 mm loddavvik på yttervegg ved balkongdør.

Innvendig > Pipe og ildsted

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

- Det er brannvarslere, men ikke pulverapparater.
- Se vedlagt tilstandsrapport for mer info.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Forstøtningsmuren(e) er skjev(e) som følge av setningsskader.
- Pris er kun et estimat for oppretting av støttemur ved inngang og montering av rekkverk.
- Det er mulig masse bak mur kan fjernes og mur rettes opp.
- Skjevheter er på grunn av jordtrykk/vanntrykk.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2007 - Modernisering - Renovert bad 1. etasje.
 2007 - Modernisering - Renovert bad/vaskerom i underetasjen.
 2013 - Modernisering - Bad/vaskerom etasjeplan: Innredning, dusjkabinett og toalett fra 2013. Armaturer og vegger er oppgradert i 2025.
 2013 - Modernisering - Nytt vindu, overflater og innredning på kjøkken.
 2016 - Modernisering - Ny pipebeslag.
 2018 - Tilbygg - Bygget veranda i forbindelse med stue i underetasje og 1. etasje.
 2018 - Modernisering - Skiftet vinduer, balkongdører i stuen på etasjeplan. Det er skiftet undergolv og nye overflater.
 2018 - Modernisering - Ny ovn i stuen.
 2019 - Modernisering - Montert brukt kjøkkeninnredning i leilighet. Innredning er fra ca 2012. Hvitevarer er fra 2019.
 2020 - Modernisering - Ny bereder til leiligheten og reduksjonsventil.
 2023 - Modernisering - Ny varmepumpe i leiligheten.
 2024 - Modernisering - Overflaterenovert soverom på loft med ny skyvedørsgarderobe.

Parkering

På egen eiendom. Parkering på gruslagt innkjørsel eller carport/garasje.

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Basert på elektrisitet og vedfyring.

Info energiklasse

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

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Kommunale avgifter

Kr 40 985

Formuesverdi primær

Kr 798 193 per 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 192 770 per 2023

Andre utgifter

Strøm, forsikring og vei.

Beboerne i Haugebondvegen har en egen brøyteavtale med en privat aktør.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 43 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:

4005/38/43:

24.10.1951 - Dokumentnr: 1401 - Bestemmelse om gjerde

10.12.1987 - Dokumentnr: 4722 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1949 - Dokumentnr: 1270 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:38 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1344843 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0807 Gnr:38 Bnr:43

01.01.2024 - Dokumentnr: 444867 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3808 Gnr:38 Bnr:43

11.08.1951 - Dokumentnr: 1075 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4005 Gnr:38 Bnr:41

24.10.1951 - Dokumentnr: 1401 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:4005 Gnr:38 Bnr:4

24.10.1951 - Dokumentnr: 1401 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4005 Gnr:38 Bnr:41

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for ombygging av uthus til Hybelleilighet datert 11.07.1988. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:
Røykvarlser, forskriftsmessig ventilasjon av bad/WC og en del arbeid for parkeringsplasser gjenstår.

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

Offentlig VA. Boligene har vannmåler.

Vei er kommunal men det er opprettet en egen brøyteavtale for gata.

Regulerings- og arealplaner

PlanID: 4005 123

Plannavn: Sem, Strupa og Heddal ungdomsskole (14.1.1977)

Formål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse / Boliger

Adgang til utleie

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleide kjellerleiligheter ikke er godkjent som egen bruksenhet. 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.

Boligen selges med medfølgende leieforhold i sokkeletasje nr. 17 og hoveddel nr. 19.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

90 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

91 350 (Omkostninger totalt)

107 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 691 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 707 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 710 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 91 350

Betalingsbetingelser

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

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

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.

Meglers vederlag

Meglers vederlag betales i sin helhet av selger. Vederlaget er avtalt til 1,2% av kjøpesummen. I tillegg betales vederlag for tilretteleggingsgebyr på kr 9.900, markedspakke på kr 14.900, vederlag til oppgjør på kr 4.900 og visningsgebyr på kr 1.750 per stykk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Ansvarlig megler

Kristian Heia

Eiendomsmegler

kristian.heia@aktiv.no

Tlf: 934 56 323

Oppdragstaker

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden, organisasjonsnummer 987548177

Storgata 22, 3674 Notodden

Salgsoppgavedato

12.09.2025































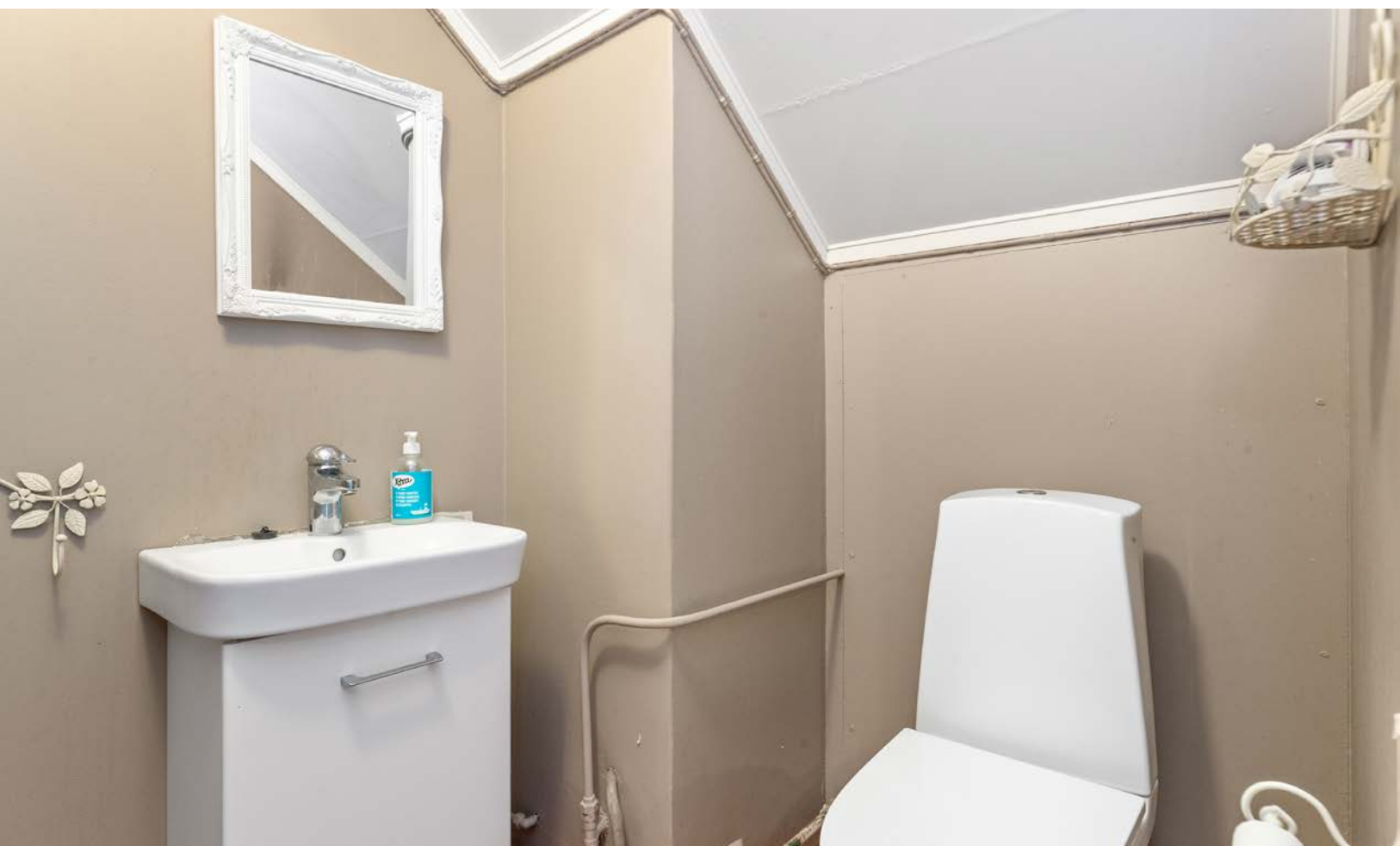




















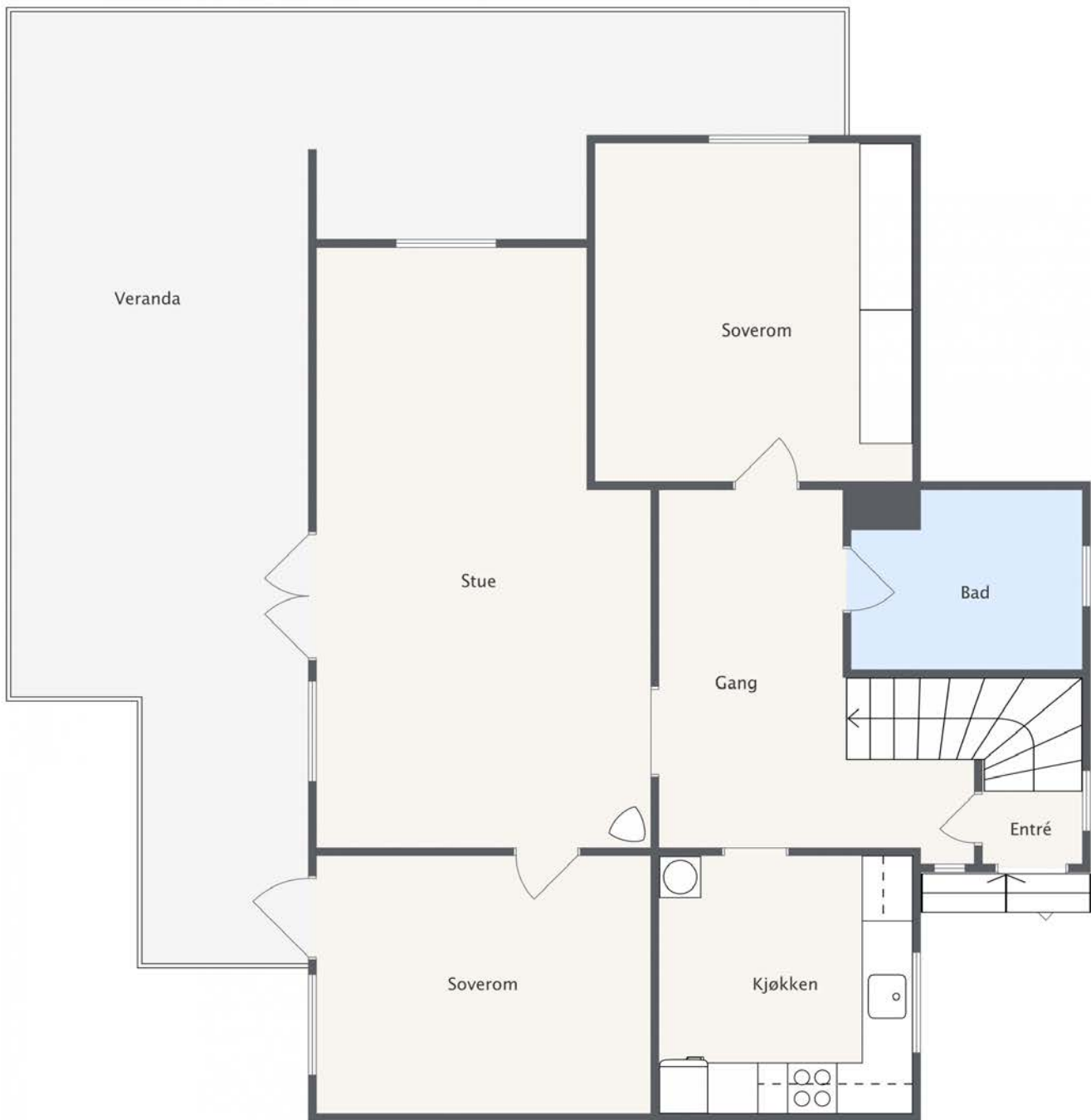






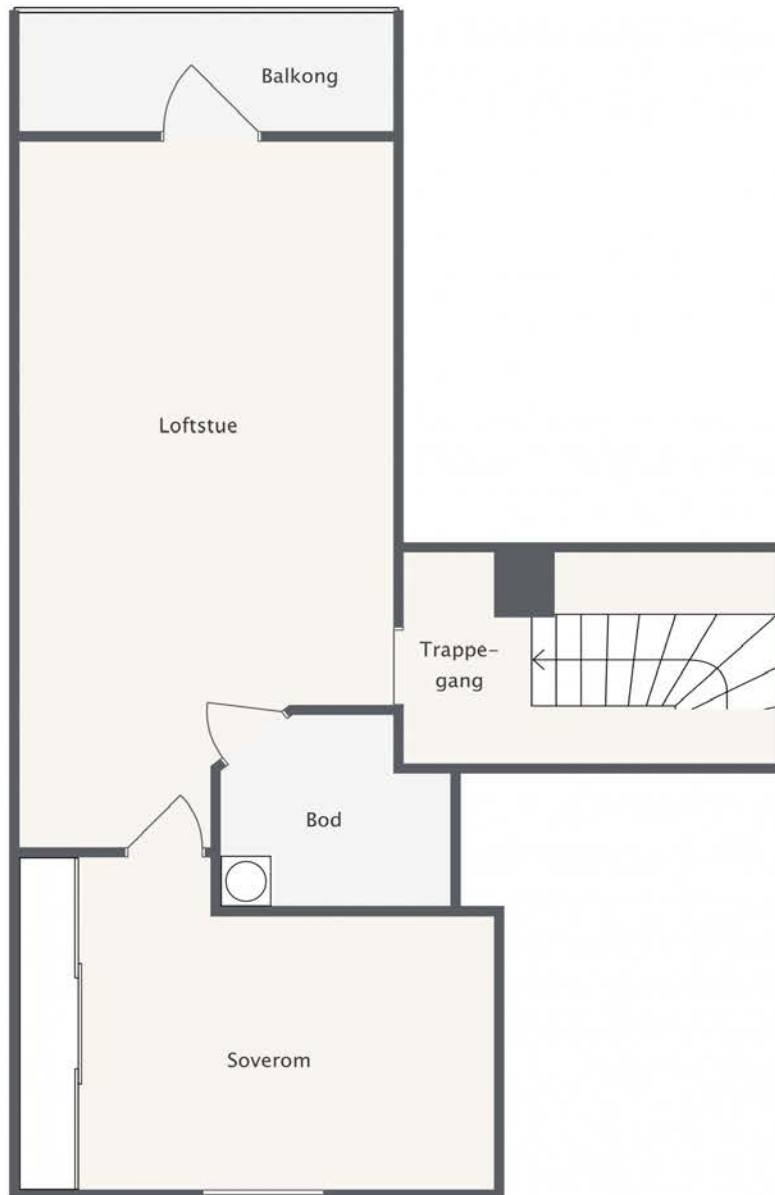


Haugebondvegen 17 (1. etg.)



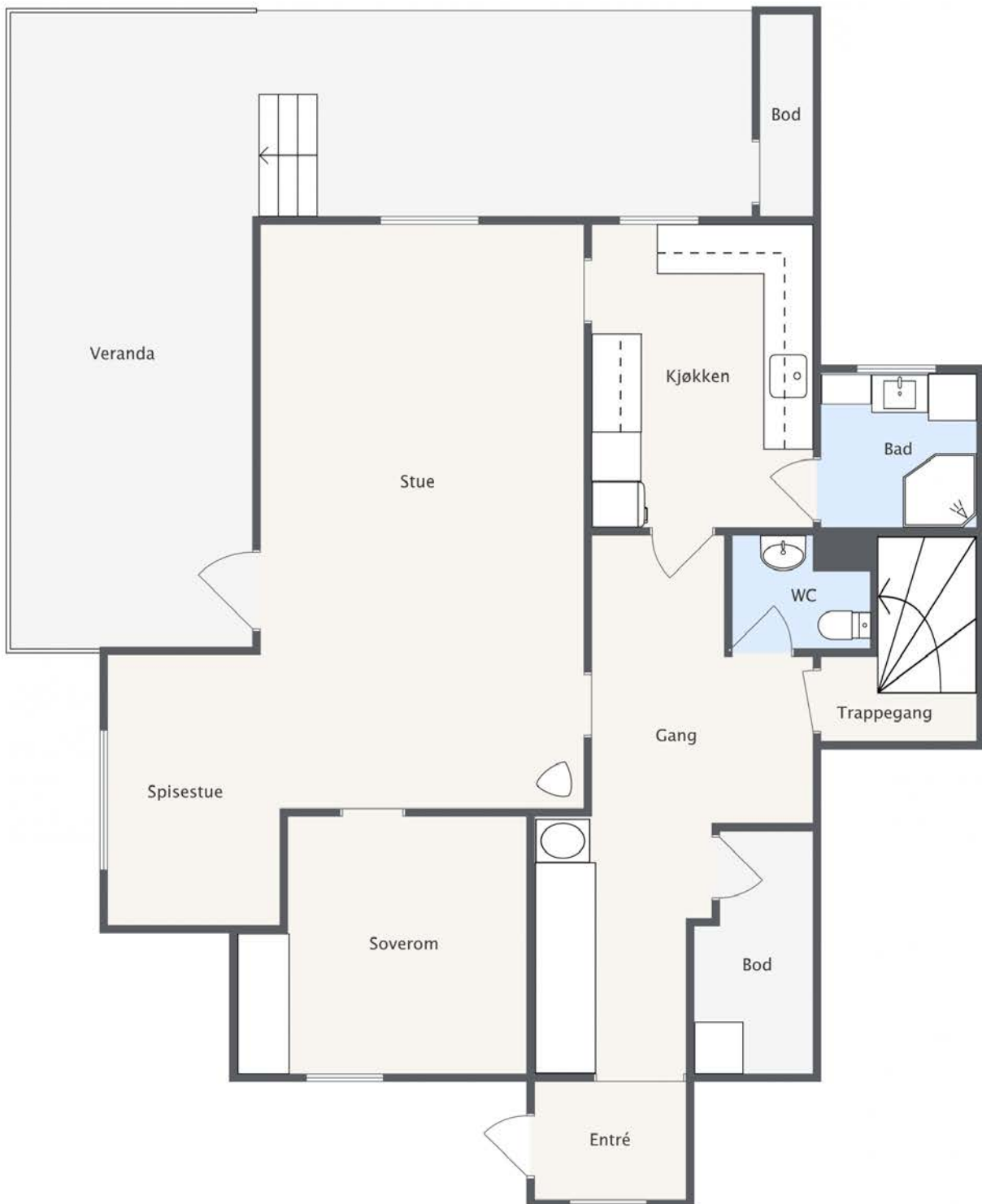
Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Haugebondvegen 17 (2. etg.)

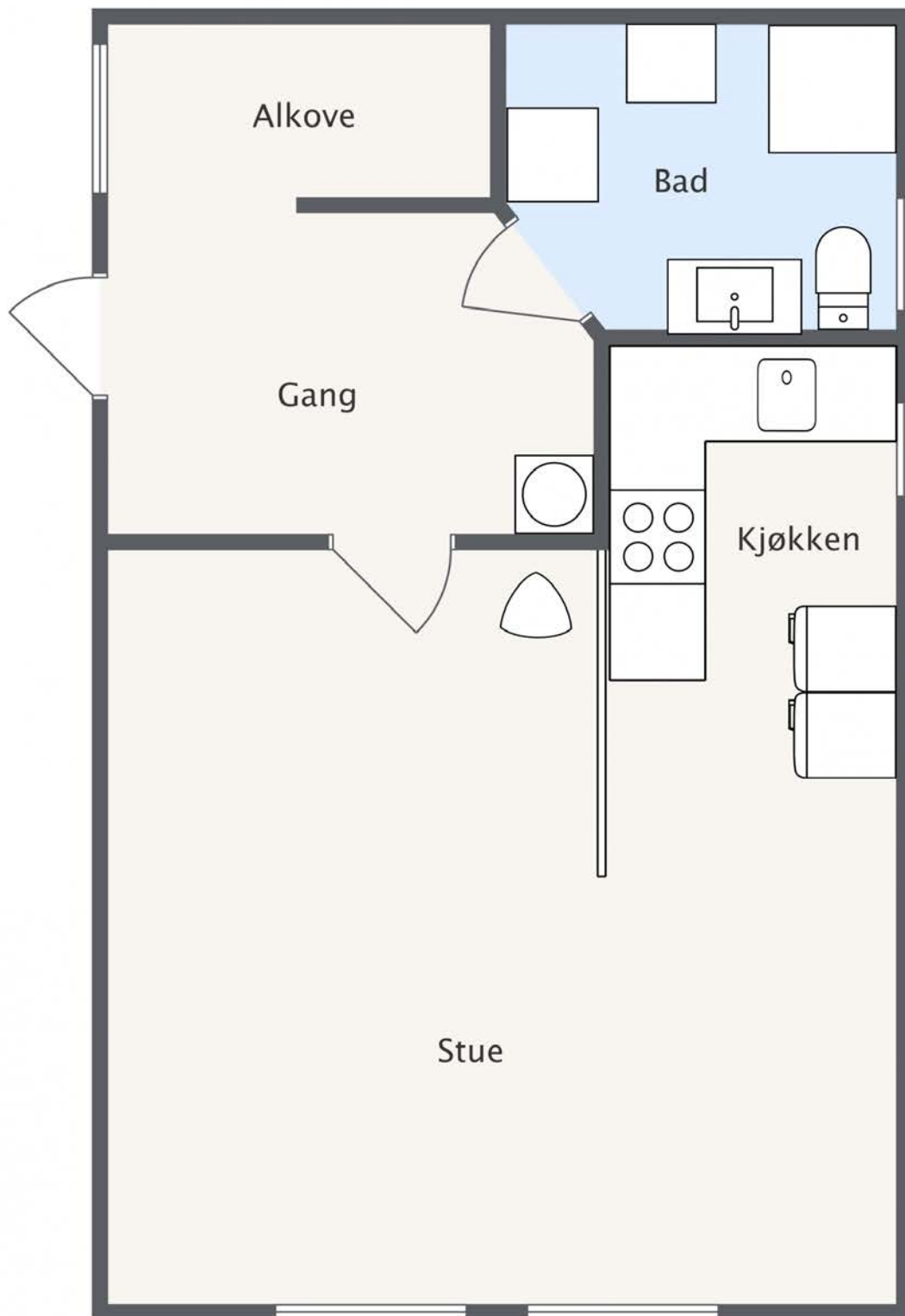


Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Haugebondvegen 17 (U. etg.)



Haugebondvegen 19 (1. etg.)



FODIMA

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

Haugebondvegen 19 (U. etg.)



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig Nr. 17
 Haugebondvegen 17, 3676 NOTODDEN
 NOTODDEN kommune
 gnr. 38, bnr. 43

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 300 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 27.08.2025

Rapportdato: 10.09.2025

Oppdragsnr.: 19974-1607

Referansenummer: VT2049

Autorisert foretak: Din Taksering AS

Vår ref:



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.

Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no

979 64 266



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
- tilleggsbygg 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

Enebolig med 3 etasjer.

Boligen er bygget på minst 3 ganger.

Det er foretatt tilbygg/endringer av tidligere eier hvor det ikke er dokumentasjon eller opplysninger om nå det ble utført. Derfor er en del opplysninger hentet fra tegninger oversendt fra kommunen.

Nåværende eier har oppgradert en del innvendige overflater og skiftet kjøkkeninnredning.

Bolige er å regne som normalt vedlikeholdt, men på grunn av at enkelte bygningsdeler har passert mer enn halvparten av det som er forventet levetid, må det regnes med at i årene som kommer må det foretas en del vedlikehold/oppgraderinger.

Enebolig Nr. 17 - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Det er noe fargenyanser på takstein. De er montert forskjellige år.

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall.

Det er beslag på vindskier og det er heldekkende pipebeslag.

Det er nytt pipebeslag i 2016.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Det er ikke oppgitt når kledning er montert. Det ser ut som det er gjort etappevis.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass trevinduer med koblet glass og inn/ut vinduer med 2 enkle glass.

De fleste vinduer på etasjeplan er skiftet mellom 1985 og 2019.

I kjeller er det en del vinduer med koblet glass av eldre årgang. Det er en del vinduer som er produsert mellom 1973 og 1995.

På loft er vindu fra 1976.

Bygningen har malt ytterdør fra ca 2006 og malt balkongdør i tre.

Balkongdør til leiligheten og til veranda er fra 2018. Balkongdør på loft er fra 1986.

På nedre nivå er det bygget en veranda på ca 22,5m².

Rekkverkshøyde er på 92cm. Det er også en betongplattning på ca 13m².

På etasjeplan er det en veranda på ca 48m². Det er glassrekkverk på deler av veranda med høyde på over 1m.

På deler av veranda er det rekkverk i tre. Dette har en høyde på mellom 89cm-94cm.

Rekkverk mot vei er lavere siden det ikke skal komme i konflikt med vindu på soverom.

På loft er det en luftveranda på ca 4m². Rekkverkshøyde er på 89cm. Denne ligger over innredet rom.

Det er utvendig trapper i betong, skifer og stein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller.

Gulv: Det er laminat i vindfang, gang og soverom, beleg i stue og kjøkken, fliser på bad/vaskerom og betong i boder.

Vegg: MDF-plater i vindfang, kjøkken og soverom, malt mur/malt plater i gang, malt panel/tapet i stue, fliser på bad/vaskerom og betong i bod.

Tak: Himlingsplater i vindfang, kjøkken, stue og soverom, panel i gang, malt plater på bad/vaskerom og stubbegulv i bod.

Etasjeplan.

Gulv: Det er beleg i vindfang, gang, kjøkken og 2 soverom,

våtromsbelegg på bad/vaskerom og parkett i stuen.

Vegg: Malt tapet i vindfang og 1 soverom, malt panel i gang, panel i kjøkken, MDF-plater på 1 soverom og malt våtromsplater på bad/vaskerom.

Tak: Himlingsplater i vindfang, gang, 2 soverom og bad/vaskerom, malt plater i stue og malt panel i kjøkken.

Loft.

Gulv: Det er Laminat i trapperom og loftstue og teppeflis på soverom.

Vegg: MDF-plater i loftstue og soverom og malt panel i trapperom.

Tak: MDF-panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.

Avvik i stue: 36mm og gang 4mm.

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

Boligen har mursteinspipe, Jøtul peisovn i stuen, Jøtul Peis 4 i stuen i leiligheten og sotluke i gang i leiligheten.

Pipe er fra byggeår.

Gulvet er av betong. Det er laminat, fliser og beleg.

Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vegger under terreng er i betong.

Det er foretatt fuktmåling i trappevange mot yttervegg.

Boligen har tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører og profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med formstøpt vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det meste av røropplegg ligger åpent mot yttervegg.

Det er kun vann til vask som er i vegg og det er ikke målt unormale avvik på målinger utført med fuktindikator.

Bad/vaskerom leilighet

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke fall til sluk, men det er en oppkant på terskel mot kjøkken.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger er i mur.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Innredning er kjøpt brukt og montert i 2019. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i leiligheten med toalett og servantskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmepumpe på etasjeplan er fra 2013 og i leiligheten er den fra 2023. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra ca 2006 til hoveddel. Det er en mindre bereder til leilighet. Denne og reduksjonsventil er montert i 2020. Der er sikringsskap i vindfang med 50 A hovedsikring-skrusikring. Det er skrusikringer bortsett fra til kjøkken og stikk på kjøkken, stue, soverom og varmepumpe. Der er det automatsikringer med jordfeilbryter. Det er brannvarslere, men ikke pulverapparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Det er ikke funnet grunnmursplast under hoveddel av grunnmur. Bygningen har betonggrunnmur. Det er noe grunnmur i lettklinkerblokker under deler av soverom mot sør-vest. Forstøtningsmur i forbindelse med inngang er av betong. Kostnadsestimat er kun for oppretting av mur i forbindelse med inngang og montere sikring. Dersom mur i nedre del av tomten må ordnes, vil det komme en betydelig kostnad. Det er fallende terreng mot boligen fra vest. Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er omgjort en del vann og avløp når boligen ble koblet til offentlig vann og avløp. Tidligere var det septiktank. Det er en platting på nedre nivå med sikker.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	300 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	211 m ²
Totalpris	3 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig Nr. 17

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

Tegning fra kommunen er fra 1972 på etasjeplan og fra 1991 for kjeller og utvidelse av rom mot sør på etasjeplan. Boligen er ikke utvidet i henhold til tegning. Det er noe større tilbygg i kjelleren. Godkjent tegning har ikke inntegnet leilighet/hybel. Rominndeling er også noe annerledes. Det er utvidet veranda som ikke er byggemeldt. Det er krav til byggemelding/ferdigmelding.

Enebolig Nr. 19.

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt godkjente tegninger fra kommunen. Det foreligger brukstillatelse. Kjeller er ikke omsøkt og derfor ikke godkjent ifølge eier.

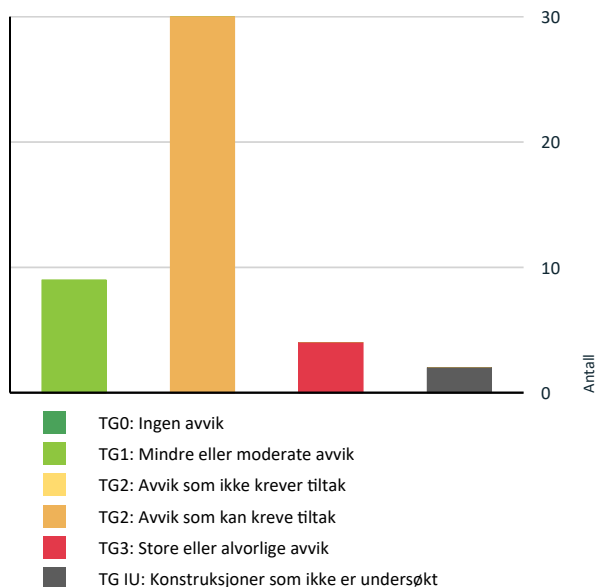
Garasje/Carport

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

Garasje/carport er ikke bygget i henhold til tegning oversendt fra kommunen. Mål stemmer omtrent med oversendt tegning.

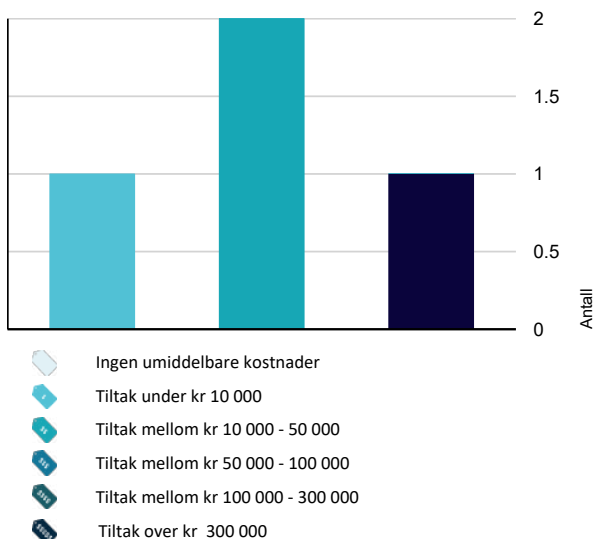
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig Nr. 17

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller/underetasje > Bad/vaskerom leilighet > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
! Kjøkken > Etasjeplan > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > Etasjeplan > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Etasjeplan > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Spesialrom > Kjeller/underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Kjøkken > Kjeller/underetasje > Kjøkken leilighet > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > Kjeller/underetasje > Bad/vaskerom leilighet > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller/underetasje > Bad/vaskerom leilighet > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Kjeller/underetasje > Bad/vaskerom leilighet > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG NR. 17



Byggeår
1953

Kommentar
Haugebondvegen 17

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering	Renovert bad 1. etasje.
2007	Modernisering	Renovert bad/vaskerom i underetasjen.
2013	Modernisering	Bad/vaskerom etasjeplan: Innredning, dusjkabinett og toalett fra 2013. Armaturer og vegger er oppgradert i 2025.
2013	Modernisering	Nytt vindu, overflater og innredning på kjøkken.
2016	Modernisering	Ny pipebeslag.
2018	Tilbygg	Bygget veranda i forbindelse med stue i underetasje og 1. etasje.
2018	Modernisering	Skiftet vinduer, balkongdører i stuen på etasjeplan. Det er skiftet undergulv og nye overflater.
2018	Modernisering	Ny ovn i stuen.
2019	Modernisering	Montert brukt kjøkkeninnredning i leilighet. Innredning er fra ca 2012. Hvitevarer er fra 2019.
2020	Modernisering	Ny bereder til leiligheten og reduksjonsventil.
2023	Modernisering	Ny varmepumpe i leiligheten.
2024	Modernisering	Overflaterenovert soverom på loft med ny skyvedørsgarderobe.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå.
Det er noe fargenyanser på takstein. De er montert forskjellige år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport

- Knekte takstein må skiftes.
- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

Dersom ikke knekte takstein skiftes, kan det oppstå lekkasje med påfølgende fukt og råteskader. Mose på takstein bør fjernes. Mose forkorter levetiden på takstein.



Mose og slitasje på takstein



Enkelte knekte takstein i gradrenner.



Enkelte knekte takstein



Undertak med takpapp.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall.
Det er beslag på vindskier og det er heldekkende pipebeslag.
Det er nytt pipebeslag i 2016.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er noe rust i skjøter på beslag på vindskier.
Overflatebehandling på gradrenner flasser.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Beslag som flasser eller rust, bør males med maling tilpasset formålet.
Dersom dette ikke gjøres, kan det bli hull og dette kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Maling flasser på beslag på vindskier.



Rust på vindskibeslag.



Overflatebehandling på gradrennebeslag flasser.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er ikke oppgitt når kledning er montert. Det ser ut som det er gjort etappevis.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe aldersmessig slitasje på kledning.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Dersom kledning skiftes, bør det lages lufting i nedre kant av kledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er begrenset tilgang til konstruksjonen. Det er adkomst til kneloft på en side.

Her er det montert stubbeloftsplater med lufting mellom isolasjon og undertak, men det kan ikke fastslås at det gjelder hele konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom det blir fukt i innvendig tak, må tiltak iverksettes.

Dersom innvendig overflater i tak på loft oppgraderes, må det sjekkes om det er lufting.

Tilstandsrapport



Det er begrenset tilgang til konstruksjonen.



Synlig luftespalte mellom undertak og isolasjon

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass trevinduer med koblet glass og inn/ut vinduer med 2 enkle glass. De fleste vinduer på etasjeplan er skiftet mellom 1985 og 2019. I kjeller er det en del vinduer med koblet glass av eldre årgang. Det er en del vinduer som er produsert mellom 1973 og 1995. På loft er vindu fra 1976.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Bygningen har malt ytterdør fra ca 2006 og malt balkongdør i tre. Balkongdør til leiligheten og til veranda er fra 2018. Balkongdør på loft er fra 1986.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør får TG 2 siden mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak umiddelbart, men det kan regnes med at dører må skiftes på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

På nedre nivå er det bygget en veranda på ca 22,5m². Rekkverkshøyde er på 92cm. Det er også en betongplattning på ca 13m². På etasjeplan er det en veranda på ca 48m². Det er glassrekkverk på deler av veranda med høyde på over 1m. På deler av veranda er det rekkverk i tre. Dette har en høyde på mellom 89cm-94cm. Rekkverk mot vei er lavere siden det ikke skal komme i konflikt med vindu på soverom. På loft er det en lufteveranda på ca 4m². Rekkverkshøyde er på 89cm. Denne ligger over innredet rom.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tilstandsrapport

Siden er innredet om under delet av veranda, er det fare for kondensering/lekkasje dersom membran/lufting ikke fungerer som tiltenkt. På byggetidspunkt var det krav til høyde på rekkverk på minimum 90cm. Siden det er mer enn 50cm til underliggende terreng, er det fare for personsaker ved ett eventuelt fall. Membran på veranda på loft har nes sprekker, så den må oppgraderes før det blir lekkasje i underliggende soverom.



Noen lekkasje i tetting under veranda på etasjeplan.



Del av stue i underetasjen ligger under veranda på etasjeplan



Sprekk i membran på veranda på loft.

TG 2 Utvendige trapper

Det er utvendig trapper i betong, skifer og stein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe forskjellig høyde på trinn.
Stein midt i trapp til inngang er noe ustabil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med noe oppgradering av trapp.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Kjeller.

Gulv: Det er laminat i vindfang, gang og soverom, belegg i stue og kjøkken, fliser på bad/vaskerom og betong i bod.

Vegg: MDF-plater i vindfang, kjøkken og soverom, malt mur/malt plater i gang, malt panel/tapet i stue, fliser på bad/vaskerom og betong i bod.

Tak: Himlingsplater i vindfang, kjøkken, stue og soverom, panel i gang, malt plater på bad/vaskerom og stubbegulv i bod.

Etasjeplan.

Gulv: Det er belegg i vindfang, gang, kjøkken og 2 soverom, våtromsbelegg på bad/vaskerom og parkett i stuen.

Vegg: Malt tapet i vindfang og 1 soverom, malt panel i gang, panel i kjøkken, MDF-plater på 1 soverom og malt våtromsplater på bad/vaskerom.

Tak: Himlingsplater i vindfang, gang, 2 soverom og bad/vaskerom, malt plater i stue og malt panel i kjøkken.

Loft.

Gulv: Det er Laminat i trapperom og loftstue og teppeflis på soverom.

Vegg: MDF-plater i loftstue og soverom og malt panel i trapperom.

Tak: MDF-panel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fuktsvelling i skjøter på laminatgulv i vindfang.

Der er noe svikt i himlingsplater i gang på etasjeplan - ikke tilfredsstillende festet til lekter.

Loft er ikke ferdigstilt med belistning.

Det er også manglende oppretting av innvendig tak på loft før MDF-panel er montert - noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med noe oppgradering/ferdigstilling av innvendige overflater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.

Avvik i stue: 36mm og gang 4mm.

Vurdering av avvik:

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

Siden det er noe setninger i grunnen, heller huset mot sør-øst.

Dette medfører også noe skjevheter i yttervegg og konstruksjonen. Det er målt 12mm loddavvik på yttervegg ved balkongdør.

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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Grunn til høydeforskjell viser ofte seg å være en konsekvens av setninger i bygget.

Ifølge eier fungerer gulvet med avviket.

Kostnadsestimat er kun for oppretting av stuegulv.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Høyde fra dør i gang til område ved balkongdør er målt til 36mm.

Hele huset heller litt mot sør-øst.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Siden er utleie i underetasjen der det pliktig å gjennomføre radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Dersom tiltak må iverksettes vil det påløpe ekstra kostnader.

Dersom det er høyere verdier enn hva som er anbefalt, vil det påløpe ekstra kostnader.

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, Jøtul peisovn i stuen, Jøtul Peis 4 i stuen i leiligheten og sotluke i gang i leiligheten. Pipe er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Siden sotluke mangler ikke brennbart plate på gulv, anbefales det å montere en brannstein tilpasset formålet bak luke. Dette reduserer faren for brann ved en pipebrann.

Det må legges en plate foran ovn i leiligheten som stikker minimum 30cm ut foran ovn. Dette for å redusere faren for gnister skal komme på brennbart materiale.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



For lite avstand til brennbart foran ovn i leiligheten



Manglende brannsikring på gulv under sotluken

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Det er laminat, fliser og belegg.

Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vegger under terreng er i betong.

Det er foretatt fuktmåling i trappevange mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er foretatt fuktmåling med hammerlektrode nederst i trappevange mot yttervegg under terreng.

Fuktnåling viste at tre er mettet med fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trapp bør flyttes litt fra yttervegg slik at det blir luft mellom trapp og vegg. Det er det største mulighet for at treverk tørker.

Dersom dette ikke gjøres, kan nedre del av trapp råtne.

Fukt i rom under terreng har sammenheng med svikt i drenering/manglende fuksikring av vegger under terreng.

Tilstandsrapport



Fult utslag på fuktmåling med hammerelektrode.

Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Det er vindu i gangretningen som ikke har sikkerhetsglass.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det er vindu i gangretning i trapp. Dette er ikke sikret mot eventuelt fall. Det bør monteres sikkerhetsglass eller annen sikring av glass for å unngå kuttskader ved ett eventuelt fall.



Vindu i gangretning.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje på dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører har behov for vedlikehold/oppgradering.

VÅTROM

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Bad/vaskerom på etasjeplan.

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtromsplater på vegg er ikke montert i henhold til monteringsanvisning. Det er ikke tettet tilfredsstillende med Silicon i nedre kant av plater.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Manglende tetting i nedre kant av våtromsplater kan føre til oppsvelling.

Det kan ikke dusjes rett på vegg. Det anbefales på fremdeles ha dusjkabinett.



Manglende tetting i nedre kant av våtromsplater.

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



Plastsluk i gulv.



Avløp fra vaskemaskin går i rør over gulv til sluken

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med formstøpt vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det meste av røropplegg ligger åpent mot yttervegg.

Det er kun vann til vask som er i vegg og det er ikke målt unormale avvik på målinger utført med fuktindikator.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



KJELLER/UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2007

KJELLER/UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er ikke fall til sluk, men det er en oppkant på terskel mot kjøkken.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør foretas utbedring av fallforhold.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er ikke rom under bad/vaskerom i leiligheten.

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utbedres vil det forbli visuelle skader.



Fuktsvelling på front på innredning.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger er i mur.

KJØKKEN

ETASJEPLAN > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Tilstandsrapport



Kjøkken etasjeplan.

ETASJEPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER/UNDERETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Innredning er kjøpt brukt og montert i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er normal bruksslitasje på innredning. Det er ikke montert sokler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende sokkel bør monteres. Dette vil forenkle reinhold.



Kjøkken leilighet. Bilde 1.



Kjøkken leilighet. Bilde 2.

KJELLER/UNDERETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER/UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i leiligheten med toalett og servantskap.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Toalettrom i leiligheten



Kun naturlig lufting.



Sluk i gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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



Vannrør med irr.



Stoppekran og vannmåler.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Varmepumpe på etasjeplan er fra 2013 og i leiligheten er den fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpe på etasjeplan er ca 12år, så virkningsgrad er dårligere enn på en ny varmepumpe.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra ca 2006 til hoveddel.

Det er en mindre bereder til leilighet. Denne og reduksjonsventil er montert i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Siden det ikke er sluk i rommet hvor beredere er montert, anbefales det å montere vannstoppersystem som stenger vannet ved en eventuell lekkasje. Dette vil redusere faren for skader dersom det blir lekkasje.

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 forenklete 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.

Der er sikringsskap i vindfang med 50 A hovedsikring-skrusikring. Det er skrusikringer bortsett fra til kjøkken og stikk på kjøkken, stue, soverom og varmepumpe. Der er det automatsikringer med jordfeilbryter.

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.
1953
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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, branntillop 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, jamfør 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 På grunn av manglende opplysninger/dokumentasjon anbefales det en utvidet kontroll fra det lokale EL-tilsyn.

Dersom det blir avdekket avvik, vil det komme ekstra kostnader til utbedring av feil.

Generell kommentar

Det er ikke funnet åpenbare feil på anlegget, men det bør utføres en kontroll siden det er mye gammelt opplegg.



Jordkabel er nesten frem til yttervegg.



Sikringsskap på etasjeplan

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Det er brannvarslere, men ikke pulverapparater.

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

Ja Det må monteres pulverapparat. Ett til hver boenhet.

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke funnet grunnmursplast under hoveddel av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det har liten hensikt å drenere rundt boligen siden det mangler dampspærre mot grunnen under betonggulv.

Fukt vil trekke opp gjennom gulvet.

Kjeller med yttervegger under terreng egner seg ikke til innredning av rom for varig opphold.

Det bør ikke lagres gjenstander som ikke tåler fukt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er noe grunnmur i lettklinkerblokker under deler av soverom mot sør-vest.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Setningsskader er nesten ikke mulig å rette opp.

Riss i grunnmur bør tettes for å unngå at det kommer fukt inn i muren.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i forbindelse med inngang er av betong.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat er kun for oppretting av mur i forbindelse med inngang og montere sikring.
Dersom mur i nedre del av tomten må ordnes, vil det komme en betydelig kostnad.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Forstøtningsmuren(e) er skjev(e) som følge av setningsskader.

Pris er kun ett estimat for oppretting av støttemur ved inngang og montere rekkverk.
Det er mulig masse bak mur kan fjernes og mur rettes opp. Skjevheter er på grunn av jordtrykk/vanntrykk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Åpninger i gjerde på nedre nivå er for store. Det bør monteres flere bord slik at rekkverk blir klatresikkert. Dette for å unngå eventuelle fallskader. Det er samme grunn til at det bør monteres rekkverk i forbindelse med adkomst/parkering.
Dersom støttemur på nedre nivå må skiftes, vil det komme en betydelig kostnad - over Kr. 300.000.-

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skjevhet i støttemur ved inngang.



Sprekk i støttemur på nedre nivå.



Støttemur på nedre nivå uten sikring i toppen



Støttemur i stein i forbindelse med parkering mangler sikring.

TG 2 Terrengforhold

Det er fallende terreng mot boligen fra vest.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng bør justeres slik at det blir fall fra grunnmur.
Dette reduserer faren for fukt i kjelleren.

Tilstandsrapport



Ikke tilfredsstillende fall på terreng vekk fra grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er omgjort en del vann og avløp når boligen ble koblet til offentlig vann og avløp. Tidligere var det septiktank.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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



Vannrør inn i boligen er i plast.

TG 2 Andre tomteforhold

Det er en platting på nedre nivå med sikker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekker og setninger på skiferkledd platting på nedre nivå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom det skal bli rett, må skifer legges på nytt på stabile masser.

Tilstandsrapport



Det er en del setninger og sprekker i skiferkledd platting på nedre nivå.

Bygninger på eiendommen

Enebolig Nr. 19.



Anvendelse

Byggeår

1977

Kommentar

Tidligere verditakst.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er en sidebygning med eget husnummer.

Ut fra opplysninger ser det ut til at bygget er fra 1977.

Bygget er bygget med egen boenhet på etasjeplan.

Det er innredet hybel i underetasjen, men denne er ikke byggemeldt/godkjent.

Det er støpt gulv på bakkenivå og yttervegger i kjeller er i lettklinkerblokker.

Yttervegger er i bindingsverk med utvendig kledning.

Det er saltak tekket med stålplater.

I kjelleren er det belegg i gang/kjøkken og bad og fliser i stue/alkove.

Det er malt plater/malt panel på vegger i oppholdsrom og malt glassfibertapet på bad.

Det er himlingsplater på innvendig tak.

Det er innredet bad.

I gang er det montert minikjøkken.

I utleiedelen på etasjeplan er det gang med soveplass, bad og stue/kjøkken.

Det er enkelt bad med toalett, servantskap med formstøpt vask og dusjkabinett.

Det er laget provisorisk opplegg til vaskemaskin hvor avløp går til vasken.

Det er fungerende kjøkkeninnredning.

På gulv er det laminat i gang/alkover og stue/kjøkken og våtromsbelegg på bad.

På vegger er det malt panel/MDF-plater og våtromsplater på bad.

Innvendig tak er himlingsplater.

Det er loft som ikke er målverdig areal siden høyden er under 1,9m Det er ca 1,84m høyde.

Det er bygget en enkel vedbod og lager med utvendig adkomst i forbindelse med inngang til leiligheten.

Det må regnes med oppgradering av bygget/innvendig overflater. Det elektriske anlegget bør sjekkes siden det er omfattende bruk av skjøteledninger.

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

Garasje/Carport



Anvendelse

Byggeår

1993

Kommentar

Byggeår er hentet fra tegning/søknad.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Det er skiftet takshingel.

Beskrivelse

Det er en enkel garasje med tilhørende delvis åpen carport.

Det er støpt dekke. Yttervegger er i betong med puss. Det er felt inn enkle kledning i tidligere åpning.

Det er saltak tekket med singel. Det er takrenner i overflatebehandlet metall. Det er en gran/furu leddport og en enkel uisolert dør.

Bygget er i enkel standard.

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

Tilbygg / modernisering

2024 Modernisering Ny shingel, takrenner og vindskier.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

211 m²/211 m²

Enebolig Nr. 17: 2 Trapperom, Loftstue, 4 Soverom, 3 Bod, Kott, 2 Vindfang, 2 Gang, 2 Kjøkken, 2 Bad/vaskerom, 2 Stuer, Toalettrom

Andre bygg: Enebolig Nr. 19., Garasje/Carport
Bruksareal andre bygg: 89 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 700 000

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

3 400 000

Konklusjon markedsverdi

3 400 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe under landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Larskåsvegen 21 ,3676 NOTODDEN 100 m² 1960 2 sov	08-11-2023	2 400 000	2 400 000		2 400 000	24 000
2 Larskåsvegen 8 ,3676 NOTODDEN 165 m² 1962 2 sov	23-01-2023	2 800 000	3 250 000		3 250 000	19 697
3 Kasinvegen 72 ,3676 NOTODDEN 195 m² 1963 4 sov		3 950 000	3 750 000		3 750 000	19 231
4 Tjønnebergvegen 5 ,3676 NOTODDEN 125 m² 1968 3 sov	09-05-2022	1 750 000	2 195 000		2 195 000	17 560
5 Larskåsvegen 6 ,3676 NOTODDEN 139 m² 1960 3 sov	15-05-2019	1 650 000	2 200 000		2 200 000	15 827
6 O G Hauges veg 2 ,3676 NOTODDEN 175 m² 1959 3 sov	05-10-2022	3 100 000	2 600 000		2 600 000	14 857
7 Rogneståvegen 16 ,3676 NOTODDEN 145 m² 1917 4 sov	10-10-2019	2 050 000	1 900 000		1 900 000	13 103
8 Kjeiks veg 25 ,3676 NOTODDEN 139 m² 1965 2 sov	14-11-2017	1 750 000	1 700 000		1 700 000	12 230

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	8 111
Vannavgift inkl. leie av vannmåler	Kr.	10 769
Avløp	Kr.	10 660
Renovasjon	Kr.	10 480
Feiing	Kr.	965
Brøyting/vedlikehold av vei. Dette er en variabel kostnad.	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	46 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig Nr. 17

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 550 000
Diverse oppgraderinger	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 140 000
Sum teknisk verdi - Enebolig Nr. 17	Kr.	2 750 000

Enebolig Nr. 19.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig Nr. 19.	Kr.	1 350 000

Garasje/Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Garasje/Carport	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 220 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 50 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

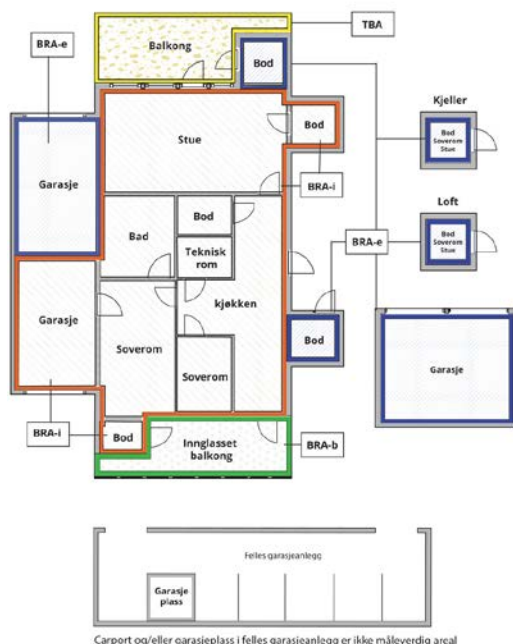
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig Nr. 17

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft etasje	33			33	4		33
Etasjeplan	89			89	48		89
Kjeller/underetasje	89			89	22	1	90
SUM	211				74	1	212
SUM BRA	211						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft etasje	Trapperom, Loftstue, Soverom, Bod, Kott		
Etasjeplan	Vindfang, Gang, Kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Trapperom, Stue		
Kjeller/underetasje	Vindfang, Gang, Toalettrom, Bod, Bod 2, Kjøkken leilighet, Stue, Soverom, Bad/vaskerom leilighet		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning fra kommunen er fra 1972 på etasjeplan og fra 1991 for kjeller og utvidelse av rom mot sør på etasjeplan. Boligen er ikke utvidet i henhold til tegning. Det er noe større tilbygg i kjelleren. Godkjent tegning har ikke inntegnet leilighet/hybel. Rominndeling er også noe annerledes. Det er utvidet veranda som ikke er byggemeldt. Det er krav til byggemelding/ferdigmelding.

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

Kommentar: I henhold til liste Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Enkelte rom tilfredstiller ikke dagens krav til lysflate etter dagens forskrift på 10% av gulvareal.

Enebolig Nr. 19.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						23	23
Etasjeplan		52		52			52
Kjeller		21		21			21
SUM		73				23	96
SUM BRA	73						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Lagerrom	
Etasjeplan		Gang/Alkove, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Vedbod, Redskapsbod	
Kjeller		Gang/kjøkken, Bad, Stuealkove	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke oversendt godkjente tegninger fra kommunen. Det foreligger brukstillatelse. Kjeller er ikke omsøkt og derfor ikke godkjent ifølge eier.

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:

Garasje/Carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasjeplan		16		16	20
SUM		16			20
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasjeplan		Garasje, Carport	

Kommentar

Carport er beregnet som TBA - åpent areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasje/carport er ikke bygget i henhold til tegning oversendt fra kommunen. Mål stemmer omtrent med oversendt tegning.

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:

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)
Enebolig Nr. 17	201	10
Enebolig Nr. 19.	63	10
Garasje/Carport	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør
	Annette Haave	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	38	43		0	1605.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haugebondvegen 17

Hjemmelshaver

Haave Annette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Notodden, ca 3,6km vest for sentrum og ca. 1 km vest for Tuven senter. Området er bebygd med boliger. Mot øst er det utsikt over industri/forretninger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Den siste biten er grusvei,

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til boliger/boligbebyggelse.
Plan Id: 4005 123
Plannavn: Sem, Strupa og Heddal ungdomsskole.

Om tomten

Tomten er skrånende mot sørøst. Det er ca 18m høydeforskjell fra laveste til høyeste punkt på tomten. Det er adkomst og parkering på øvre nivå og det er trapper/sti ned til inngangsparti. Adkomst er gruset. Det går en sti med til industriområdet på nedsiden. Uteområdet er opparbeidet med plen og terrasser/veranda.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert en bestemmelse om gjerde fra 1951 og erklæring/avtale og grensegangsak fra 1987 registrert i matrikkel pr. 02.09.2025.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 950 000	2013

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP		Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	20.08.2025		Fremvist	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse Nr. 19.	11.07.1988		Fremvist	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VT049>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1306250085	

Selger 1 navn
Annette Haave

Gateadresse	
Haugebondvegen 17	

Poststed	Postnr
NOTODDEN	3676

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1306250085

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

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

Svar

Nei

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet tak på garasje samt bygd veranda

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er sokkelleilighet i nr 17

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært i bolig siden den ble bygt

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

Beskrivelse

Det har på 70 - 80 tallet vært noen saker om grensegang og gjerder, garasje ol men ikke noe som har betydning for eiendommen i dag

Document reference: 1306250085

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1306250085

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Annette Haave	aa42345cd9ac0052f9b61 a9d5c8a33791bf59d24	28.08.2025 10:10:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1306250085

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

Nabolagsprofil

Haugebondvegen 17 - Nabolaget Skilrud/Sem - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Strupa	4 min
Linje 4, BLUES 4, 6, BLUES 6, 301	0.4 km
Notodden stasjon ved skysstasjonen	6 min
Linje R55	3.3 km

Skoler

Heddal barneskole (1-7 kl.)	6 min
238 elever, 14 klasser	3.6 km
Tinnesmoen skole (1-7 kl.)	9 min
123 elever, 9 klasser	4.2 km
Sætre skole (1-7 kl.)	10 min
270 elever, 14 klasser	5.3 km
Tveiten skole (1-7 kl.)	11 min
97 elever, 8 klasser	6.3 km
Heddal ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
96 elever, 6 klasser	0.4 km
Notodden videregående skole	7 min
515 elever	3.5 km
Bø vidaregåande skule	26 min
450 elever, 20 klasser	28.2 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Notodden	5 min
Kople Kiwi Tuven	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

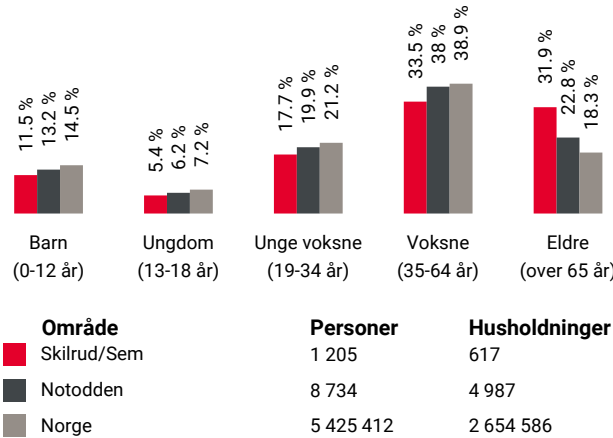
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Yli barnehage (0-5 år)	21 min
43 barn	1.9 km
Betesda barnehage (1-5 år)	4 min
23 barn	2.5 km
Rygi barnehage (0-5 år)	6 min
56 barn	3.6 km

Dagligvare

Kiwi Tuven	5 min
Coop Extra Kvantum	10 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



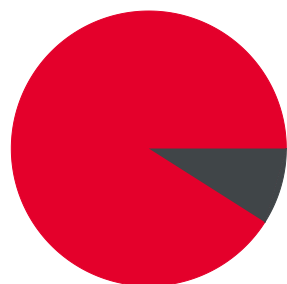
Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

	Heddal Ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	5 min	0.4 km
	Semsjordet/ Klokkarud ballbinge Ballspill	21 min	1.6 km
	Nordic Gym	10 min	
	Sporty24 Bø	27 min	

Boligmasse



■ 91% enebolig
■ 9% annet

Varer/Tjenester



Tuven Senteret

11 min



Apotek 1 Tuven Senter

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 35% i barnehagealder
■ 32% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



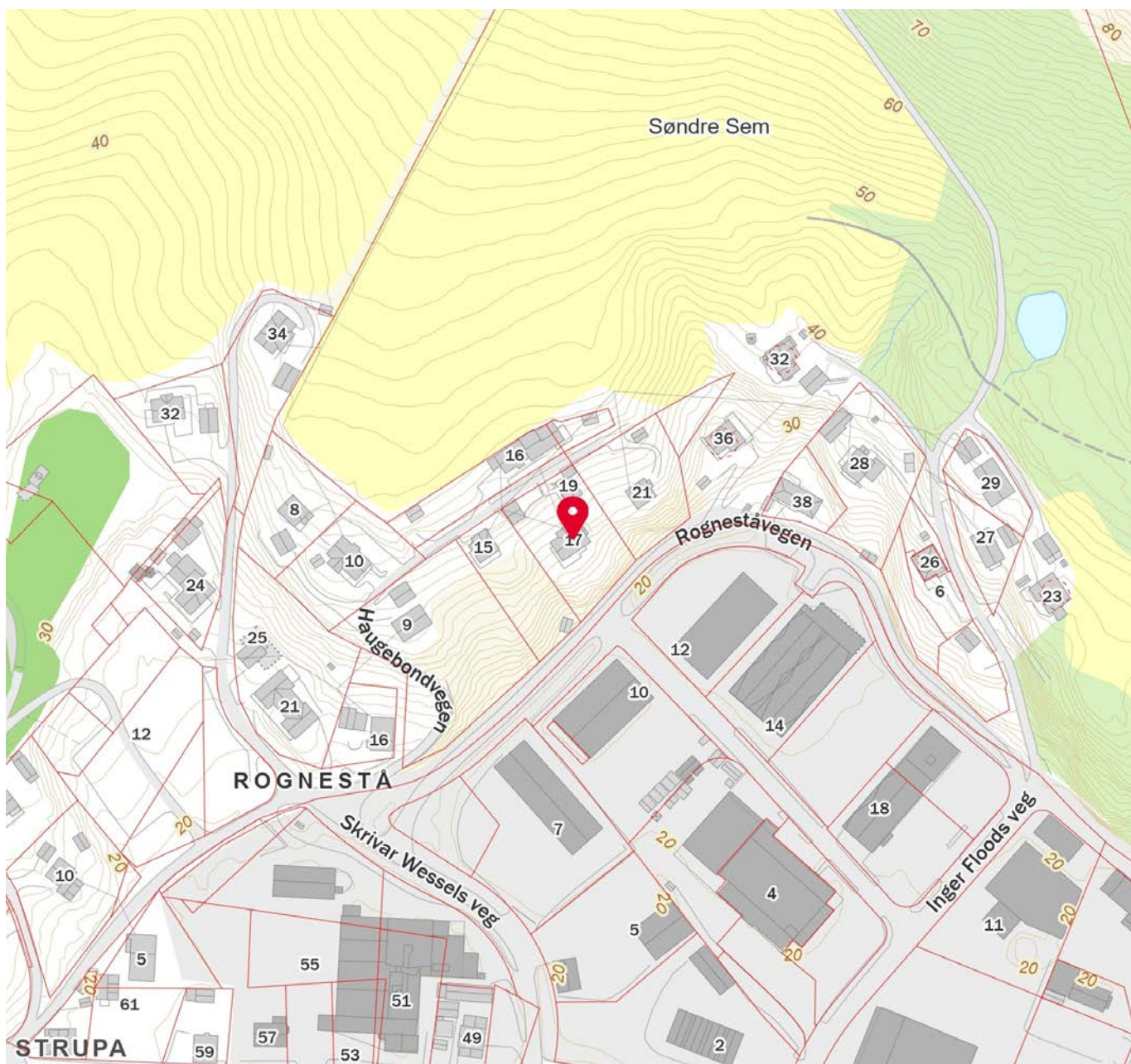
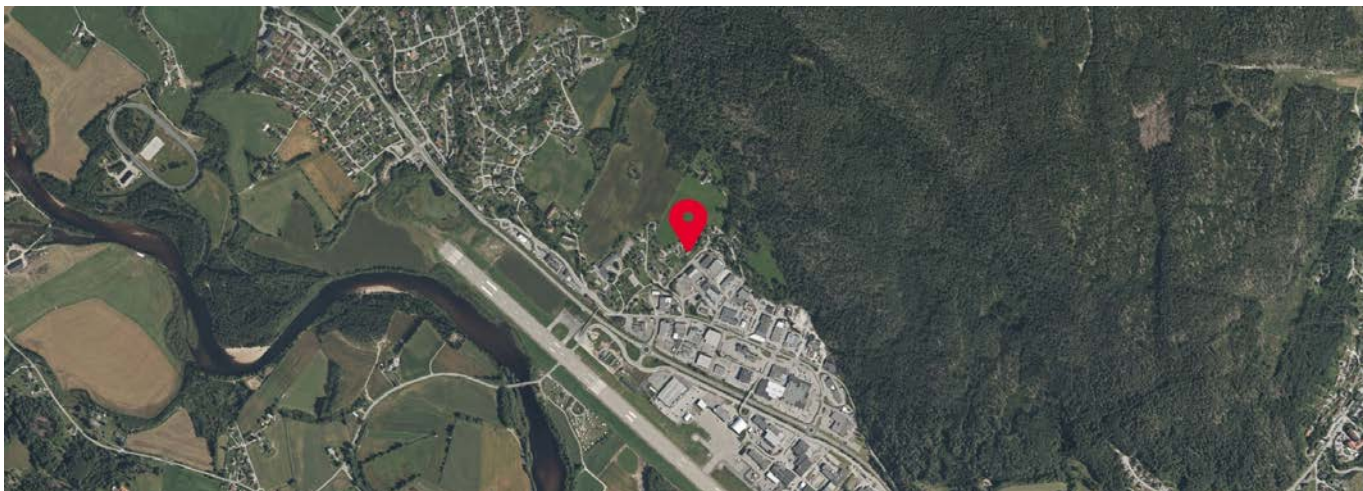
0%

48%

■ Skilrud/Sem
■ Notodden
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



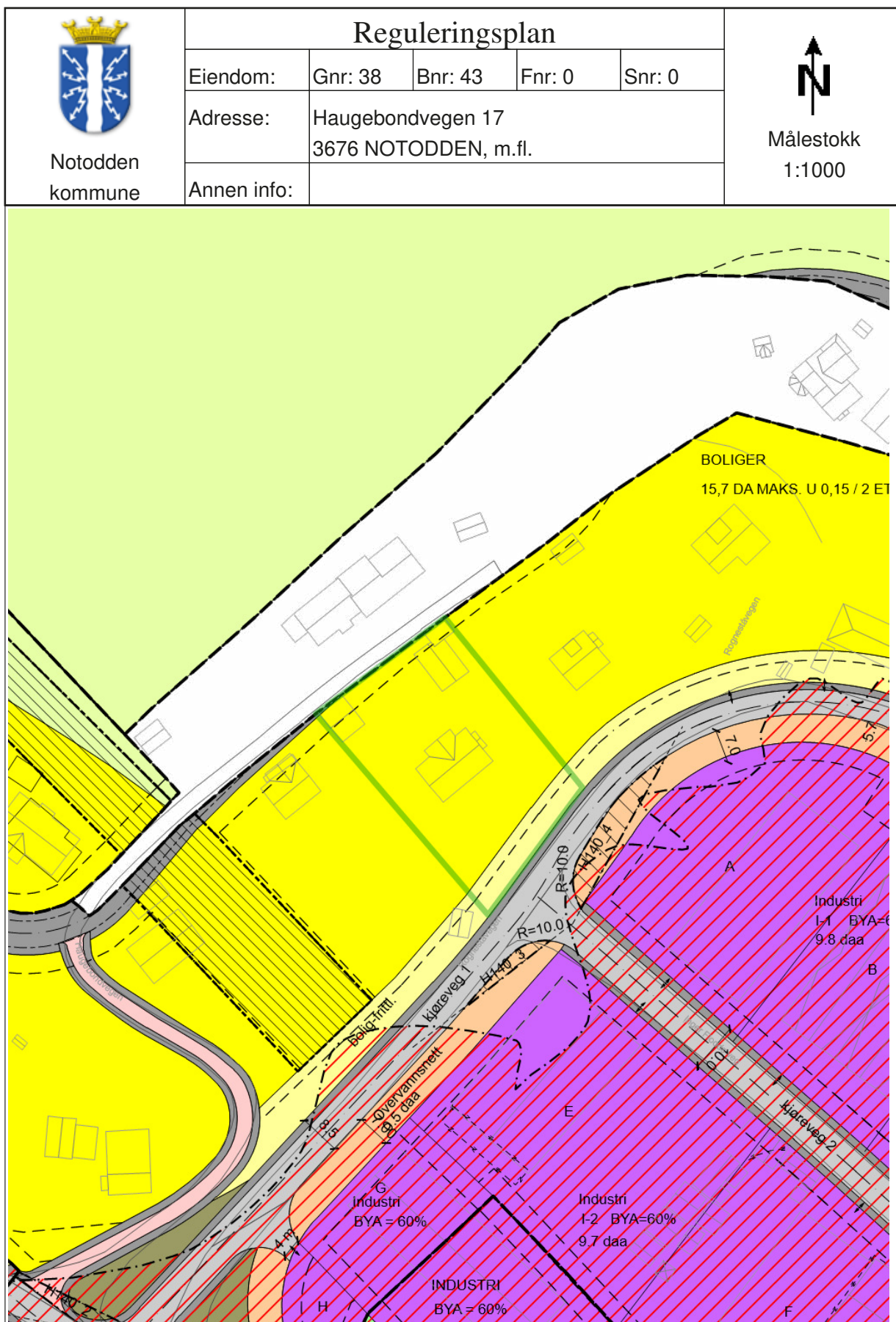
Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn saksbehandler



Dato: 01.09.2025 Omtrentlig målestokk: 1:480 Koordinatsystem: UTM-32N





Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningslinje		Mønelinje
	Taksprang		Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak
	Bygning		Kanal og grøft		Veg
	RpFareGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane		Måle- og avstandslinje
	Høyspenningsanlegg		Boligområde		Industri
	Landbruksområde		Kjøreveg		Flomfare
	Frisikt		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Industri
	Kjøreveg		Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal		Overvannsnett		Park
	Kommunalveg gatenavn_		Privatveg gatenavn_		



Notodden kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4005 - Notodden kommune	38	43	0	0	Haugebondvegen 17, 3676 NOTODDEN Haugebondvegen 19, 3676 NOTODDEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Båndlegging etter andre lover	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	1605.71m ²
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	1602.95m ²
byggegrensar, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	1605.71m ²
Flomfare	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	183.87m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4005 123	Sem, Strupa og Heddal ungdomsskole (14.1.1977)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	193.88m ²
4005 123	Sem, Strupa og Heddal ungdomsskole (14.1.1977)	Boliger	1409.08m ²

BEBYGGELSESPÅN

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

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

01.09.2025 11:32:31

Side 1 av 2

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

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Notodden kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4005 - Notodden kommune	38	43	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	8530629	0	Tatt i bruk	Bolig	226	0	0	226

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6603556 Øst: 512190 System: EPSG:25832	Nei	1			

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

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		28.06.2006	
EB-Endre bygningsdata	30.12.2021	30.12.2021	
EB-Endre bygningsdata	28.04.2023	28.04.2023	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	226	6	Kjøkken	2	2	Haugebondvegen 17	38	43	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	92	0	92

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	50	0	50

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	84	0	84

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
--------------	------------	-----------	--------	---------------	-------------	--------------	-------------	--------------

Tilbygg	8530629	1	Tatt i bruk	Bolig		19	0	0	19		
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk				
Nord: 6603556 Øst: 512190 System: EPSG:25832			Nei	0							
Energikilder			Oppvarming								
Elektrisitet			Elektrisk								
Biobrensel			Annen oppvarming								
Bygningstatushistorikk			Dato			Registrertdato			Slettetdato		
RA-Rammetillatelse			10.07.1972			01.08.1991					
IG-Igangsettingstillatelse			10.08.1972			14.10.1991					
TB-Tatt i bruk			10.08.1973			14.10.1991					
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	Haugebondvegen 17	38	43	0	0
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Hovedetasje	0	0	0	7	0	7				
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
2	Hovedetasje	0	0	0	0	0	0				
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Underetasje	0	0	0	12	0	12				

BYGNING											
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe			Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt	
Tilbygg	8530629	2	Tatt i bruk				5	0	0	5	
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk				
Nord: 0 Øst: 0 System: EPSG:0			Nei	0							
Energikilder			Oppvarming								
Bygningstatushistorikk			Dato			Registrertdato			Slettetdato		
RA-Rammetillatelse			04.06.1991			25.03.1994					
IG-Igangsettingstillatelse			04.07.1991			25.03.1994					
TB-Tatt i bruk			04.07.1992			25.03.1994					
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr

	Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	Haugebondvegen 17	38	43	0	0
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt			
1	Hovedetasje	0	0	0	5	0	5			

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



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

Eiendomsskatt og kommunale avgifter:

Adresse:	G.nr.38	B.nr.43	F.nr.	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 8. 111,-
Vannavgift:	Kr. 10. 769,- (inkl leie av vannmålere)
Avløp:	Kr. 10. 660,-
Renovasjon:	Kr. 10. 480,-
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 965,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 02.09.2025.
--------------------	-----------------------------------



Eiendom: Gnr.: 38 Bnr.: 43 Fnr.: Snr.:

Vannforsyning og avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei ☐ Ja ☒

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

Det er installert to vannmålere på eiendommen(e)

Nr 17 målerstand pr 03.12.2024: **222**.

Nr 19 målerstand pr 04.12.2024: **81**.

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

Nei ☐ Ja ☐

Dersom ja, er dette bare gråvann/vaskevann?

Nei ☐ Ja ☐

Dersom eiendommen har godkjent utslipp, er dette til?:

privat eneanlegg	☐
privat fellesanlegg	☐
offentlig anlegg	☐

Ev. tilleggsopplysninger om avløpsforholdene:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.



NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: Gnr.: 38 Bnr.: 43 Fnr.: Snr.:

4 Oppmålingsstatus

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

Arealstørrelse¹: 1600 m²

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

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

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

(Kommune)

Notodden

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Anmelder

Olaf Tørre
Haugbondevegen 17

3670 NOTODDEN

Byggherre

Olaf Tørre
Haugbondevegen 17

3670 NOTODDEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Haugbondevegen 17	38	43		

Deres søknad	Dato		
	15.06.87		
Arbeidets art	Ombygging av uthus til hybelleilighet.		
Byggets art	Bolighus		
Behandling/vedtak	Notodden bygningsråd	Vedtak dato	Saksnr.
		01.07.87	201
Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for ☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget: Ferdigattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført 1. Røykværslar. 2. Forskriftsmessig ventilasjon av bad/wc. 3. En del arbeide for parkeringsplasser gjenstår. Dette arbeidet må være fullført innen: 01.09.88		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel	
Notodden	11.07.88	NOTODDEN KOMMUNE TEKNISK ETAT BYGNINGSKONTROLLEN	A. Kasin.
KOPI SENDT	☒ ansvars- havende	Navn	Adresse
	☐ andre	Johannes Borgjordet	Urebyes veg 3, Notodden
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

Kart over Fjell
90 m 38 60 m 43

Olaf T. Toiv, Stenja.

Heddel Høved.

32,9

810 m

Plan til indhegning



A. 4.5

Heddel
38/44

Heddelbygning

45.0

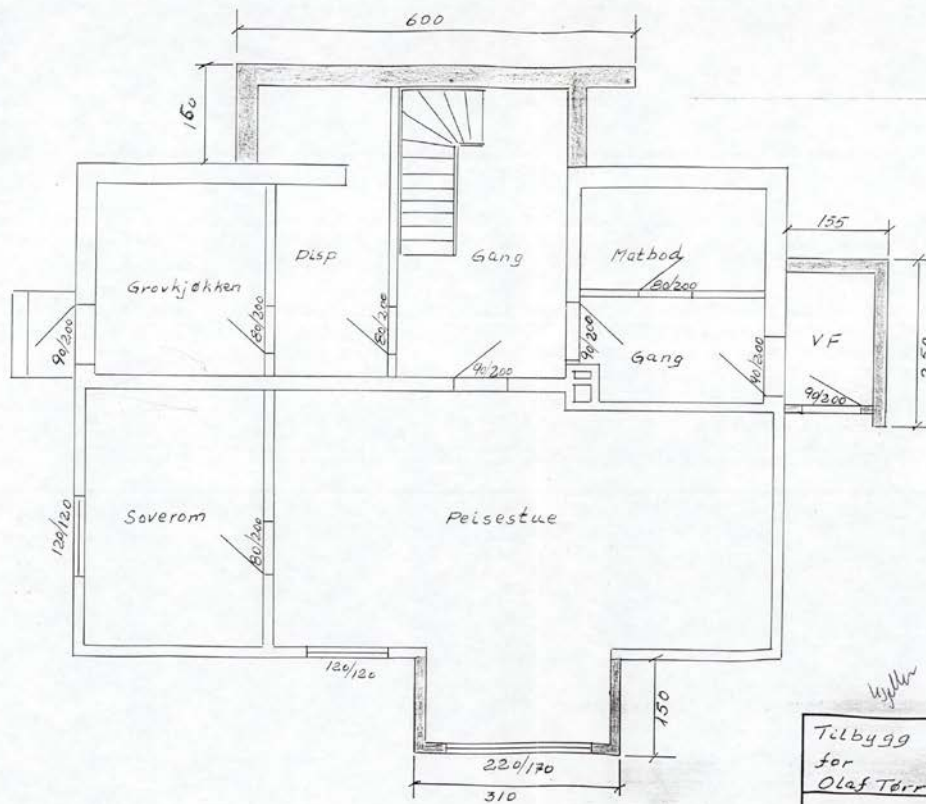
Bergnab

38/44

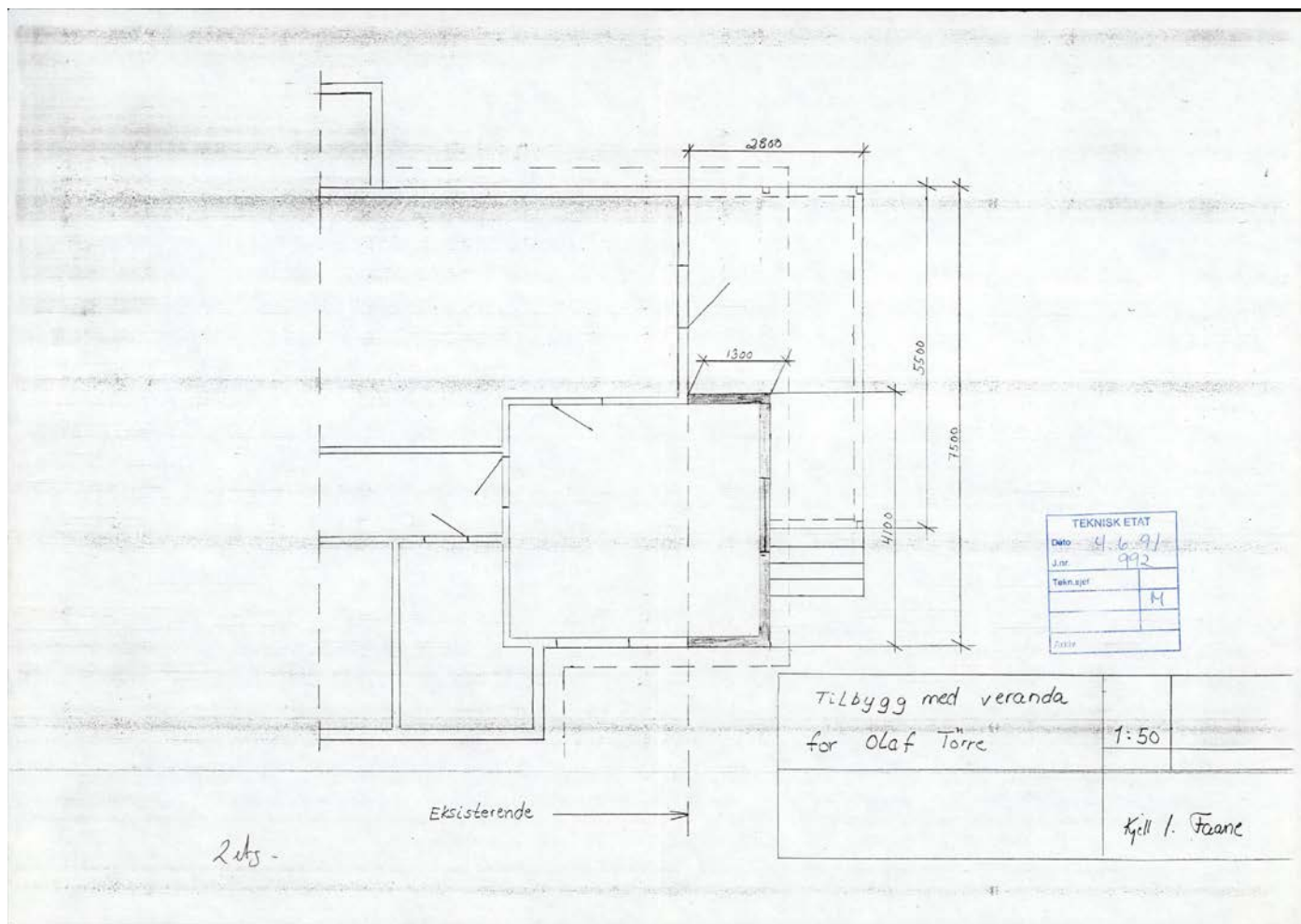
Måling af Heddel	
Måling	24.15
A. nr.	43
Det. nr.	43/55
Det. nr.	43/55
Det. nr.	43/55

32,5

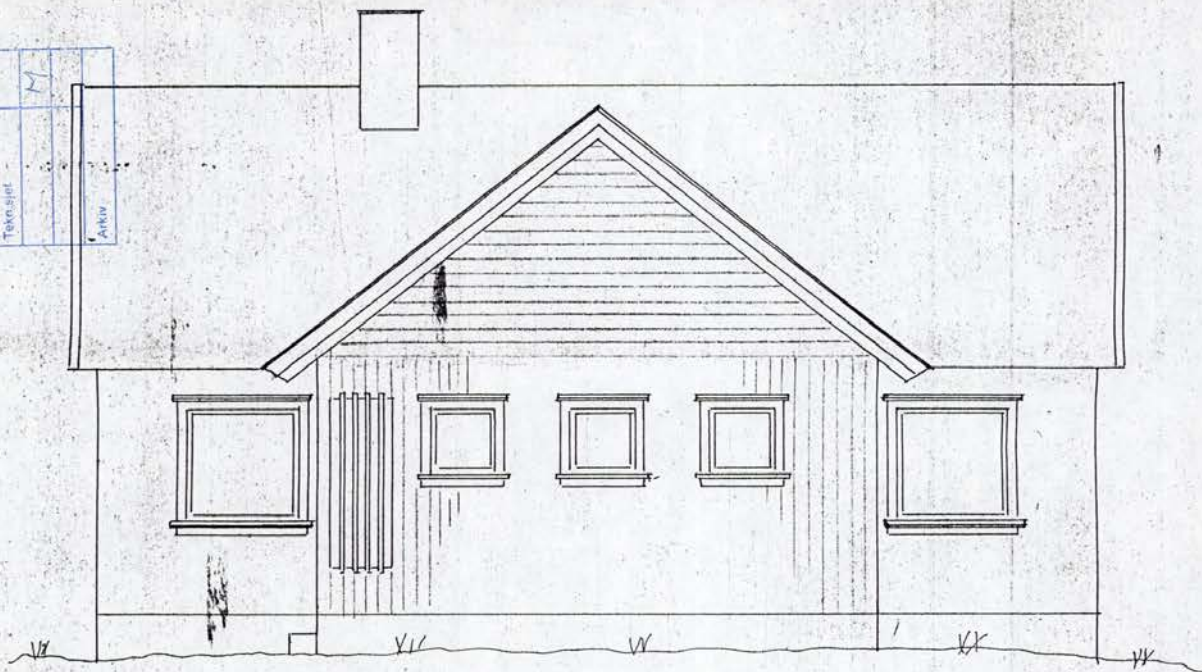
Den gamle Heddelv.



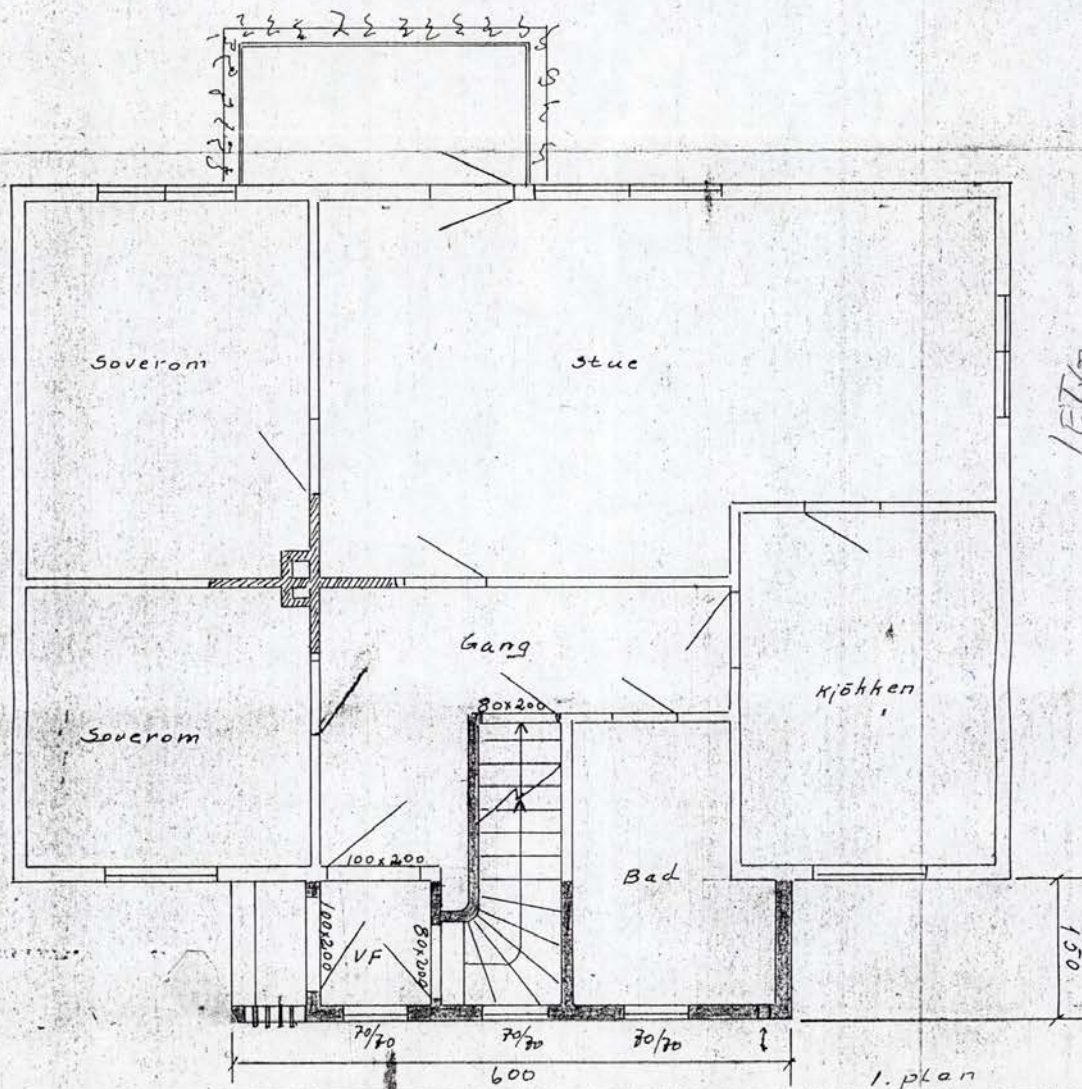
Tilbygg		Målestokk	Tegn.
for		1:50	Trac.
Olaf Tørre, Heddal		Eretnings for	Kfr.
Grunnplan		Eretnings av	Olaf Tørre

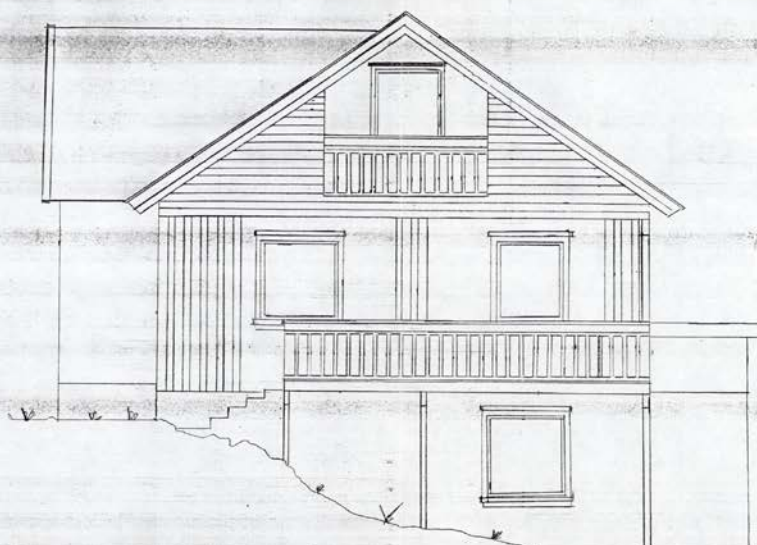


TEKNISK ETAT			
Dato	4.6.91		
Jnr.	992		
Teknisk			
Arkiv			



Fasade mot Nord





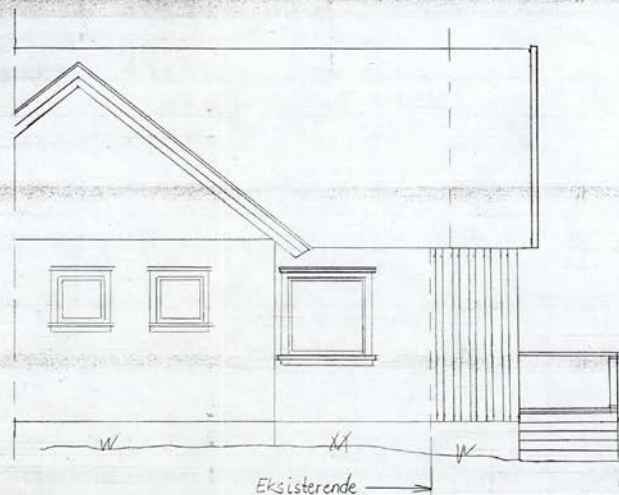
TEKNISK ETAT	
Dato	4.6.91
J.nr.	992
Teknisk	M
Arkiv	

Fasade mot Øst

Tilbygg med veranda
for Olaf Törre

1:50

Kjell I. Faame

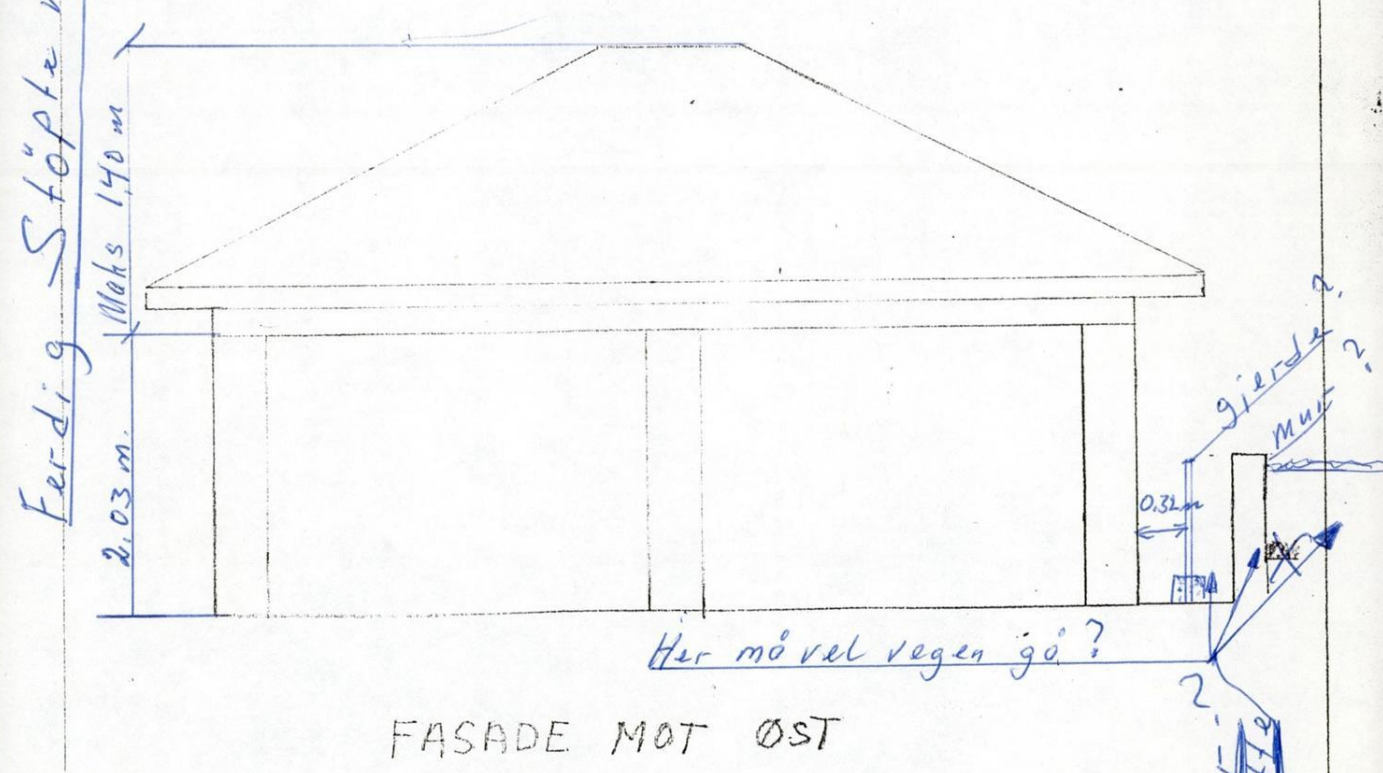
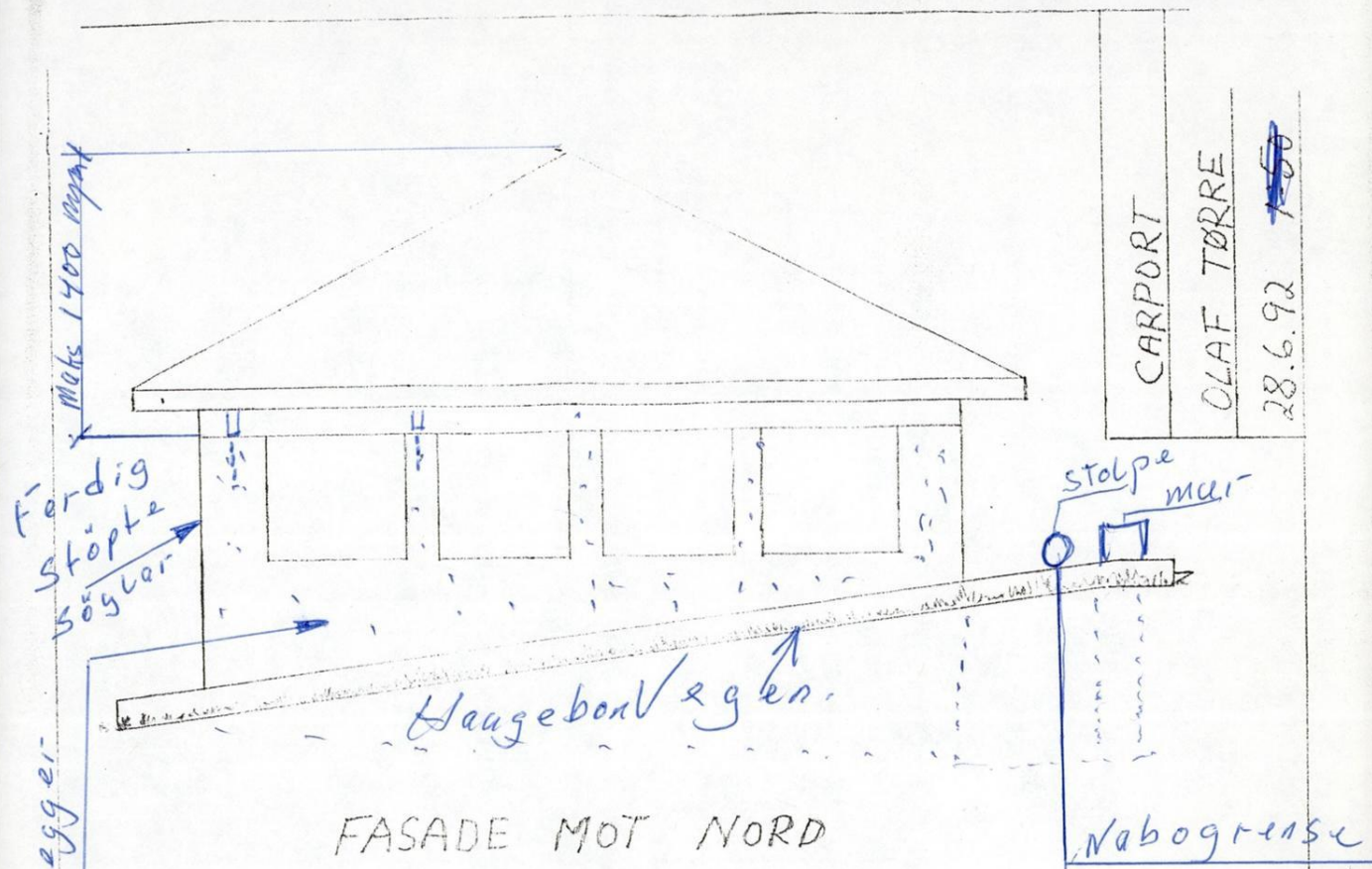


TEKNISK ETAT	
Dato	4.6.91
Ansvar	992
Tekniker	M
Arbeid	

Fasade mot Nord

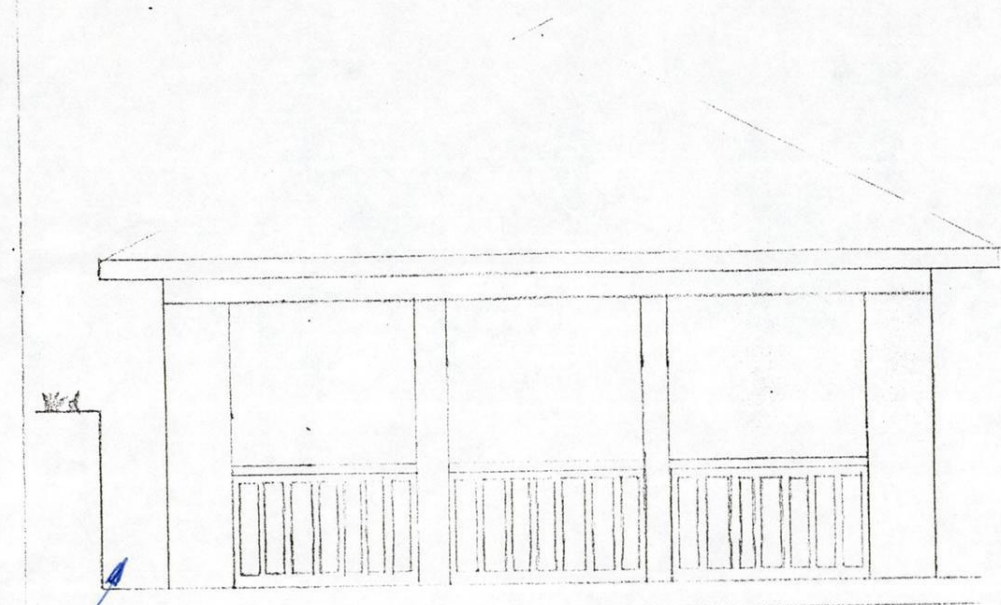
Eksisterende

Tilbygg med veranda for Olaf Torre	1:50	
	Kjell I. Faane	

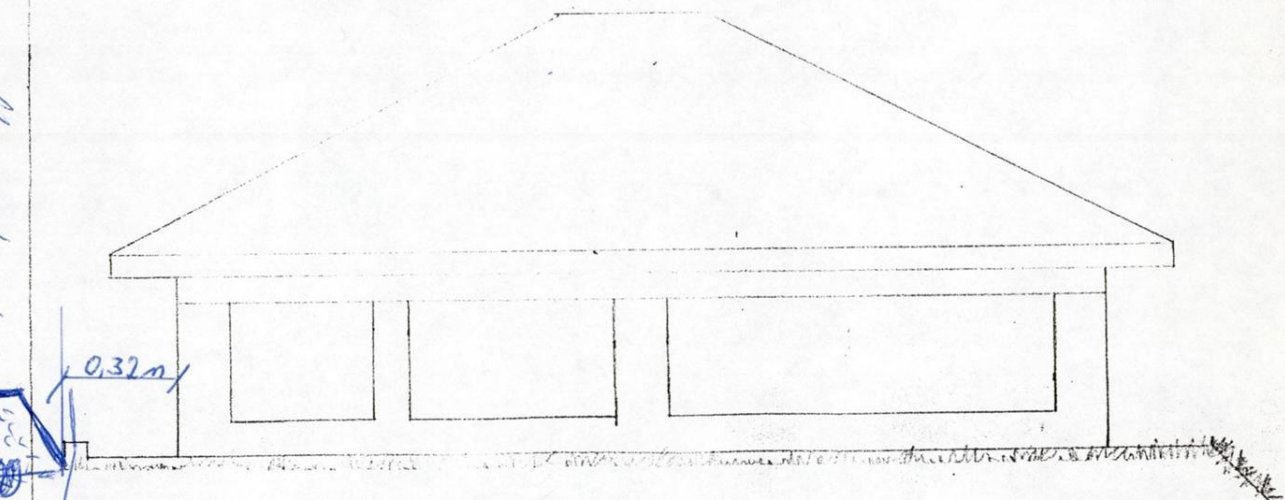


Disse tegningen må vera unøy-
aktige. Kan ikkje du Brettke sjå
På dette. Skal det vere ein mur langt ut i veggen?

CARPORT
OLAF TØRRE
28.6.92 1992



FASADE MOT SØR

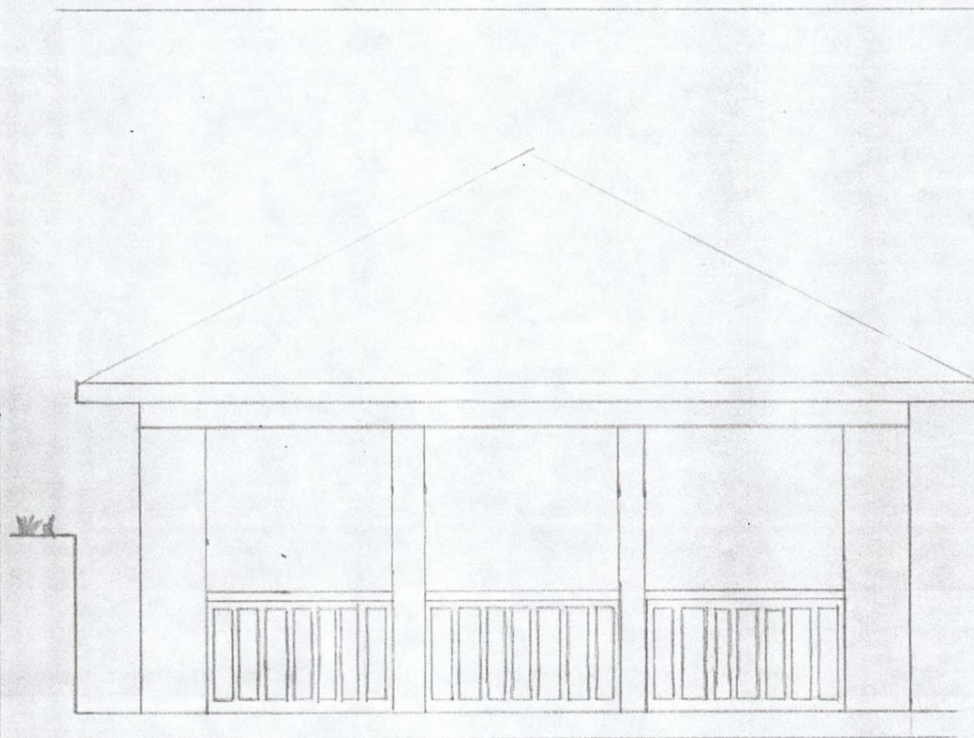


0.32m

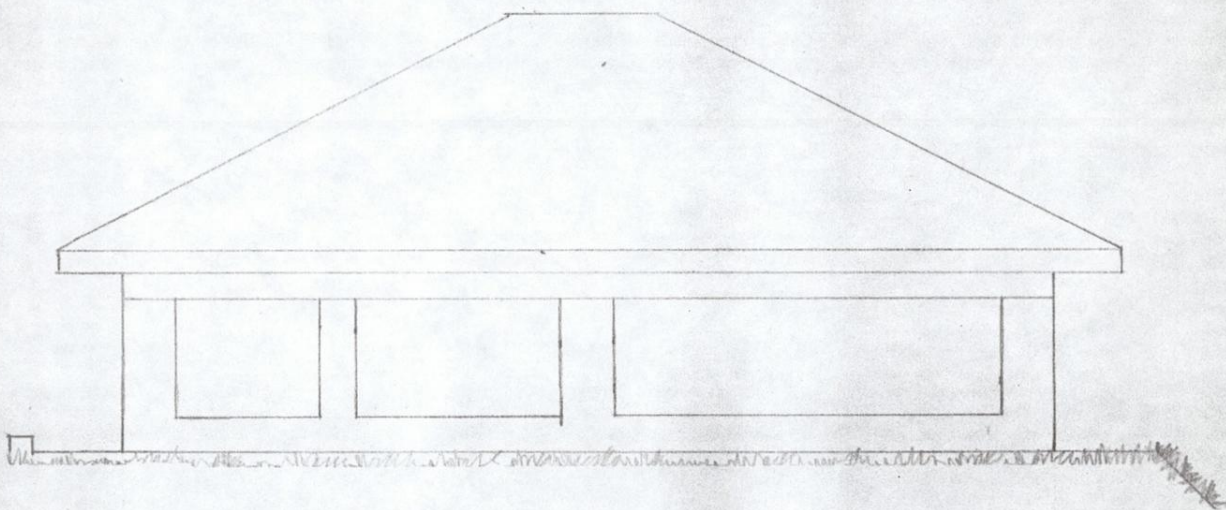
gjerde.

FASADE MOT VEST

Haugeland 1991



FASADE MOT SØR

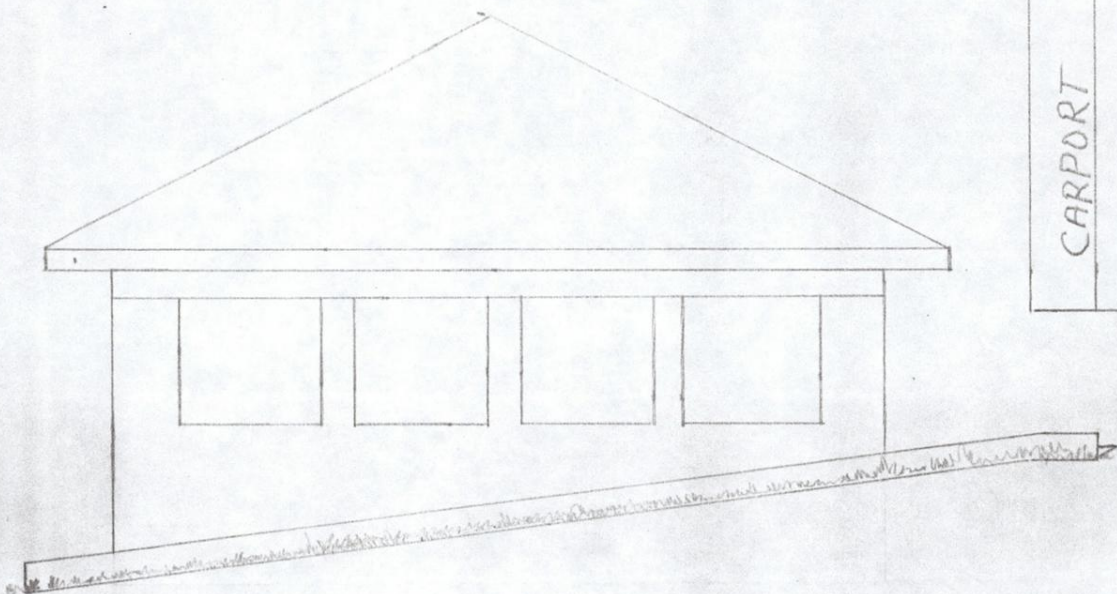


FASADE MOT VEST

CARPORT

OLAF TØRRE

28.6.92 1:50

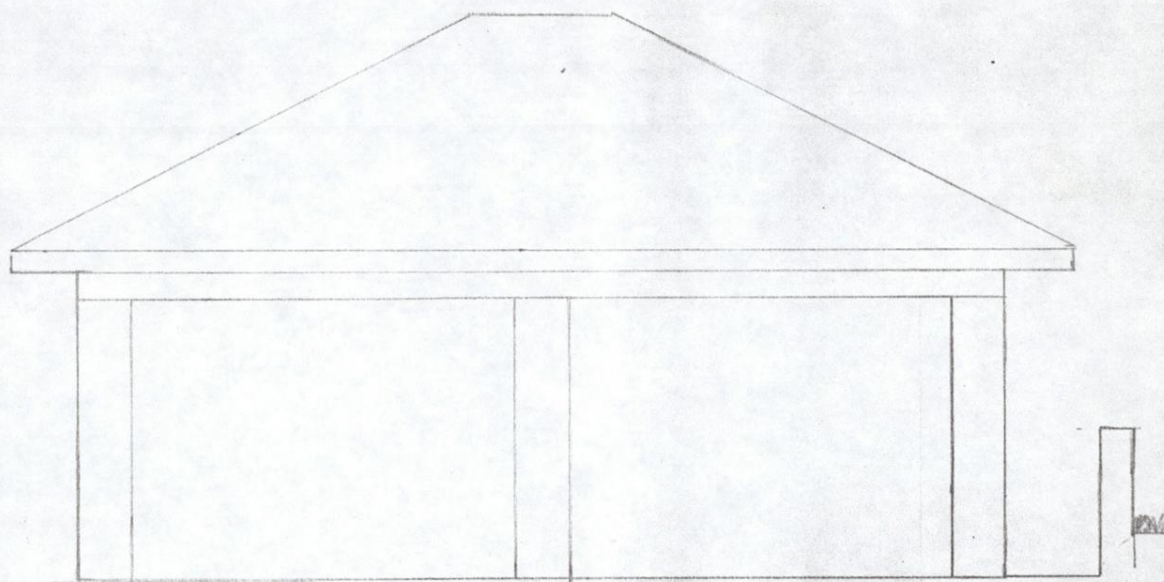


CARPORT

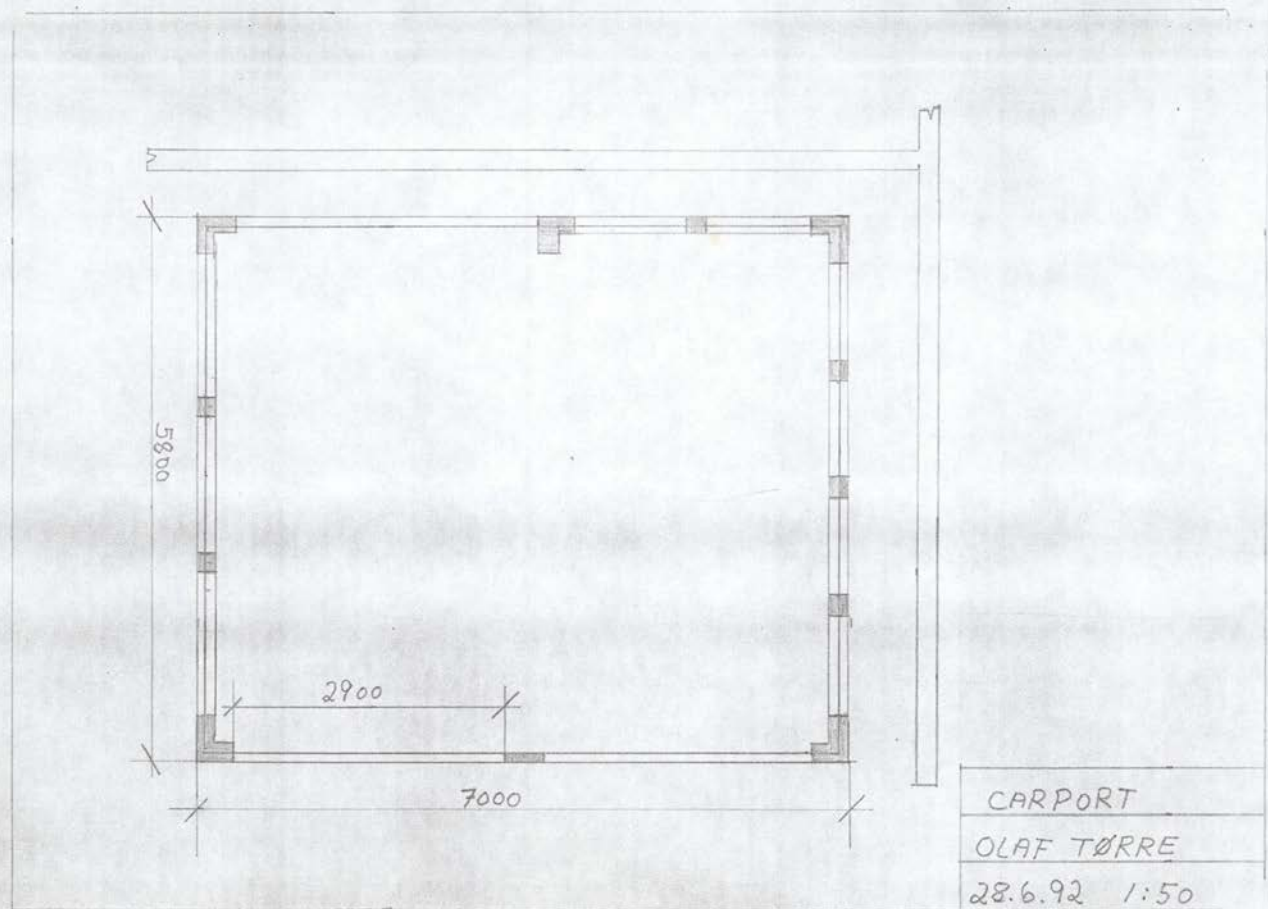
OLAF TØRRE

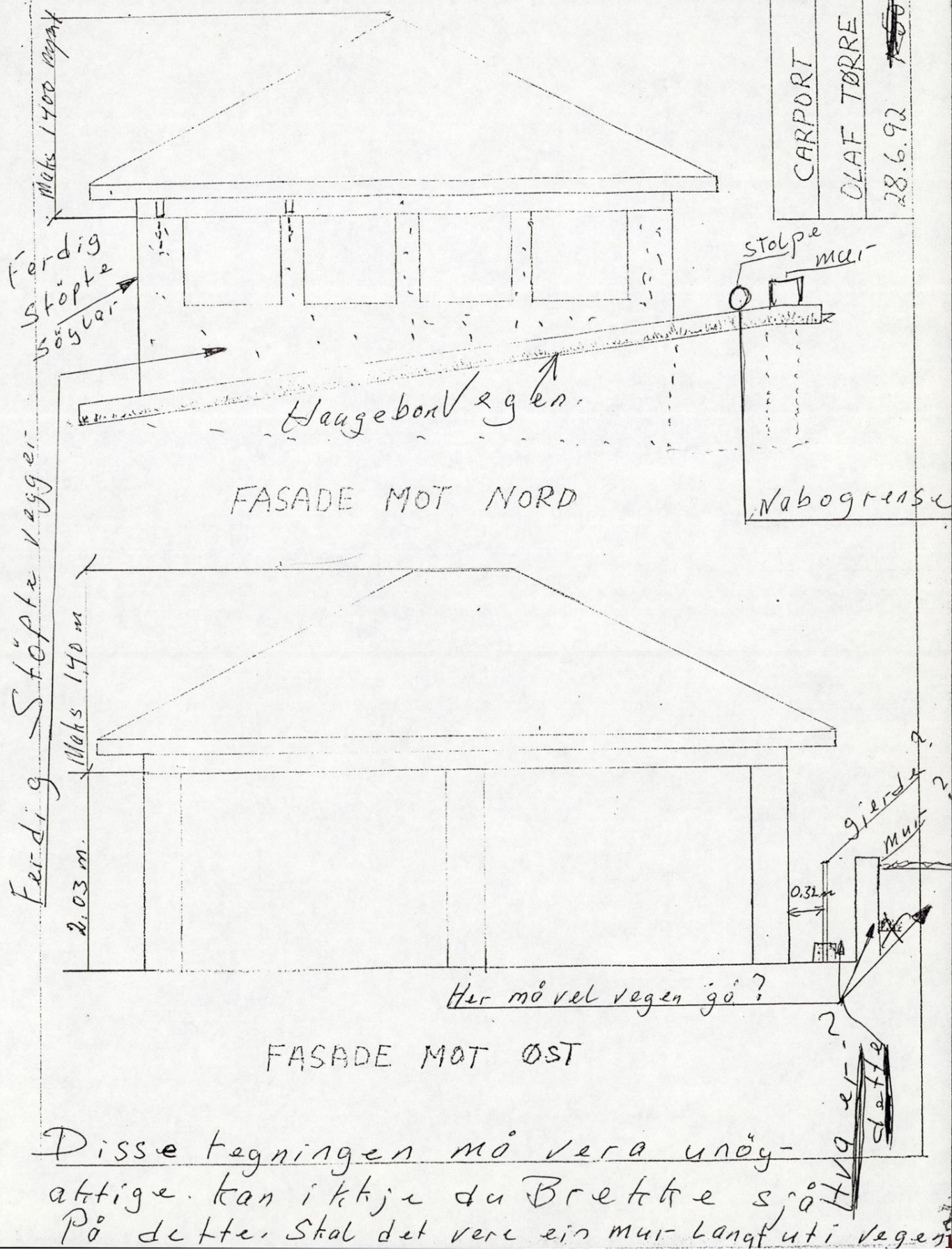
28.6.92 1:50

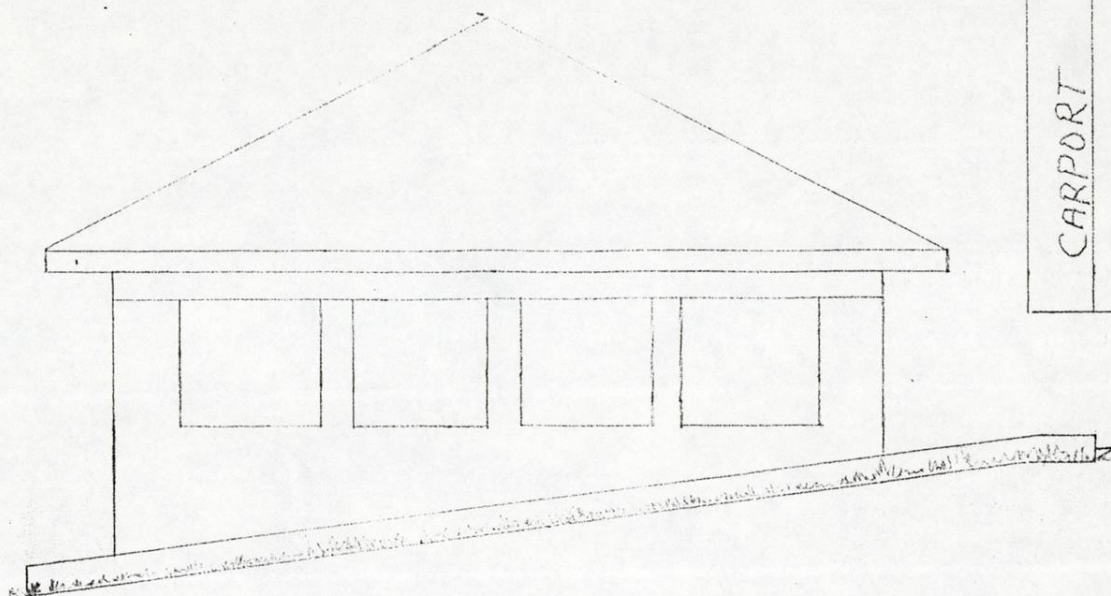
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST





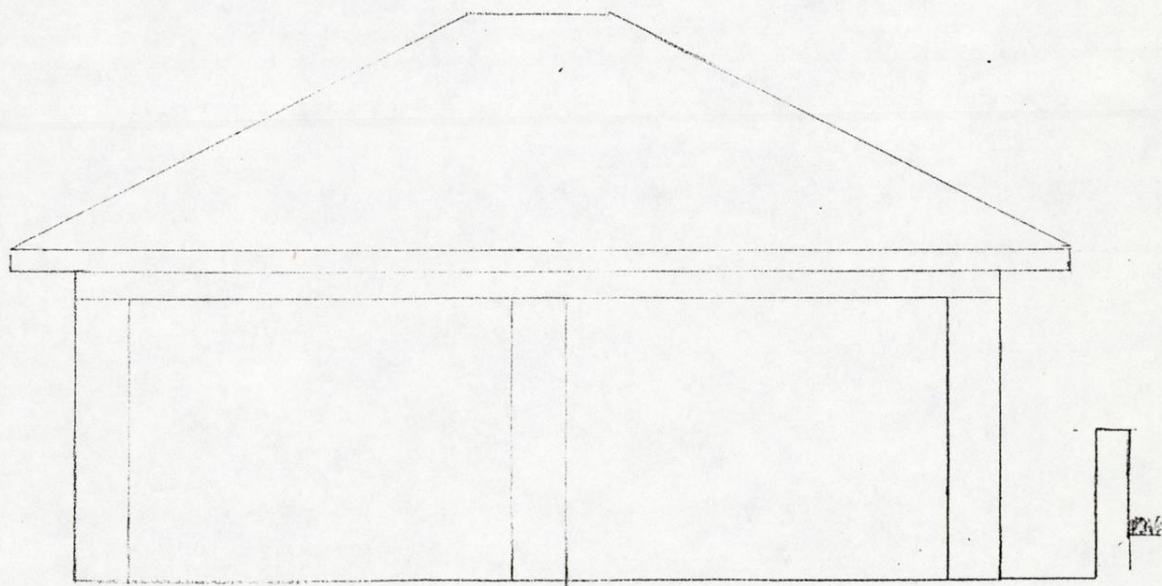


CARPORT

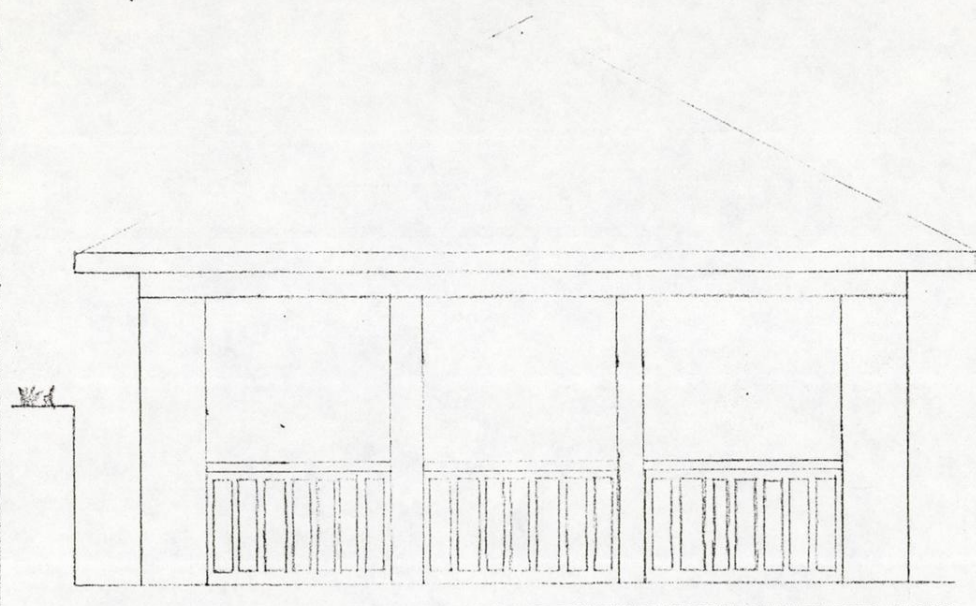
OLAF TØRRE

28.6.92 1:50

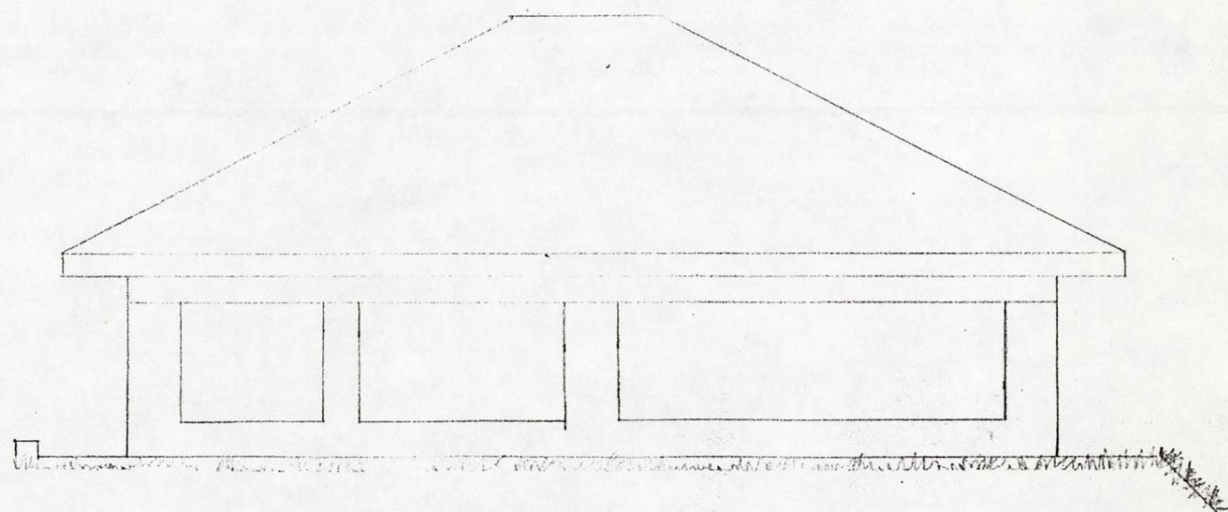
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

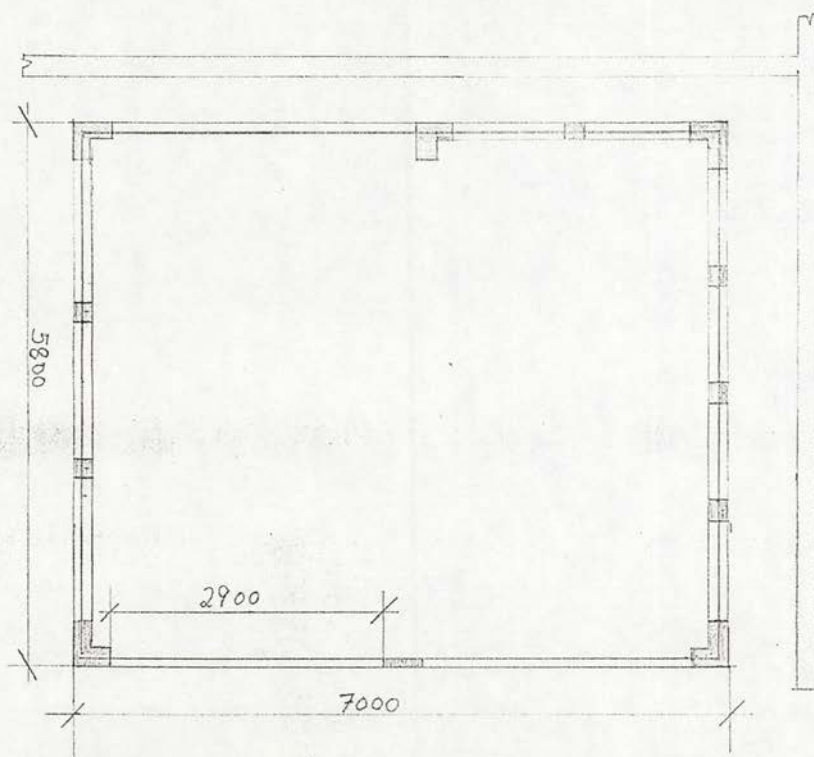


FASADE MOT SØR

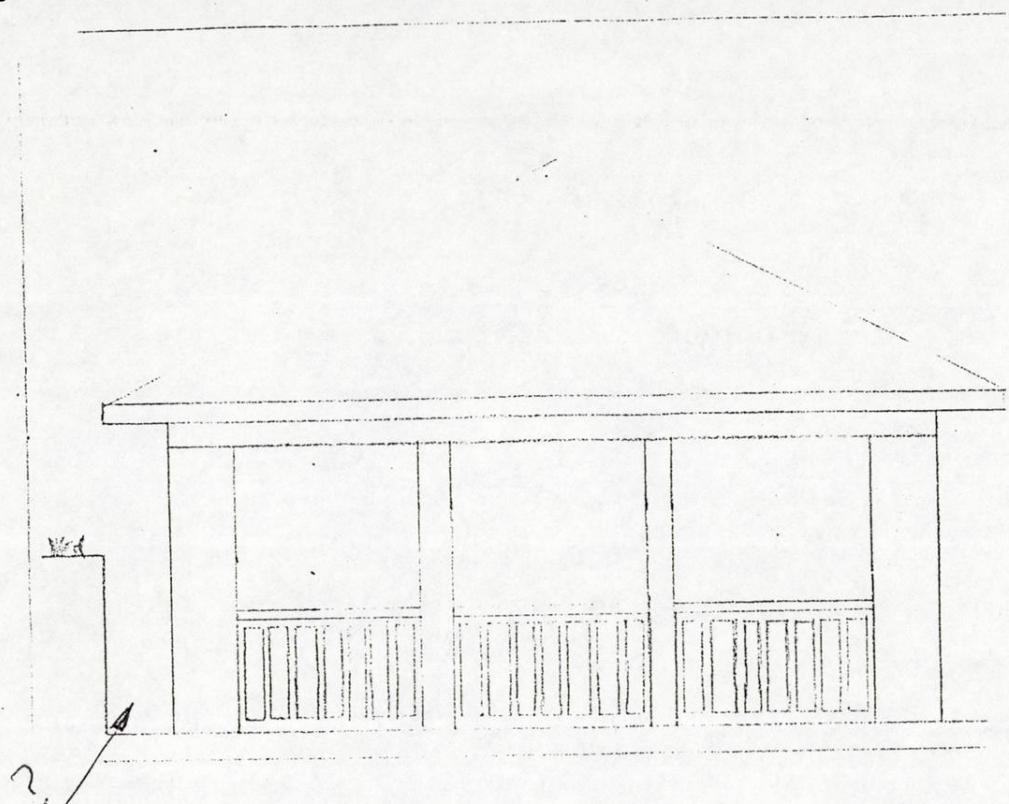


FASADE MOT VEST

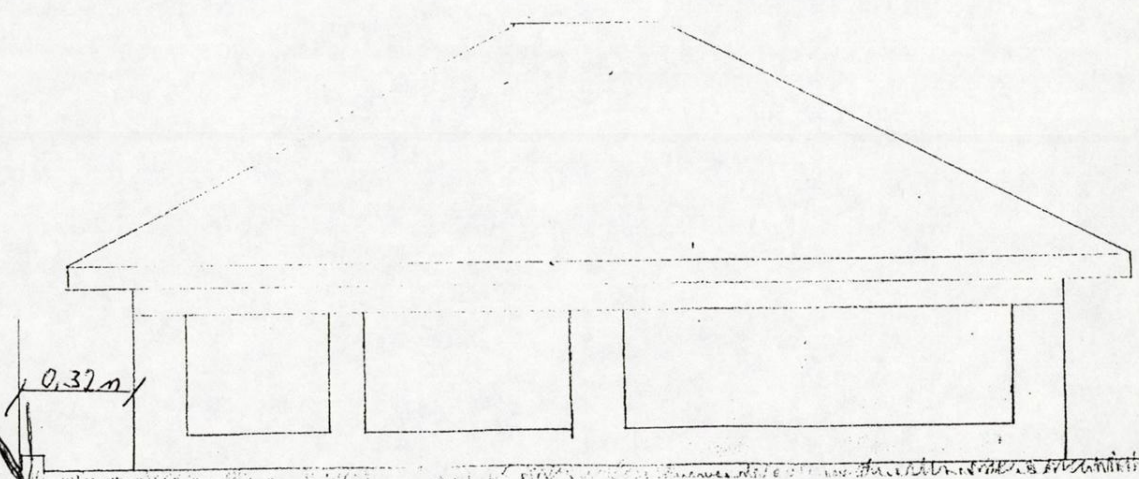
CARPORT
OLAF TØRRE
28.6.92 1:50



CARPORT
OLAF TØRRE
28.6.92 1:50



FASADE MOT SØR

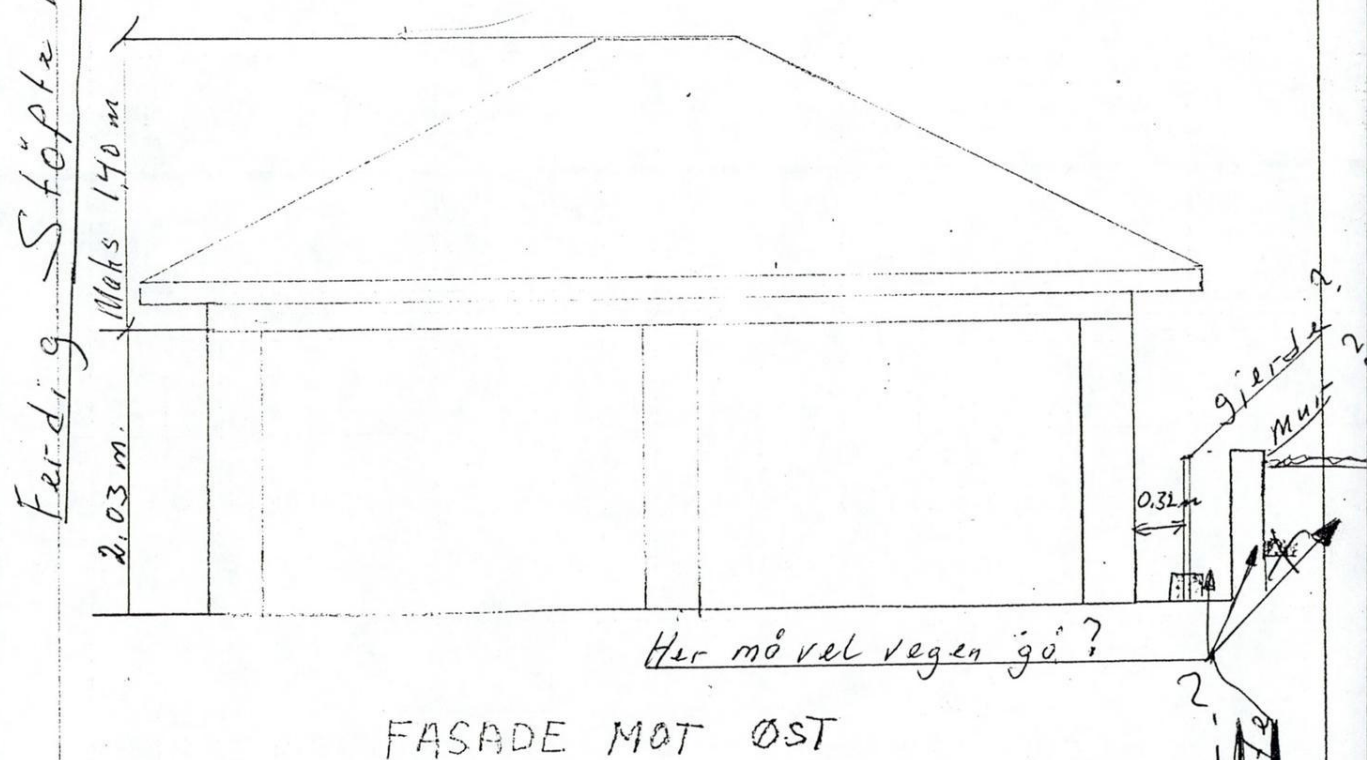
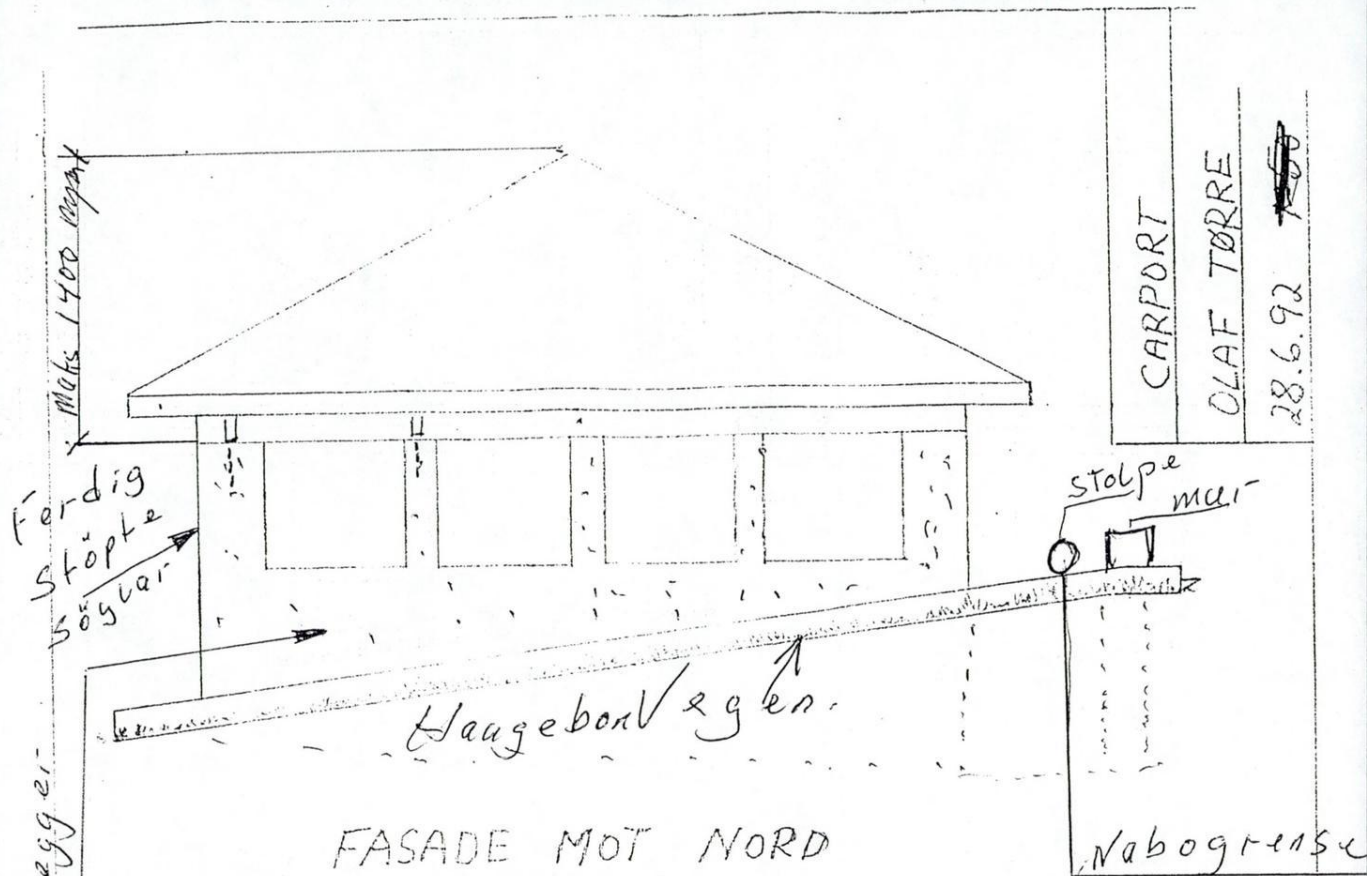


FASADE MOT VEST

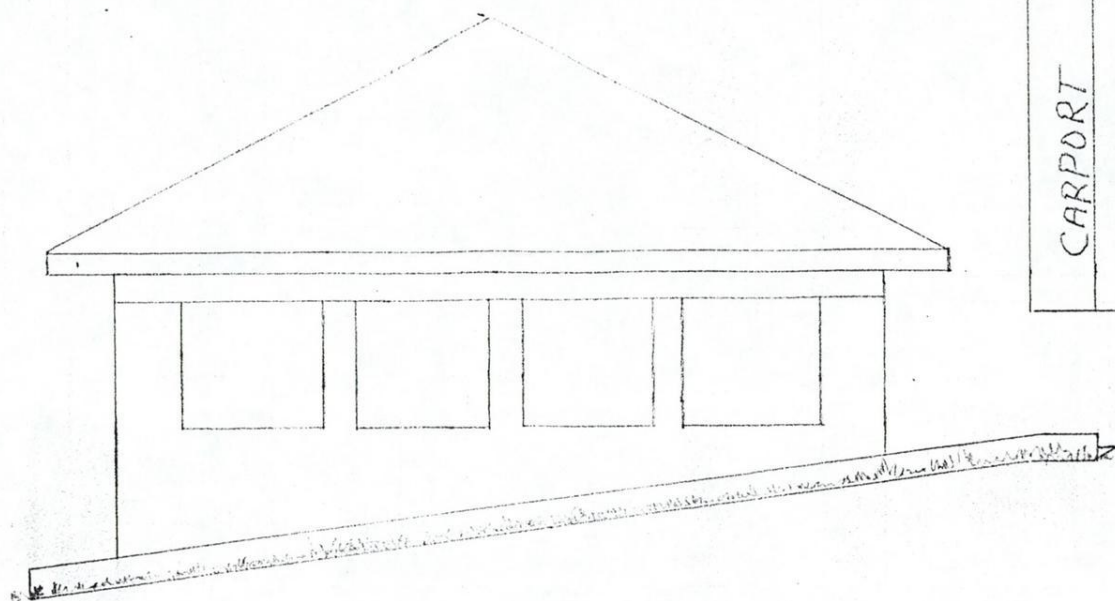
CARPORT
OLAF TØRRE
28.6.92

Hangabond 1991

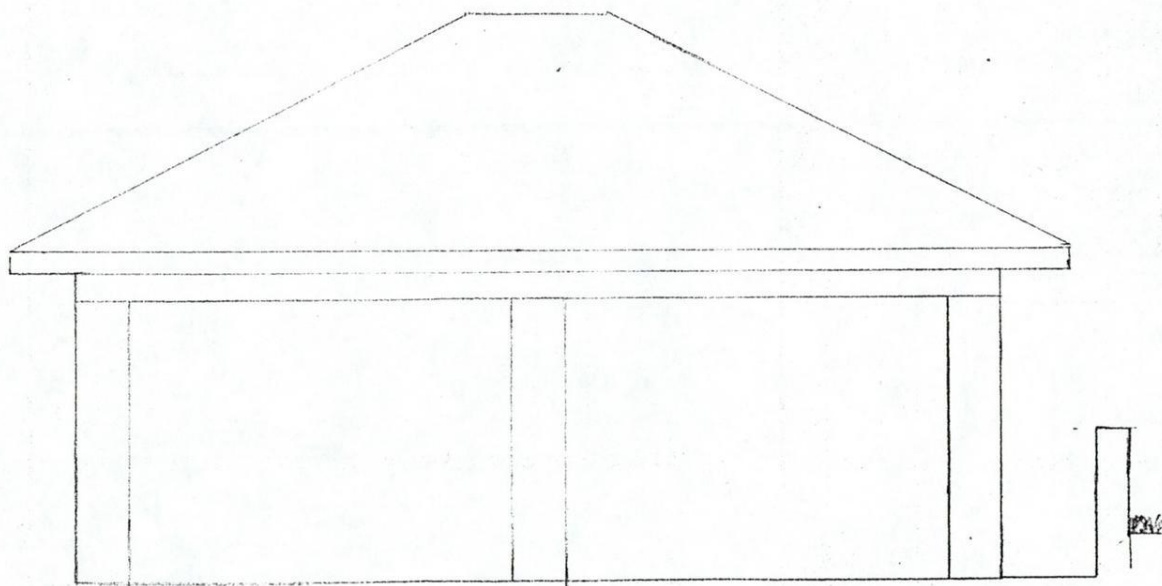
gjerde.



Disse tegningen må vera unøy-
 attige. kan ikkje du Brekke sjå
 På dette. Skal det vere ein muri langt uti vegen.



FASADE MOT NORD

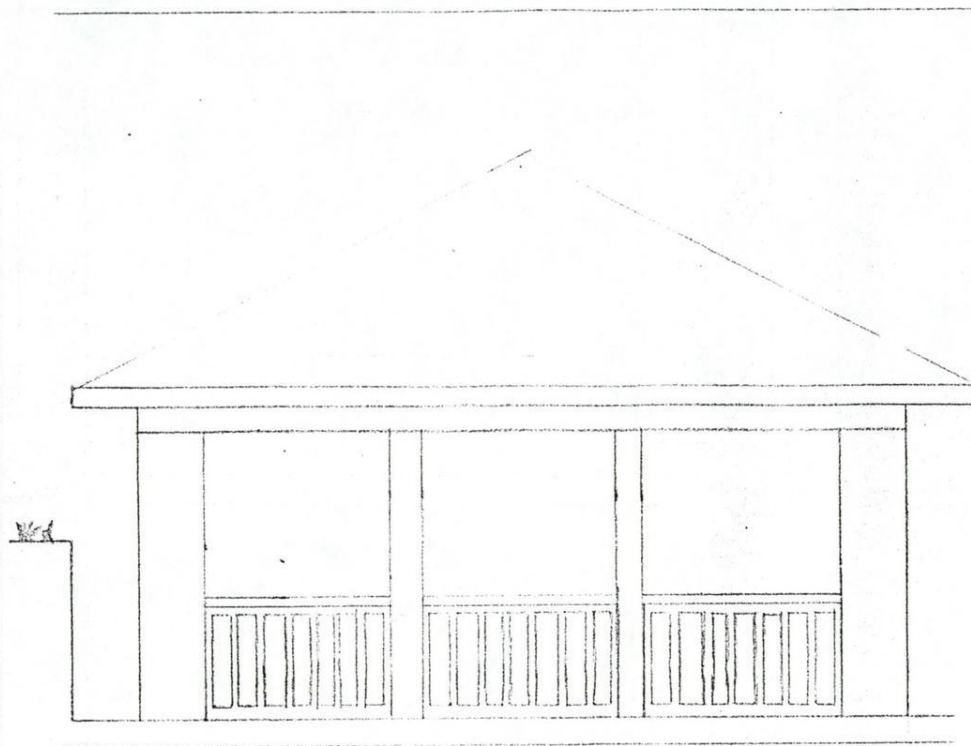


FASADE MOT ØST

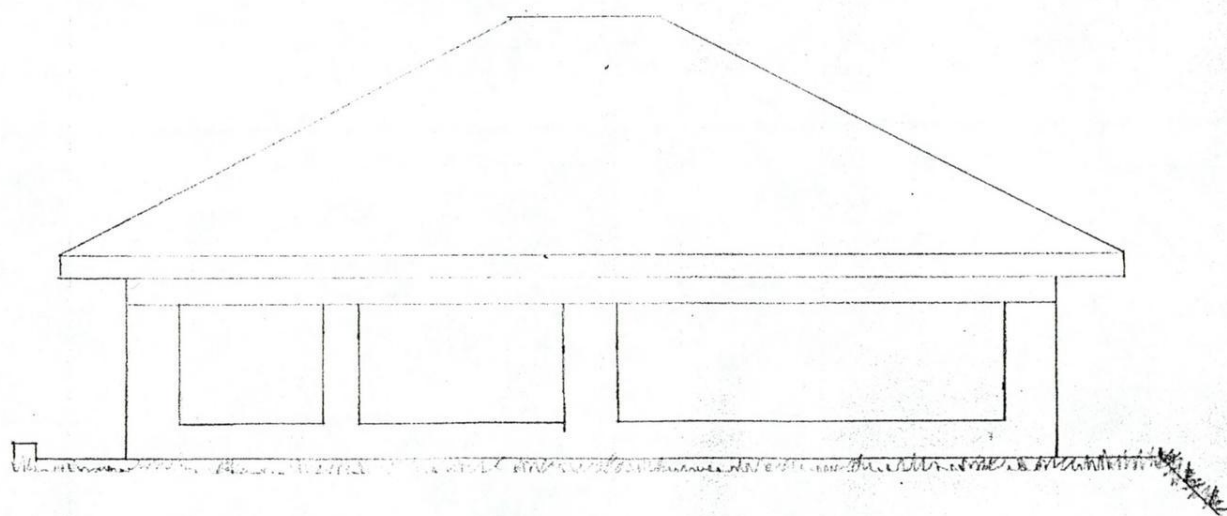
CARPORT

OLAF TØRRE

28.6.92 1:50



FASADE MOT SØR

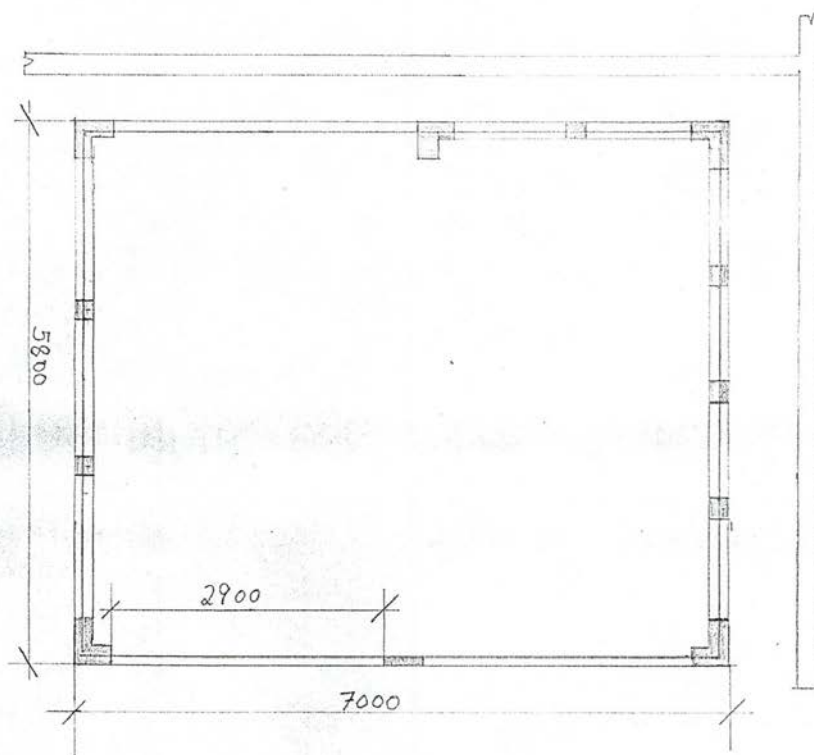


FASADE MOT VEST

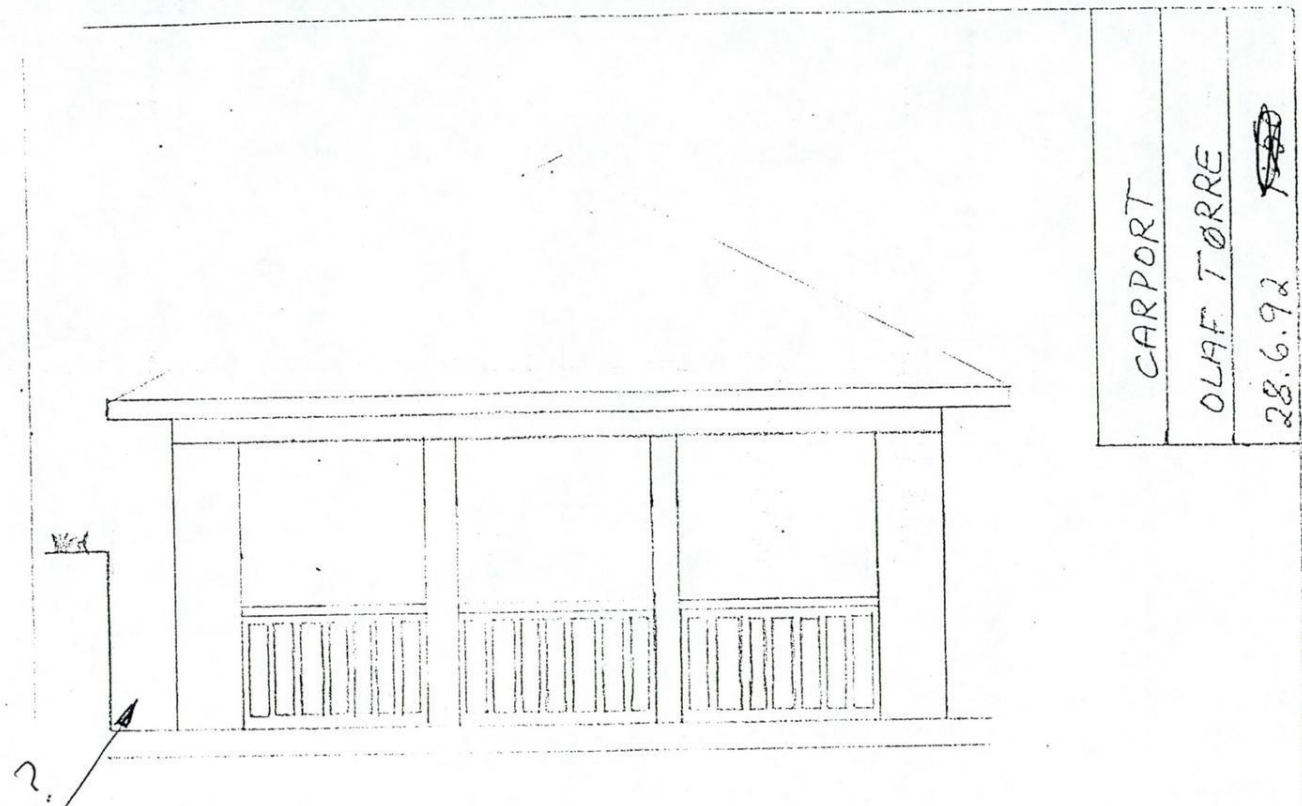
CARPORT

OLAF TØRRE

28.6.92 1:50



CARPORT
OLAF TØRRE
28.6.92 1:50



CARPORT

OLAF TØRRE

28.6.92

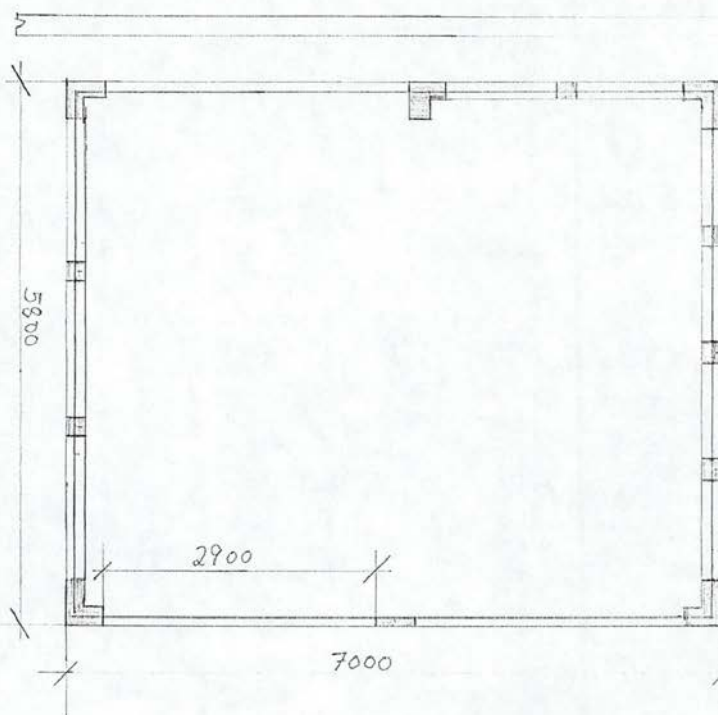
FASADE MOT SØR

Haugeland N9

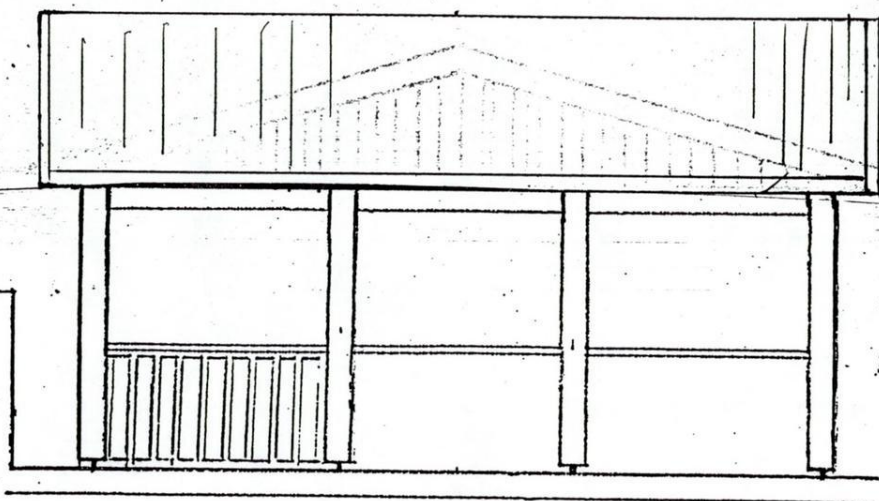
0.32m

gjerde

FASADE MOT VEST



CARPORT
OLAF TØRRE
28.6.92 1:50

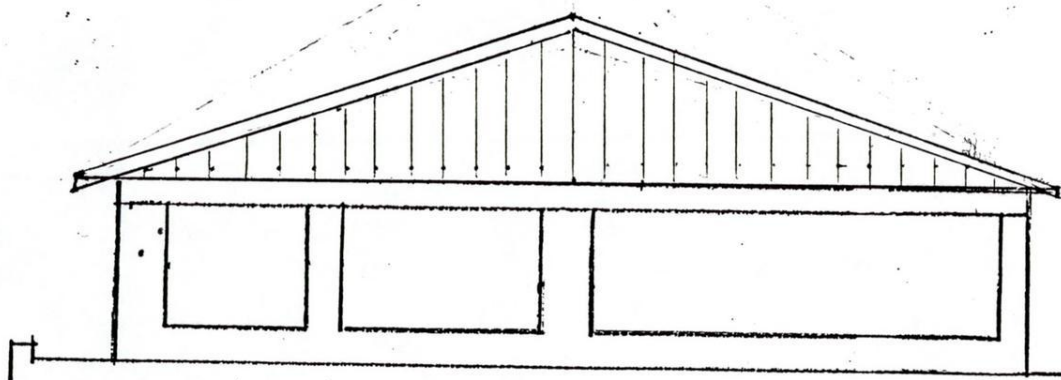


CARPORT

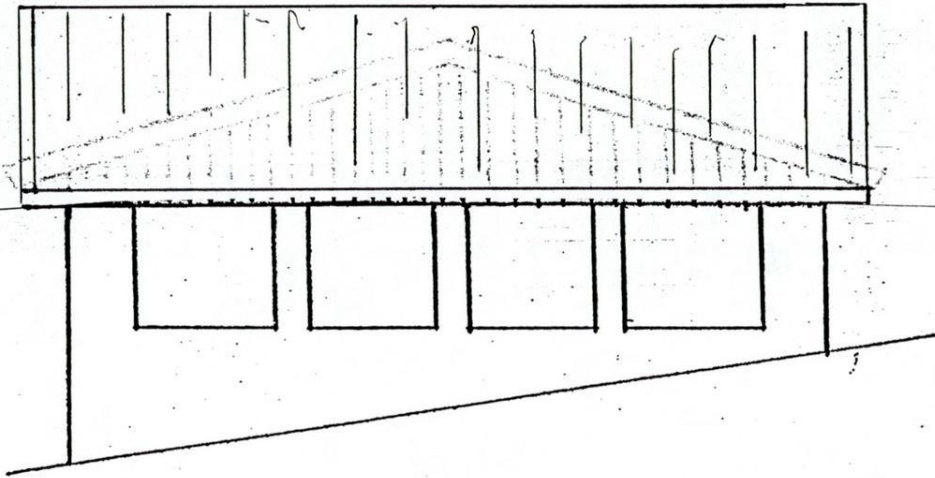
OLAF TØRRE

12.7.93 1:50

FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST

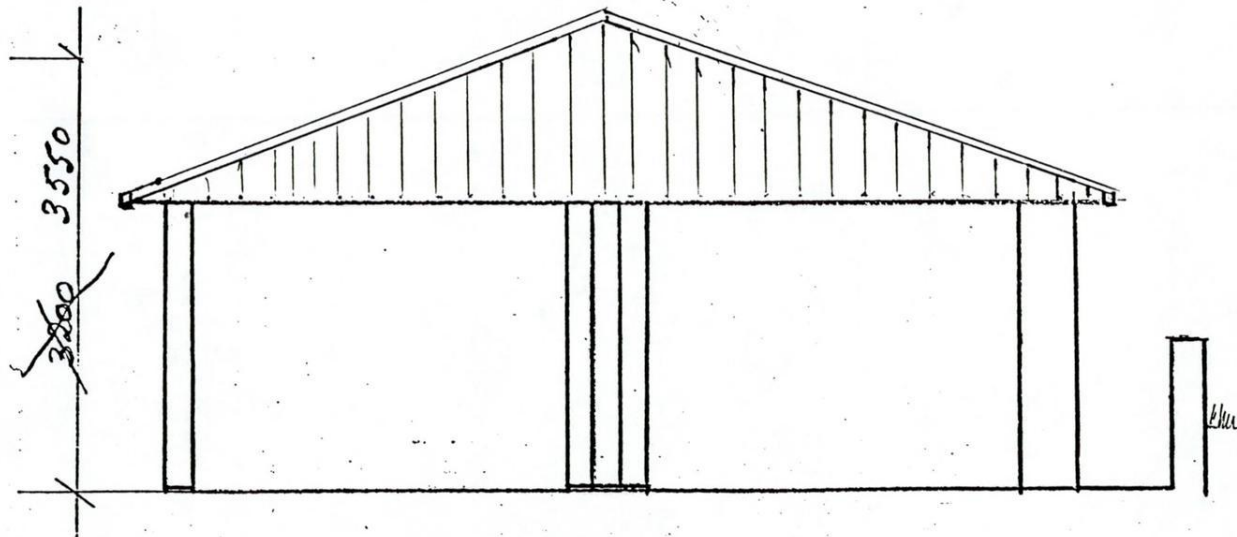


CARPORT

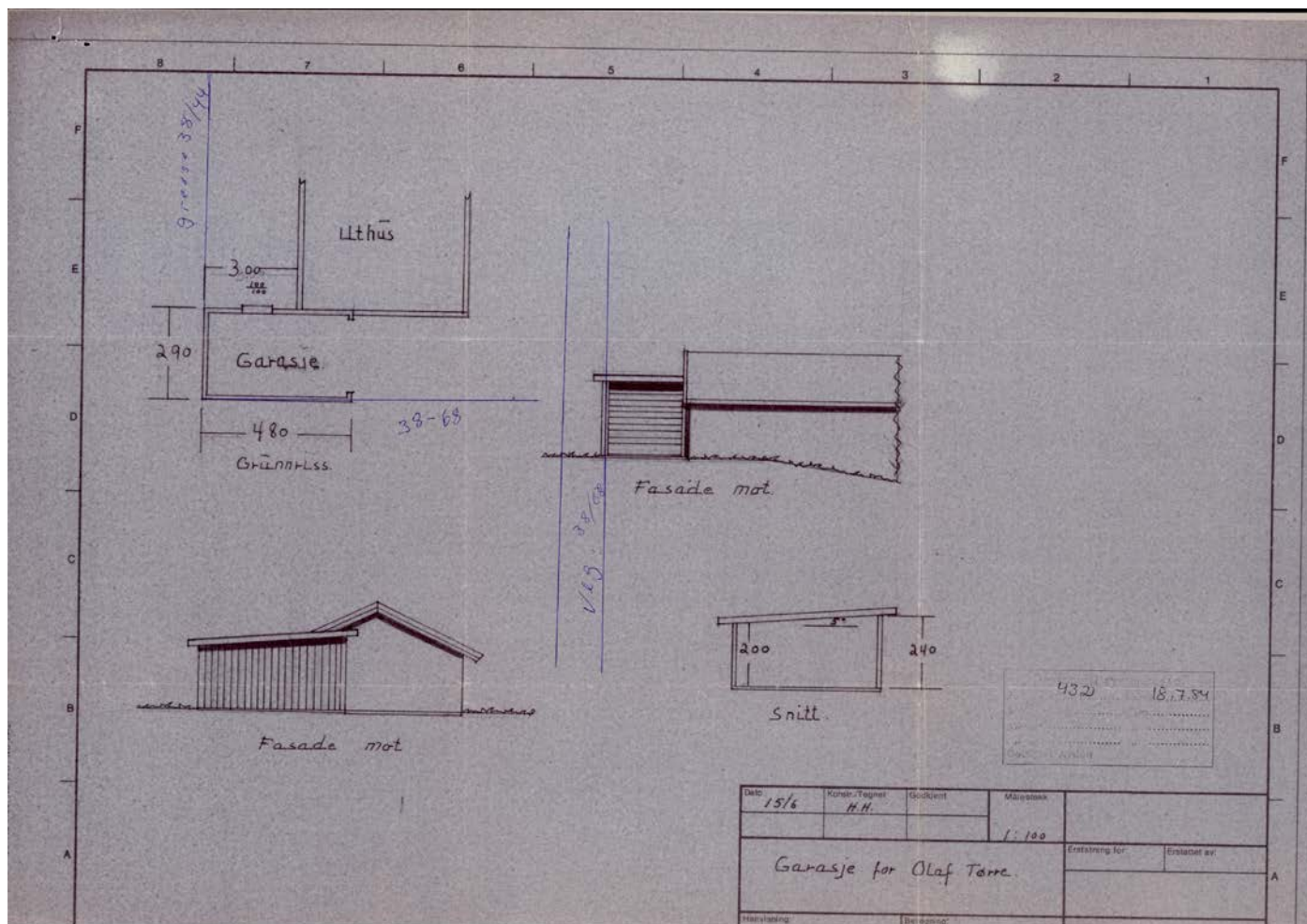
OLAF TØRRE

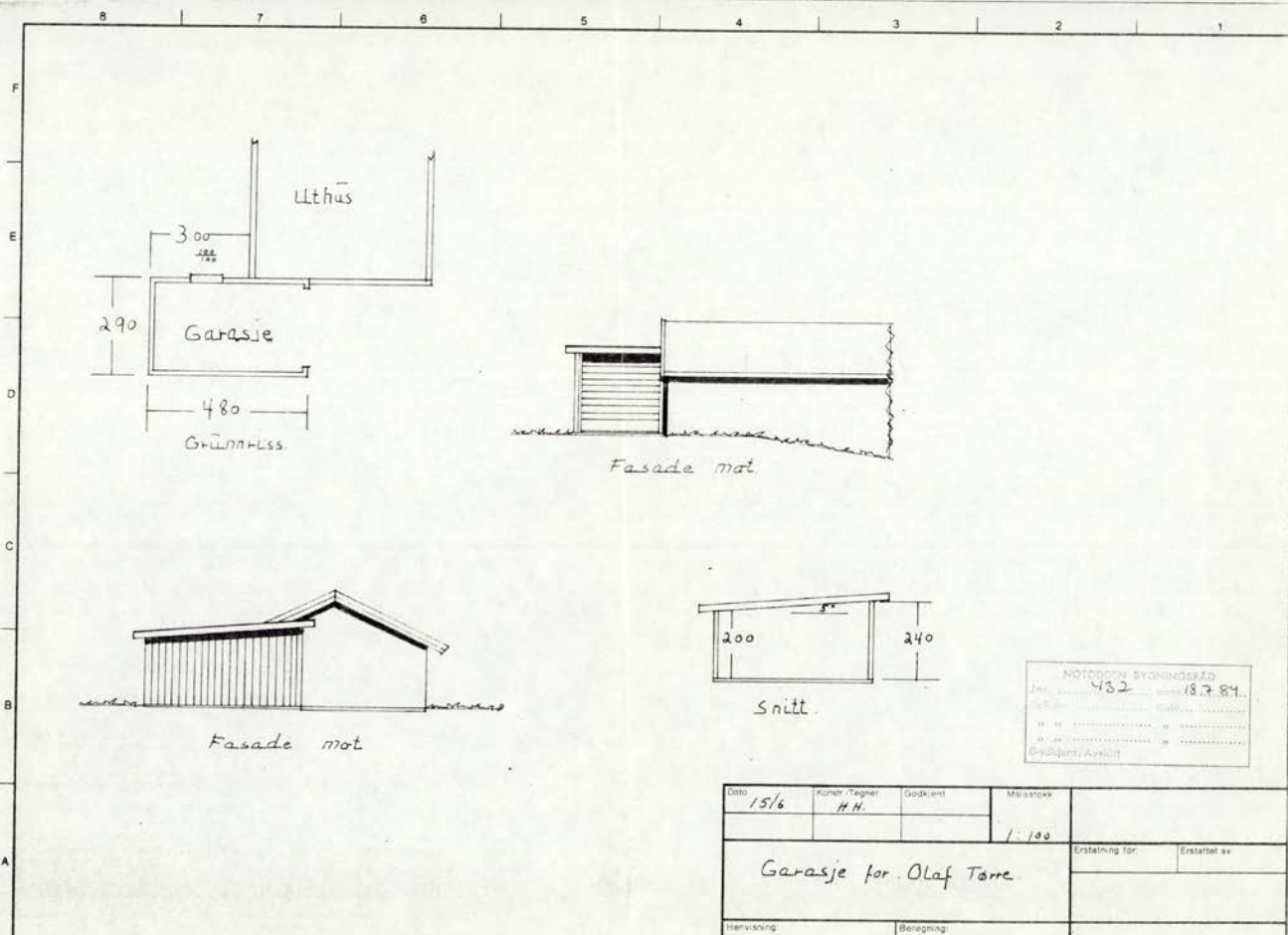
12.7.93 1:50

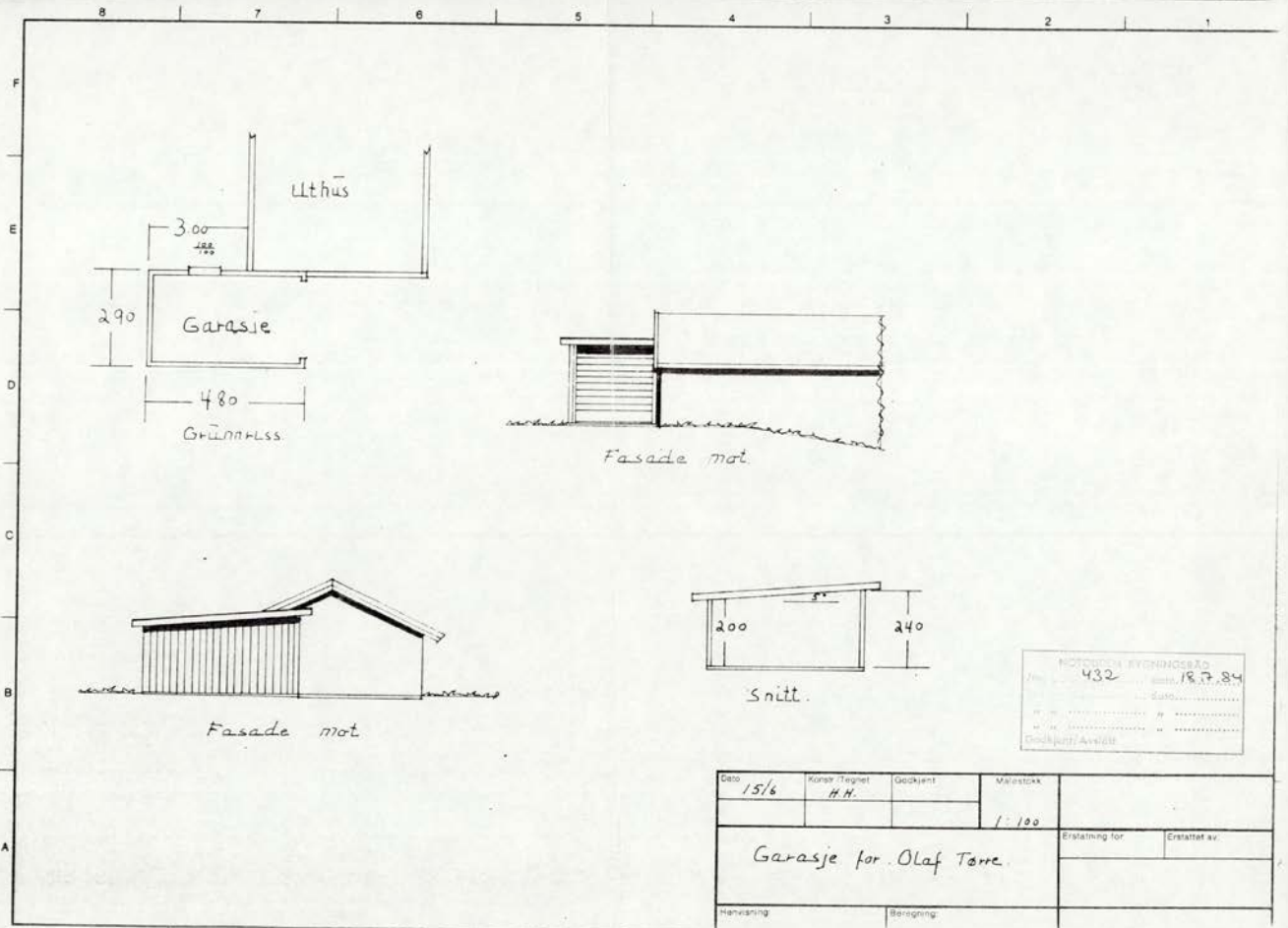
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST







**Utdrag** av
Rettsbok

for

Aust - Telemark jordskifterett
og
Agder lagmannsrett**DAGBOKFØRT****10.DES87 04722****SORENSKRIVAREN I
TINN OG HEDDAL**

År 1985 den 22. oktober ble jordskifterett
holdt i rettslokalet, Storgt. 66, 4. etasje, 3670 Notodden
Rettens formann: Konstituert jordskiftedommer Kjell Garborg
Jordskiftedommermeddommere: 1. Bjørg Brårud Flathus, 3812 Akkerhaugen
2. Håvard Iobro, 3810 Gvarv

Protokollfører: Rettens formann

Sak nr.: 14/84

Parter:	1. Ulla Ragnhild Sem,	eier av 38/4 i Notodden
	2. Olaf Tørre,	" " 38/43 " "
	3. Halvor J. Kasine,	" " 38/42 " "
	4. Ragnhild Marie Larsen,	" " 38/44 " "
	5. Harald Larsen,	" " 38/68 " "

Adv. Aarnes er prosessfullmektig for Olaf Tørre. Adv. Agnar Haukås
er prosessfullmektig for Harald Larsen.

Saka gjelder: Grensegang etter jordskifteovens § 88.





- 2 -

Retten hevet

Kjell Garborg
Kjell Garborg

Bjerg Brårud Flathus

Bjerg Brårud Flathus

Håvard Tobro

Håvard Tobro

År 1985, den 6. november ble jordskifterett satt i huset til Bjerg Brårud Flathus, Sauherad.

Retten har samme betjening som i rettsmøte 22/10 d.å.

Sak 14/84 - utsatt fra 22/10-85.

Jordskifteretten skal bemerke:

En har her å gjøre med en vegrett som ikke bestrides av noen. Det er enighet mellom eier av hovedbruket, Sem Øvre, og Harald Larsen, eier av 38/68, at vegretten går over eiendommen, tomten, til Harald Larsen. Prosessfullmektigene er enige om at spørsmålet om hvems eiendom vegretten påhviler er uten betydning.

Spørsmålet er dermed redusert til kun å gjelde vegrettens bredde fram til og langs øvre kant av tomten til Olaf Tørre, 38/43. Det er ingen uenighet om at vegen skal gå langs 38/43 og fram til tomte til Ragnhild Marie Larsen, 38/44.

Adv. Haukås har på vegne av Harald Larsen godtatt en vegbredde på 4 m. Hele tvisten gjelder dermed hvorvidt vegretten er til en veg av 4 eller 6 m bredde. Lengden av vegbredden som er omtvistet er ca 70 m.

Retten hevet

Bjerg Brårud Flathus *Kjell Garborg*
Bjerg Brårud Flathus Kjell Garborg*Håvard Tobro*
Håvard Tobro

Rett kopi bevitnes:

Saka ble kunngjort den 11.11 1985.

*3/2-86*
Elv Jaskelsen



Sendes Aust-Telem. jordsle rett
uten følgeskriv til underretning
AGDER LAGMANNSRETT, den 4/8 -1986

Makkelelelele

AGDER LAGMANNSRETT

ben.

gjør vitterlig:

Ar 1986 den 24. juli ble lagmannsrett holdt i
rettslokalet på sorenskriverkontoret i Notodden til be-
handling av tvistemål for Telemark lagsogn.

Rettens medlemmer:

1. Lagdommer Gunnar Hanssen, formann.
2. Lagdommer Trude Sæbø.
3. Byfogd Hans-Jacob Hallvang.

Protokollfører: Lagdommer Trude Sæbø.

Ankesak nr. 23/1986.

Ankende part: Olaf Tørre, Notodden.

Prosessfullmektig: Adv. Tor Anders Bråten,

Kongsvinger.

Motpart: Harald Larsen, Notodden.

Prosessfullmektig: Advokat Agnar Haukås,

Notodden.

Ar 1986 den 25. juli fortsatte forhandlingene.

Rettens formann tok opp spørsmålet om å komme
frem til en minnelig ordning av tvisten. Det ble inn-
ledet forliksforhandlinger, der rettens medlemmer med-
virket som meglingsmenn.

Det ble deretter inngått følgende

- 4 -

r e t t s f o r l i k:

1. Gnr. 38, bnr. 43 gis rett til en 5 - fem - meters bred veg langs eiendommens nordvestlige grense, dog begrenset mot eksisterende oppkjørsel/avkjørsel til gnr. 38, bnr. 68.
2. Arbeidet med utvidelse av eksisterende veg overensstemmende med post 1 skal ikke berøre oppkjørselen til gnr. 38, bnr. 68.
3. Ved utvidelse av eksisterende veg skal det oppføres en forstøtningsmur i skråningen mot huset på gnr. 38, bnr. 68 og slik at denne murs midtpunkt i bunnen ligger inntil 5 - fem - meter fra grense mot gnr. 38, bnr. 43.
4. Før utvidelse av eksisterende veg påbegynnes, må partene ha inngått skriftlig avtale om hvem som skal utføre arbeidet, herunder oppføring av forstøtningsmuren med såle, hvordan og når arbeidet skal utføres, samt hvilke materialer som skal benyttes i muren. Murens høyde begrenses til det som er nødvendig for å hindre utrasing. Hvis murens høyde vil overstige 1,5 meter, ser eieren av gnr. 38, bnr. 43 seg av økonomiske grunner ikke i stand til å gjennomføre anlegget.
5. Kostnadene ved utvidelse av vegen og byggingen av forstøtningsmur med såle skal deles likt mellom

- 5 -

partene, men slik at andelen som faller på gnr. 38, bnr. 68 begrenses til kr. 12.500,- tolv tusenfemhundrekroner.

6. Hver av partene bærer sine saksomkostninger.

Rettsforliket ble lest opp og partene gjort kjent med virkningene av et rettsforlik.

Oppllest og vedtatt:

Tor Anders Bråten (sign.)	Olaf Tørre (sign)
Agnar Haukås (sign.)	John Ingar Larsen (sign.)

Partene begjærte deretter saken hevet.

Det ble deretter avsagt slik

k j e n n e l s e:

Partene har begjært saken hevet på grunnlag av ovenstående rettsforlik, hvor også spørsmålet om saksomkostninger er regulert.

Lagmannsretten tar begjæringen om hevning av saken til følge.

Saken blir etter dette å heve.

Kjennelsen er enstemmig.

S l u t n i n g:

Saken heves.

Rettens formann gjorde oppmerksom på at opplesning av kjennelsen trer i stedet for forkynnelser.

- 6 -

Hver av partene ba om å få tilsendt utskrift av rettsboken for så vidt angår forliket og kjennelsen.

Retten hevet 12.30.

Gunnar Hanssen (sign.)

Trude Sæbø (sign.)

H.J. Hallvang (sign.)

Rett utskrift bekreftes:

May Anne Rykkelid
May Anne Rykkelid (bem.)



Splm. kr 15,-
24/10
1
Avskrift av dagbok nr. *1401* 1951
Vedlegg til
Tinn og Heddal sorenskriverembete
M. G. V.
S k j ø t e.

Undertegnede Ola S. Sem skjøter og overdrar herved til Olaf T. Tørre en fra min eiendom Sem gnr. 38 bnr. 4 i Heddal utskilt parsell "Fjelly" gnr. 38 bnr. 43 av skyld 2 øre.

Kjøpesummen erlegges i form av en stedsevarig årlig avgift stor kr. 60.- kroner seksti - som betales ukrevet og forskuddsvis til eieren av Sem gnr. 38 bnr. 4 i Heddal hvert års 1. mars. Hvis fristen oversittes betales 5% rente fra forfall til betaling skjer.

Til sikkerhet for den årlige avgift har eieren av den foran nevnte eiendom Sem eller hans rettsetterfølgere l. - første - prioritets panterett til enhver tid i den solgte parsell med påstående og oppførendes huser med assurancesum for l - ett - års avgift med renter og omkostninger.

For inndrivelse av forfallene avgift vedtar kjøperen tvangsfullbyrdelse uten søksmål i overensstemmelse med tvangsfullbyrdelsesloven.

Kjøperen og etterfølgende eiere av parsellen plikter å holde den forsvarlig inngjerdet.

Vann til husbruk kan kjøperen ta fra "Könnbekkdalen"

Kjøperen og senere eiere av parsellen har rett til å bruke den planlagte veg over "Bergtun" gnr. 38 bnr. 41 som adkomstveg. Hvis kjøperen vil benytte seg av denne rett plikter han å delta i opparbeidelsen og det fremtidige vedlikehold av vegen.

Alle omkostninger i forbindelse med salget bæres av kjøperen.

Heddal, den *24/10* oktober 1951

Som selger: *Ola S. Sem* Skjøtet vedtas som kjøper: *Olaf T. Tørre*

.....

Skjøtet er underskrevet i vårt nærver. Partene er over 21 år.

1. *Else Olden* D.s.o. 2. *Helga Lysthøus*



Dbnr. 2172/76, 25/6. Den årlige avgift kr. 60,- er innløst og kvitteres herved til avlysing. Heddal den 24/6-76. Ola S. Sem.

*Skjøttet 18.**11/8*Avskrift av dagbok nr. *1075 1951**Vedlegg til*

Tinn og Heddal sorenskriverembede

Skjøtte.*Kfr. E.N.*

Undertegnede Ola S. Sem skjøter og overdrar herved til Olav K. Løkamoen en fra min eiendom Sem gnr. 38 bnr. 4 i Heddal utskilt parsell "Bergtun" gnr. 38 bnr. 41 av skyld 2 Øre.

Kjøpesummen erlegges i form av en stedsevarig årlig avgift stor kr. 60.- kronerseksti - som betales ukrevet og forskuddsvis til eieren av Sem gnr. 38 bnr. 4 i Heddal hvert års 1. mars - første gang 1. mars 1950. Hvis fristen oversittes betales 5 % rente fra forfall til betaling skjer.

Til sikkerhet for den årlige avgift har eieren av den foran nevnte eiendom Sem eller hans rettsetterfølgere 1. - første - prioritets panterett til enhver tid i den solgte parsell med påstående og oppførendes huser med assurancesum for 1- ett - års avgift med renter og omkostninger.

For inndrivelse av forfalleen avgift vedtar kjøperen tvangsfullbyrdelse uten søksmål i overensstemmelse med tvangsfullbyrdelsesloven. - Vann til husbruk kan kjøperen ta fra "Könnbekkdalen".

Eierne av parsellene "Hetland" gnr. 38 bnr. 42, "Fjelly" gnr. 38 bnr. 43, "Bergneb" gnr. 38 bnr. 44, "Kollen" gnr. 38 bnr. 46 og "Bergheim" gnr. 38 bnr. 47 har rett til å bruke den planlagte veg over nærværende parsell mot å delta i opparbeidelsen og det framtidige vedlikehold av vegen. Samme rett har eieren av Sem gnr. 38 bnr. 4, men han plikter ikke å delta i opparbeidelse og vedlikehold.

Alle omkostninger i forbindelse med tomtens salg og overdragelse bæres av kjøperen.

Heddal, den *9/8* jnn 1951

Som selger:

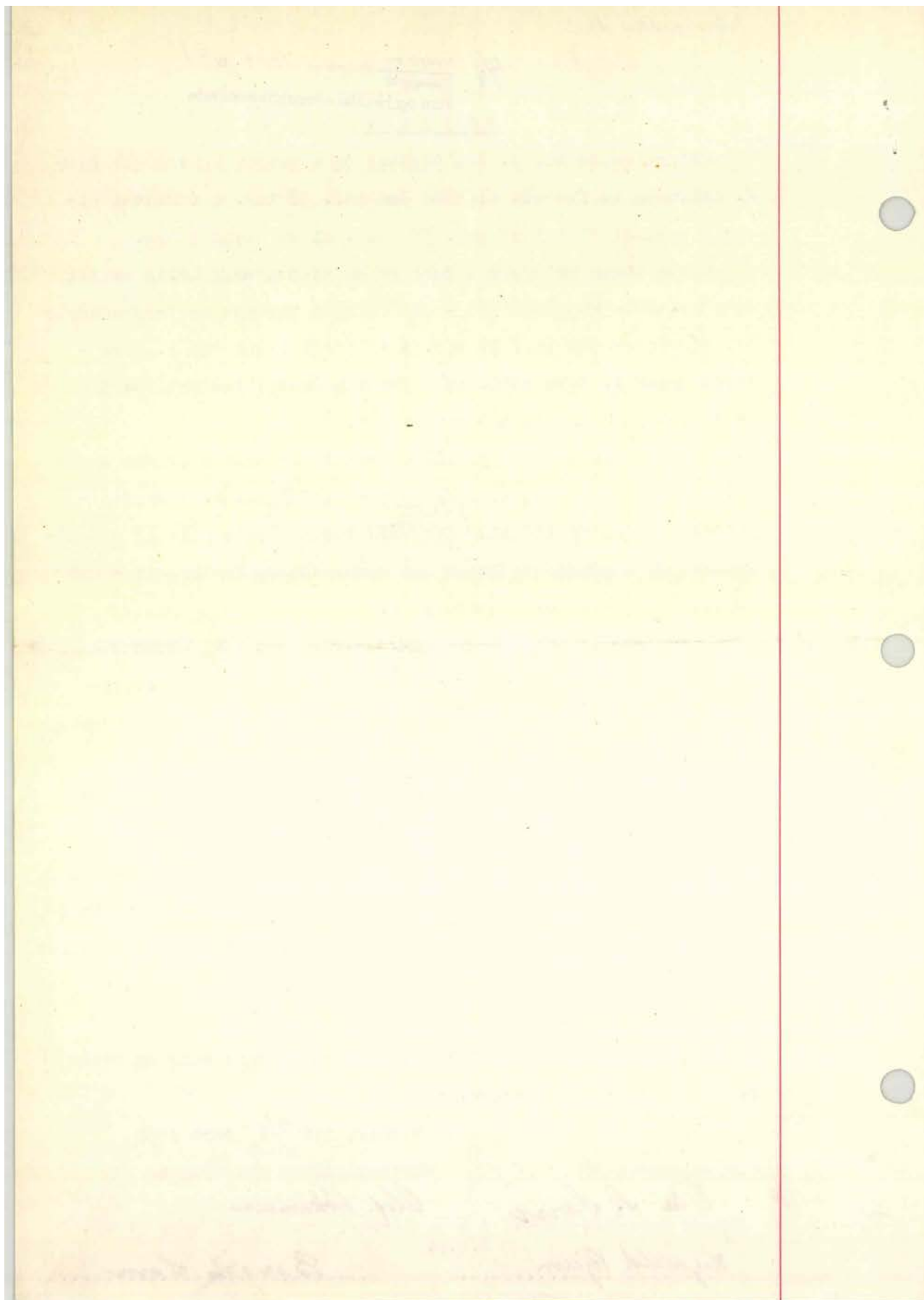
Ola S. Sem

Skjøtet er underskrevet i vårt nærvær. Partene er over 21 år.

D.s.o.

Skjøttet vedtas som kjøper:

*Olav Løkamoen*1. *Kugmald Bjørn*2. *Bergtun Sem*





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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



Rett skal være rett. For alle.

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Haugebondvegen 17 & 19
3676 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristian Heia

Oppdragsnummer:

Telefon: 934 56 323
E-post: kristian.heia@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre