



aktiv.

Løkjavegen 1, 3677 NOTODDEN

**Lys og praktisk enebolig med flat
tomt og attraktiv beliggenhet i
Heddal - Garasje**



Eiendomsmegler

Kristian Heia

Mobil 934 56 323

E-post kristian.heia@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-
Omkostn.: Kr 53 850,-
Total ink omk.: Kr 2 303 850,-
Selger: André Kaasa Bakka

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 232/273 kvm
Tomtstr.: 1229.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 44
Oppdragsnr.: 1306250091

Velkommen

Eneboligen er en 1 1/2 etasjes bolig med kjeller, opprinnelig bygget i 1956 og tilbygget på 1970/80-tallet. Eiendommen er en selveiertomt beliggende i Løkjavegen i et etablert og landlig boligområde, med nærhet til natur og idrettsanlegget på Vidarvoll. Tomten er flat og opparbeidet med gruset oppstilling foran bolig og garasje, samt en romslig, flat hage.

Løkjavegen 1 ligger i et attraktivt og landlig område i Heddal, Notodden kommune. Eiendommen har en ideell beliggenhet med nærhet til både natur og landbruksarealer, noe som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Fra eiendommen er det kort vei til offentlig transport, barne- og ungdomsskole, samt Tuven-området med dagligvarehandel og andre butikker.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	67
Andre vedlegg	69
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 232 m²

BRA - e: 41 m²

BRA totalt: 273 m²

TBA: 35 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 79 m² Gang, vaskekjeller og tre boder.

1. etasje

BRA-i: 103 m² Vindfang, vaskerom, WC, mellomgang, bad, stue, kjøkken og to soverom.

2. etasje

BRA-i: 50 m² Mellomgang, soverom og loftstue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

10 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 41 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er fremlagt opprinnelige tegninger, datert 1955 og det er fremlagt oppdaterte tegninger datert 1977, det er antatt at tilbygging er foretatt på 1970/80-tall. Plantegninger fra 1977 er ikke helt i overensstemmelse med dagens romløsninger. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1229.9 m²

Tomtebeskrivelse

Selveiertomt beliggende i Løkjavegen i Heddal. Tomten er flat, opparbeidet med gruset oppstilling foran bolig og garasje. Romslig og flat plen.

Beliggenhet

Løkjavegen 1 ligger i et attraktivt og landlig område i Heddal, Notodden kommune. Eiendommen har en ideell beliggenhet med nærhet til både natur og landbruksarealer, noe som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Stivi holdeplass kun 3 minutters gange unna. Notodden stasjon ved skysstasjonen ligger 11 minutters kjøring unna, og gir gode forbindelser til resten av regionen.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Heddal barneskole og Heddal ungdomsskole. Det finnes også flere barnehager, som Rygi barnehage.

Dagligvarehandelen er praktisk med Coop Extra Kvantum og Rema 1000 Tuven begge innen 7 minutters kjøring. For sportsentusiaster er Heddal Aktivitetspark bare 1 minuttsgang unna, med fasiliteter for padel, fotball og sandvolleyball.

Området er godt tilrettelagt med servicemuligheter og gir en balansert kombinasjon av landlige omgivelser og enkel tilgang til byens fasiliteter.

Adkomst

Se kart.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter er fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Grunnmuren på boligen er av plasstøpt betong med kjeller og plasstøpt betonggulv mot grunn. Tilbygget har plasstøpt ringmur med plate på mark.

Dreneringen består av grunnmursplast og dreneringsrør fra 2020, samt drenering i stedlig grunn og tilkjørte masser. Taknedløp er ført vekk fra grunnmur.

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk/reisverk med statikk fra respektive byggeår. Ytterkledningen på boligen er liggende dobbeltfalset trekledning fra 2017, mens tilbygget har tømmermannspanel med liggende trekledning i gavl.

Takkonstruksjonen er en saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra respektive byggeår. Taktroen er av trebord, tekket med enkeltkrum betongstein.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- 1. Grunn og fundamenter - 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
Avvik: Små riss i grunnmur. Avskallinger og flassing på overflatebehandling. Noe uferdige innsatt kjellervinduer og uferdig pusset rundt vinduer. Toppliste på grunnmursplast er ikke pusset inn. Riss og sprekker i grunnmuren ved utvendig kjellernedgang. I kjeller er det mye kalk, salt og fuktutslag på betongvegger, antatt fra før drenering. Noe murpuss som løsner fra vegger. Noe riss i vegger.
- 2. Yttervegger - 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon
Avvik: Ingen luftet veggkonstruksjon på yttervegger utført og kledd i 2017. Ingen lufttilgang i raft for takkonstruksjonen. Utføring og ytterkledning er utført på dugnad. Det er noe ymse vindusomramninger og løse vannbrett, blant annet på vindu ut mot terrasse i 2. etg. Spiker er drevet noe inn i ytterkledningen.

- 4. Tak - 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Avvik: Ingen snøfangere på yttertak. Takkonstruksjonen har vinkel som er vedlikeholdspunkt. Takkonstruksjon på tilbygg er bygget i egenregi av forrige eier. Noe svanker. Ingen luftet takkonstruksjon. Fuktskjolder synlig inne på knekott i 2. etg. Ses også i sammenheng med pkt 4.2.

- 4. Tak - 4.3 Renner, nedløp og beslag

Avvik: Takrenner, nedløp og beslag er falmet. Kilrenne var utett på befaringsdagen, men det er gjort midlertidig tiltak. Ingen tilfredsstillende beslagsløsning rundt pipe og på topp av pipe.

- 5. Loft - 5.1 Innvendig Loft

Avvik: 1. Det er kun mulighet for inspeksjon av knekott på en side. Fuktskjolder på vegger og på taktro. Fuktskjolder på underliggende takess i bad.

2. Kaldt kryploft har lite lufttilgang ved raft. Isolasjon ligger hulter til bulter. Det er noe vepsebol og muselort.

- 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l. - 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Avvik: 1. Terrasse 1.etg har noe sprekkdannelser på gulvbord. Noe svak statikk på gulvet. Noe uferdig finish på gulv og trapp. Utført av selger på dugnad.

2. Terrasse 2. etg har lave rekkverk på 93 cm. Værbitte terrassebord og ustøtt rekkverk.

3. Overbygget plasstøpt trapp ved hoveddør har løse skiferplater etter frostspreng. Det bør monteres rekkverk.

- 7. Piper og ildsteder - 7.1 Piper og ildsteder

Avvik: Mye sotrenner fra sotluke i kjeller, ingen bøyle på topp av pipe. Eldre pipebeslag med usikker tetting, tørre fuger på pipebeslag som flasser/rustdannelse. Kun delvis feietrinn på yttertak.

- 8. Etasjeskillere - 8.1 Etasjeskillere

Avvik: Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Antatt tilfarer på betonggulv 1. etg. Noe knirk i golvene. Ingen håndløper på innvendig trapp. Det må påberegnes noe planavvik på eldre golv, mest planavvik i 2. etg på ca +/-15 mm.

- 9. Rom under terreng - 9.1 Gang, boder, vaskekjeller - 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Avvik: Kjeller har ingen rom for varig opphold. Kun lager og boder. Det er klak, salt og fuktutslag på vegger, antatt fra før renovering. Overflater fra byggeår. Noe riss i vegger og ved kjellerdør. Murpuss som løsner. Kjellerlukt.

- 9. Rom under terreng - 9.1 Gang, boder, vaskekjeller - 9.1.2 Gulvets overflate
Avvik: Ingen rom for varig opphold i kjeller, kun lager og boder. Overflater fra byggeår, røffe betongoverflater. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1956, som er risikokonstruksjon for fukt. Boligen fra 1956, er fundamentert på betongsåle og har plasstøpt gulv mot grunn med usikker isolering og fuktsperre mot grunn. Kjellerlukt.

- 9. Rom under terreng - 9.1 Gang, boder, vaskekjeller - 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon
Avvik: Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

- 10. Våtrom - 10.1 Vaskerom 1.etg - 10.1.1 Overflate vegger og himling
Avvik: Våtrom/vaskerom fra 1980-tall. Bruksmerker og slitasjer på eldre overflater. Ingen avtrekk til yttervegg. Ventil i tak som er kondensutsatt. Rørgjennomføringer i vegg ved benk. Vaskerommet har sin funksjon men bør renoveres.

- 10. Våtrom - 10.1 Vaskerom 1.etg - 10.1.2 Overflate gulv
Avvik: Våtrom/vaskerom fra 1980-tall. Bruksmerker og slitasjer på eldre overflater. Ingen luftet dørterskel, men oppbrett ved terskel. Ingen tilfredsstillende fall til sluk, men oppbrett ved dørterskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner til tilstøtende rom. Våtrommet bør renoveres.

- 10. Våtrom - 10.1 Vaskerom 1.etg - 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Avvik: Våtrom/vaskerom og membranløsning fra 1980-tall. Sees i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Våtrommet/vaskerommet har sin funksjon som vaskerom, men bør renoveres. Eldre utette rørføringer i vegg.

- 11. Kjøkken - 11.1 Kjøkken 1.etg - Kjøkken 1.etg
Avvik: Eldre kjøkkeninnredning som har sin funksjon. Bruksmerker. Justering av dører og skuffer må påberegnes. Noe knirk i gulv. Avtrekk over yttertak er kondensutsatt, eldre avtrekksvifte.

- 13. VVS - 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Avvik: Bunnledninger kan ikke inspiseres, eldre gulvsluk i kjeller. Eldre vanninstallasjoner og sanitær som fornyes ved renovering av våtrom.

- 13. VVS - 13.5 Ventilasjon
Avvik: Generelt lite lufteventiler i boligen. Ingen avtrekk til yttervegg på vaskerom og bad. Avtrekk fra kjøkken over yttertak er kondensutsatt. Ventiler i tak på vaskerom og bad er kondensutsatt. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

- 13. VVS - 13.6 Toalettrom

Avvik: Wc rom med eldre overflater og vanninstallasjon som har sin funksjon.
Bruksmerker. Ventil i tak som er kondensutsatt.

- 14. Garasje – uthus - 14.1 Garasje – uthus

Avvik: Eldre garasje med etterslep på vedlikehold. Værbitt og slitt ytterkledning med påbegynnende råte, fuktutsatt ytterkledning og bunnsvill som er nærme bakkenivå.
Røff betongoverflate på gulv. Stedvis på grensen til TG 3. Har sin funksjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- 3. Vinduer og ytterdører - 3.1 Vinduer og ytterdører

Avvik: Resterende vinduer fra byggeår og 1970/80-tall har funksjon noe tid videre, men anses utgått på levetid. Noe ymse omramning rundt vinduer og vannbrett, blant annet på vindu mot terrasse i 2. etg.

- 4. Tak - 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Avvik: Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende. Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende. Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende. Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

- 10. Våtrom - 10.2 Bad 1.etg - 10.2.1 Overflate vegger og himling

Avvik: Våtrom fra 1980-tall. Bruksmerker og slitasjer på eldre overflater. Fuktmerker på takess etter nylig taklekkasje. Ingen avtrekksvifte. Ventil i tak som er kondensutsatt.
Eldre våtrom som ikke er komplett bygget som våtrom, våtrommet må renoveres.

- 10. Våtrom - 10.2 Bad 1.etg - 10.2.2 Overflate gulv

Avvik: Våtrom fra 1980-tall. Bruksmerker og slitasjer på eldre overflater. Ikke komplett bygget som våtrom. Todelt gulv med nisje og oppkant, kun sluk i ene nisje.
Rørgjennomføringer i gulv. Oppkant ved dørterskel på gulvnisje der innredning er plassert, men utette rørføringer i gulv. Våtrommet må renoveres.

- 10. Våtrom - 10.2 Bad 1.etg - 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Våtrom og membranløsning fra 1980-tall. Sees i sammenheng med pkt 10.2.1 og 10.2.2. Våtrommet må renoveres.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ny terrasse

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)?

Ja

Beskrivelse: Naboen har eit areal vest for garasjen. Notodden kommune har eit lite areal mellom Løkjavegen 1 og flylandvege 5

Innhold

Kjeller:

BRA-i 79 kvm: Gang, vaskekjeller og tre boder.

1. Etasje:

BRA-i 103 kvm: Vindfang, vaskerom, WC, mellomgang, bad, stue, kjøkken og to soverom.

TBA 25 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 50 kvm: Mellomgang, soverom og loftstue.

TBA 10 kvm: Terrasse og balkongareal

Det er også oppført en garasje på eiendommen.

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra 1990-tallet i vinkel med hvite fabrikkmalte fronter med profilert speil på overskap, underskap og skuffer. Innredningen har takhøye overskap, hvorav ett dobbelt overskap har glassdører. Benkeplaten er i laminert treimitasjon med en nedfelt sort kum. Det er kitchenboard mellom benkeplate og overskap, komfyrvakt og avtrekksvifte. Hvitevarer som stekeovn og koketopp er integrert, i tillegg til et vanlig kjøleskap.

Bad 1. etasje:

Baderom fra 1980-tallet med respatex våtromsplater på vegger, gulvbelegg med oppbrett og takess i himling. Badet er utstyrt med en hvit baderomsinnredning med slette fronter, overskap med glass, speil, lys og kontakt, samt et dusjkabinett. Rommet har panelovn og ventil i tak.

Toalettrom:

Toalettrommet har respatex våtromsplater på vegger, gulvbelegg med varmekabel og takess i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og håndvask. Det er åpen vannrørføring av kobberrør og en ventil i taket.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Sanitær- og vanninstallasjoner på bad, toalettrom og vaskerom er fra 1970/80-tallet, mens vanninstallasjonen på kjøkken er fra 1990-tallet. Anlegget er hovedsakelig skjult, men det er åpne vannrørføringer av kobberrør på bad og toalettrom. Hovedstoppekran er lokalisert i gangen i kjelleren.
- Avløpsrør: Avløpsrørene er av PVC og anlegget er skjult. Det er stakeluke i gangen i kjelleren.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og vinduer, samt avtrekk over tak på kjøkkenet.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 200 liter fra ca. 2000-tallet er plassert i vaskekjelleren på betonggulv med sluk.
- Varmepumpe: Det er en varmpumpe fra 2023 plassert i stuen.
- Elektrisk anlegg: 230 V åpent elektrisk anlegg, opprinnelig fra ca. 1956 og renoveret på 1970/80-tallet. Sikringsskapet har automatsikringer og er plassert i mellomgangen i 2. etasje. Det er både jordede og ujordede stikkontakter.

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.

Hundegård vil bli fjernet før overtagelse.

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

2024:

- Overflater på enkelte gulver er renoveret

2023:

- Varmepumpe

2019:

- Innvendige overflater på gulv 2. etg

2017:

- Oppgradert el-anlegg og inntakskabel
- Hvit fabrikkmalt terrassedør med glass i stue og hvite fabrikkmalte husmor vinduer på soverom 1. etg.

2000:

- Varmtvannsbereder, 2000-tall.

1990:

- Kjøkkeninnredning fra 1990-tall.

Parkering

Egen gårds plass eller i 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. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 250 000

Kommunale avgifter

Kr 29 112

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt: kr 5372,00

Vannavgift: kr 8349,00

Avløp: kr 9665,52

Renovasjon: kr 5240,00

Feiing: kr 484,50

Totalt: kr 29111,02

Eiendomsskatt

Kr 5 372

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 548 324

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 193 297

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Strøm og forsikring.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 44 i Notodden kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig til privat

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Et område ved Vidarvoll (plan-ID 4005 179), som regulerer eiendommen til boliger.. 09.06.1986

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023-2033, med ikrafttredelse 31.08.2023. I kommuneplanen er 1229.94 kvm avsatt til formålet 'Reguleringsplan skal fortsatt gjelde'.

Det er ikke registrert igangsatt planleggingsarbeid som berører eiendommen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

52 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

53 850 (Omkostninger totalt)

69 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

72 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 303 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 319 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 322 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 53 850

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 dekningsalg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 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

26.09.2025































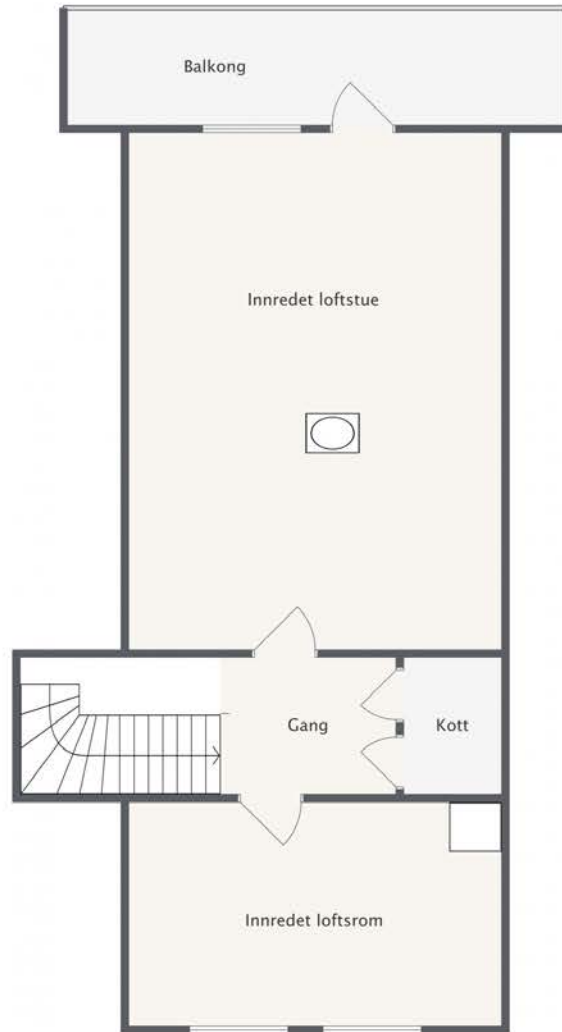




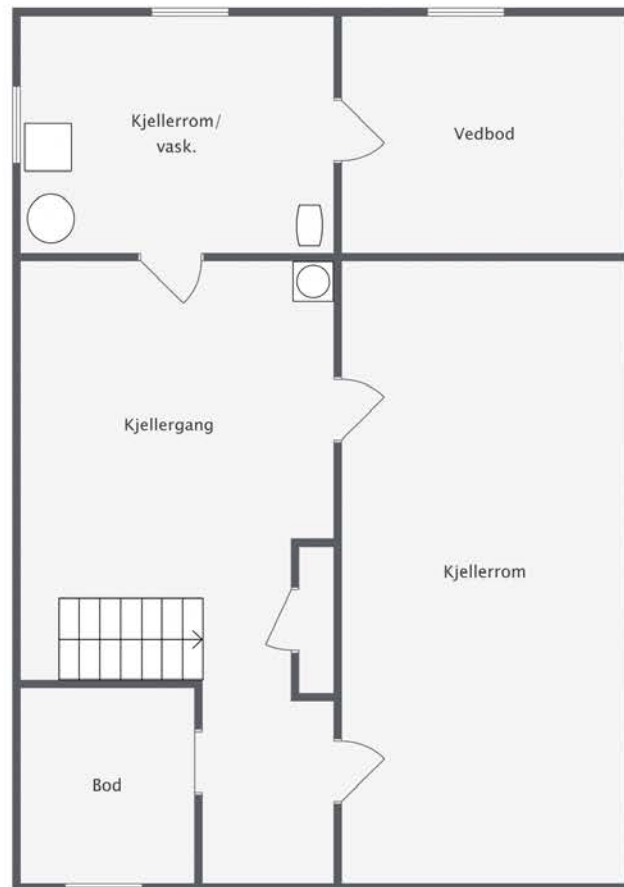
1. etasje



2. etasje

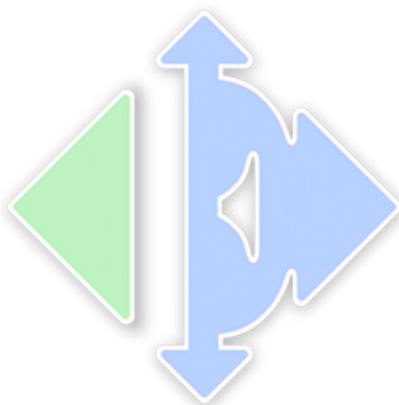


Kjeller



Vedlegg

Enebolig 1 1/2 etg med kjeller. Garasje
Løkjavegen 1
3677 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Olav Øyen
Dato: 25/09/2025

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



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:25, Bnr: 44
Hjemmelshaver:	Andre Kaasa Bakka
Tomt:	1229,9 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Boliger. Planid 179, ett område ved Vidarvoll og kommuneplanens arealdel
Offentl. avg. pr. år:	Kr 29 112,- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1956
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	08.09.2025
Forutsetninger (hindringer):	Kun ett knekott for inspeksjon av takkonstruksjonen i skrå tak. Takkonstruksjonen på tilbygg kan inspiseres fra luke i samme knekott.
Oppdragsgiver:	Andre Kaasa Bakka
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt. beliggende i Løkjavegen i Heddal, Notodden kommune. Ligger i etablert og landlig boligområde for frittliggende eneboliger. Nærhet til natur og landbruksarealer. Ligger helt inntil idrettsanlegget på Vidarvoll. Tomten er flat, opparbeidet med gruset oppstilling foran bolig og garasje. Plen, hage og hekk.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Grunnmur av plasstøpt betong på bolig som har kjeller og plasstøpt betonggulv mot grunn. Tilbygg har plasstøpt ringmur med plate på mark. Grunnmuren har vinkel ved tilbygg. Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller av plasstøpt betong. Etasjeskiller mellom 1.etg og 2.etg av trebjelkelag med statikk fra byggeår. Konstruksjon av bindingsverk/reisverk med statikk fra respektive byggeår. Ytterkledning av liggende dobbeltfalset trekledning på bolig. Tømmermannspanel på tilbygg med liggende trekledning i gavl. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg. Gesimser av synlig trectakro med synlige sperreender på langsider. Spaltehimling i overbygget terrasse og ved overbygget inngangsparti. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra respektive byggeår. Takro av trebord, tekket med enkeltkrum betongstein. Takkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg. Tilbygg er i en etasje. Takkonstruksjonen på tilbygg danner overbygg ved hoveddør. Takkonstruksjonen er trukket ut i gavl med overbygget terrasse i 2.etg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 1/2 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1956, tilbygget på 1970/80-tall. Boligen fremstår konstruksjonsmessig som bygget i 1956 og tilbygget på 1970/80-tall, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Boligens planløsninger er ikke i overensstemmelse med dagens rombruk og fremlagte tegninger. Det er kun endret hoveddeler som ikke er søknadspliktig bruksendring. Boligen er å anse som ett delvis renoverings/oppussingsobjekt. De endringer som er utført etter byggeår, er utført av tidligere eier i egenregi og eller på dugnad, terrasse fra 2021 er utført av selger. Boligen må påberegnes utgifter til vedlikehold og renovering på yttertak (som hadde en liten lekkasje på befaringsdagen), vinduer, våtrom og noe innvendige overflater. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktsperre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør generelt alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampspærre osv. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid boligen siden 08.11.2019, ref grunnbok.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Kjeller: Takhøyde er ca 2,09 m

- Gang har malt betongtak, pusset og malte betongvegger, betonggulv. Dør til det fri med plasstøpt kjellertrapp og kjellerlem. Plassbygget rett åpen trapp til 1.etg. Merket hovedstoppekran. Avløpsrør av PVC med stakeluke. Teglpipeline fra byggeår uten vedovn.
 - Bod 1 har malt betongtak, pusset og malte betongvegger, betonggulv. Ventil i yttervegg.
 - Bod 2 har malt betongtak, pusset og malte betongvegger, betonggulv. 2 stk ventiler i yttervegg. Sotluke. Mye sotrenner fra sotluke og fra pipe inne i vaskekjeller. Ingen rekkverk på innvendig trapp.
 - Bod 3 har malt betongtak, pusset og malte betongvegger, betonggulv. Ventil i yttervegg. (Vedbod).
 - Vaskekjeller har malt betongtak, pusset og malte betongvegger, betonggulv. Ventil i yttervegg, eldre sluk i gulv. Opplegg for vaskemaskin. 200 L varmtvannsbereider fra 2000-tall med stive rør og fast el-tilkobling. Pipe/brannmur med eldre vedovn.
- Listverk: Malt listverk. Ingen taklister. Glatte gerikter. Ingen gulvlister. Innerdører: Eldre kostmalte slette finerdører fra byggeår. Bruksmerker og slitasjer på innerdører. Eldre innerdører som må justeres. Mangler klinker og låskasser. Generelt: Overflater fra byggeår. Røffe malte og umalte betongoverflater. Det lukter kjeller. Mye kalk, salt og fuktutslag på betongvegger, antatt fra før drenering. Noe murpuss som løsner fra vegger. Noe riss i vegger. Slitte kjellervinduer med mye avskalling og sprukket vindu. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

1.etg: Takhøyde ca 2,40 m til ca 2,44 m

- Vindfang har takess, beiset panel på vegger, gulvbelegg på betonggulv med varmekabel.
 - Vaskerom har takess, respatex våtromsplater på vegger, gulvbelegg med oppbrett og varmekabel. Oppkant ved dørterskel på 55 mm. Sluk under innredning. Ventil i tak. Opplegg for vaskemaskin. Enkel innredning med utslagsvask og ett overskap.
 - WC har takess, respatex våtromsplater på vegger, gulvbelegg med varmekabel. Ventil i tak, gulvmontert WC, håndvask, åpen vannrørføring av kobberrør.
 - Mellomgang har malt panel i tak, malt panel på vegger, laminatgulv. Røykvarsler. Tett malt svingtrapp til 2.etg. Dør til kjeller. Malt teglpipeline og brannmur. Vedovn med glass. Åpning til stue. I trappenedgang til stue står det brannslukningsapparat og eldre dagtank for parafin.
 - Bad har takess, respatex våtromsplater på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Oppkant ved dørterskel på 55 mm. Sluk i gulv under dusjkabinett i egen nisje på gulv. Ventil i tak. Dusjkabinett. Hvit baderomsinnredning med slette fronter. Overskap med glass, speil, lys og kontakt. Panelovn. Åpne vannrørføringer av kobberør. Eldre vannrør og avløpsrør ned i gulv under innredning.
 - Stue har panelplater med struktur i tak. Malte panelplater på vegger, parkettgulv. Malt teglsatt brannmur. Varmepumpe fra 2023. Terrassedør. Åpning til mellomgang og åpning til kjøkken.
 - Kjøkken har eldre malte plater i tak. Malte plater på vegger, laminatgulv. Ventil i vinduer.
 - Soverom 1 har malt MDF-panel i tak, malt MDF-panel på vegger, laminatgulv. Ventiler i vindu. Nisje i vegg med garderobe.
 - Soverom 2 har malt MDF-panel i tak, malt MDF-panel på vegger, laminatgulv. Ventil i vindu og nisje i vegg. Klesskap.
- Listverk: Malt listverk. Drammen taklister og glatte taklister. Glatte gerikter, glatte gulvlister. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Eldre kostmalte slette finerdører med vanlige dørterskler. Vanlige dørterskler bad og vaskerom. Bruksmerker og slitasjer på innerdører. Løse klinker. Mangler deksel. Generelt: Eldre og nyere overflater. Bruksmerker og slitasjer på overflater. Mest og mye slitasjer på gulv, særlig i vindfang, mellomgang og stue. Slitt parkett. Laminat reiser fra hverandre i endeskjøter og langskjøter. Knirk i gulv. Utslitt gulvbelegg i vindfang. Forskjellige typer gulv i alle rom. Planavvik på ca +/- 0-8 mm. Det er fuktskjolder i takess på bad. Det er takventiler som er kondensutsatt. Generelt lite lufteventiler i boligen. Ikke håndløper på innvendig trapp. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

2.etg: Takhøyde er ca 2,33 m i flat himling.

- Mellomgang har malte plater i tak, panel på vegger, laminatgulv. Røykvarsler i tak. Åpning til innvendig trapp til 1.etg. Sikringsskap på topp av trapp. 230 V med automatsikringer. Et plassbygget kott.
 - Soverom har malte plater i tak, delvis skråtak. Beiset panel på vegger, laminatgulv. 2 stk plassbygget kott med ventiler i vinduer.
 - Lofstue har malt panel i tak, delvis skråtak. Malt panel på vegger, laminatgulv. Ventil i vindu. Teglpipeline midt i rommet uten vedovn. Knekottluke. Terrassedør.
- Listverk: Malt og trehvitt listverk. Drammen taklister, glatte taklister, glatte gerikter. Glatte gulvlister. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Hvite kostmalte slette, eldre innerdører. Vanlige dørterskler. Bruksmerker. Innerdører må justeres. Løse klinker. Mangler beslag rundt nøkkelhull. Generelt: Eldre og nyere overflater. Overflater på gulv er renovert i 2024. Knirk i gulv. Planavvik på ca +/- 0-15 mm.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1 1/2 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1956, tilbygget på 1970/80-tall. Boligen er renovert i perioder fra 1970-2000-tall og det foreligger opplysninger om blant annet følgende endringer:

- Varmtvannsbereider, 2000-tall.
- Ytterkleddning, 2017.
- Oppgradert el-anlegg og inntakskabel, 2017.
- Innvendige overflater på gulv 2. etg, 2019.
- Drenering og grunnmursplast, 2020.
- Utvidet uteområde, 2020.
- Terrasse ved stue 1. etg, 2021.
- Varmepumpe, 2023.
- Varmtvannsbereider.

EIERSKIFTERAPPORT™

VERDIBEREGNING:

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

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

Bolig, som ny i dag:	5 667 000,-	
- Fradrag:	2 768 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	2 899 000,-	2 899 000,-
Verdi garasje som ny i dag:	287 000,-	
- Fradrag:	259 000,-	
= Teknisk verdi garasje:	28 000,-	28 000,-

Tomteverdi: **600 000,-**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 2 250 000,-

Låneverdi: **1 800 000,- (80%)**

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 9 698,-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	79	0	0	0	0	79
1.etg	103	0	0	25	103	0
2.etg	50	0	0	10	47	3
SUM BYGNING	232	0	0	35	150	82
SUM BRA	232					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	41	0	0	0	41
SUM BYGNING	0	41	0	0	0	41
SUM BRA	41					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Kjeller: Gang, 3 stk bodar, vaskekjeller

1.etg: Vindfang, vaskerom, WC, mellomgang, bad, stue, kjøkken, 2 stk soverom.

2.etg: Mellomgang, soverom, loftstue.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er fremlagt opprinnelige tegninger, datert 1955 og det er fremlagt oppdaterte tegninger datert 1977, det er antatt at tilbygging er foretatt på 1970/80-tall. Plantegninger fra 1977 er ikke helt i overensstemmelse med dagens romløsninger. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. På befaringsdagen ble det avdekket fuktmerker i takess på bad av nyere opprinnelse, det hadde i dagene før befaring vært store nedbørsmengder, tiltakshaver har observert taket inne på knekott og det ble avdekket en lekkasje ved kilrenne i regnvær. Det er etter befaring foretatt reparasjon av kilrenne av blikkenslager, men primærtettingen/undertak er å anse som utett og en renovering av yttertak må påberegnes.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

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

Har bred erfaring som:

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

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

25/09/2025

Olav Øyen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Grunnmur av plasstøpt betong på bolig som har kjeller og plasstøpt betonggulv mot grunn. Tilbygg har plasstøpt ringmur med plate på mark. Grunnmuren har vinkel ved tilbygg. Terrasse er fundamentert med stripemur av lettklinker på stedlig grunn-

Merknader: Små riss i grunnmur. Avskallinger og flassing på overflatebehandling. Noe uferdige innsatt kjellervinduer og uferdig pusset rundt vinduer. Topplst på grunnmursplast er ikke pusset inn. Riss og sprekker i grunnmuren ved utvendig kjellernedgang. I kjeller er det mye kalk, salt og fuktutslag på betongvegger, antatt fra før drenering. Noe murpuss som løsner fra vegger. Noe riss i vegger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen krypekjeller.

TG 1 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering i form av grunnmursplast og dreneringsrør fra 2020 og drenering i stedlig grunn og tilkjørte masser. Taknedløp er ført vekk fra grunnmur.

Merknader: Ingen rom under terreng for varig opphold. Topplst på grunnmur er ikke pusset inn. Drenering er utført på dugnad med assistanse av entreprenør. Kalk, salt og fuktutslag i kjeller er antatt fra før drenering. Ventiler må holdes åpne i kjeller. Kjellerlukt.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen støttemurer.

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

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av bindingsverk/reisverk med statikk fra respektive byggeår. Ytterkledning av liggende dobbeltfalset trekledning på bolig fra 2017.. Tømmermannspanel på tilbygg med liggende trekledning i gavl. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg. Gesimsen av synlig tretakro med synlige sperreender på langsider. Spaltehimling i overbygget terrasse og ved overbygget inngangsparti.

Merknader: Konstruksjon av bindingsverk/reisverk med statikk fra respektive byggeår. Ingen luftet veggkonstruksjon på yttervegger utført og kledd i 2017. Ingen lufttilgang i raft for takkonstruksjonen. Utføring og ytterkledning er utført på dugnad. Det er noe ymse vindusomramninger og løse vannbrett, blant annet på vindu ut mot terrasse i 2. etg. Spiker er drevet noe inn i ytterkledningen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hvite kostmalte topphengslet og sidehengslet vinduer fra byggeår innsatt i kjellermur. Grønn kostmalt kjellerdør fra byggeår med panel på dørblad og glass i dørblad innsatt i kjellermur. Hvite kostmalte husmorvinduer fra 1979/80-tall og hvite kostmalte sidehengslet vinduer med blyglass fra byggeår. Hvit kostmalt terrassedør med glass fra 1970/80-tall i 2. etg. Hvite kostmalte fastkarmvinduer fra 1979/80-tall. Hvite fabrikkmalte slett hoveddør med glass fra 1990-tall. Hvit fabrikkmalte terrassedør med glass fra 2017 i stue og hvite fabrikkmalte husmor vinduer fra 2017 på soverom 1. etg. ventiler i eldre husmorvinduer. Yttervegger er foret ut, slik at vinduer er trukket noe inn i fasadelivet.

Merknader: Hvite fabrikkmalte vinduer og terrassedør fra 2017, gis TG1. Hoveddør med bruksmerker, bør justeres, gis TG 2. Resterende vinduer fra byggeår og 1970/80-tall har funksjon noe tid videre, men anses utgått på levetid. Noe ymse omramning rundt vinduer og vannbrett, blant annet på vindu mot terrasse i 2. etg. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra respektive byggeår. Taktro av trebord, tekket med enkeltkrum betongstein. Takkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg. Tilbygg er i en etasje. Takkonstruksjonen på tilbygg danner overbygg ved hoveddør. Takkonstruksjonen er trukket ut i gavl med overbygget terrasse i 2.etg. Takkonstruksjonen har kaldt kryploft på bolig. Teglpipeline over yttertak på mønet med pipebeslag, uten bøyler på topp. Noen feietrinn.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra respektive byggeår. Ingen snøfangere på yttertak. Takkonstruksjonen har vinkel som er vedlikeholdspunkt. Takkonstruksjon på tilbygg er bygget i egenregi av forrige eier. Noe svanker. Ingen luftet takkonstruksjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Fuktskjolder synlig inne på knekott i 2. etg. Ses også i sammenheng med pkt 4.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1956/1970/80-tall

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord fra byggeår 1956 på bolig og 1970/80-tall på tilbygg, tekket med enkeltkrum betongstein fra 1970/80-tall. Hvite sløyfer, lekter og underlagspapp fra 1970/80-tall

Merknader: På befaringsdagen ble det oppdaget en nyere lekkasje som var synlig inne på bad som gir grunnlag for TG 3. Dette ble avdekket og påvist etter større nedbørmengder. Etter befaringsdagen er det gjort tiltak av blikkenslager, men primærtetting er å anse som utett og yttertaket må snarlig grundig undersøkes og renoveres. Det er kilrenner som er utsatt for snøras og som er vedlikeholdspunkt og som det var utetthet rundt på befaringsdagen. Pipebeslag er usikker tetting på. Mosedannelse på takstein, værbitte overflater. Mønepanner er løse. Ingen bøyle på topp av pipe. Svanker. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål, antatt fra 1980-tall. Takfotbeslag, pipebeslag, luftehatt, israftbeslag og kilrenner. Overband på takrenner. Taknedløp er ført vekk fra grunnmur i egne rør.

Merknader: Takrenner, nedløp og beslag er falmet. Kilrenne var utett på befaringsdagen, men det er gjort midlertidig tiltak. Ingen tilfredsstillende beslagsløsning rundt pipe og på topp av pipe. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

1. Knekott med tilgang fra luke i vegg på loftstue. Synlig plassbygget sperretak med tretakto, et hull i takto for inspeksjon av loft over tilbygg. Ingen lufteluke på kneloft. Synlig isolasjon. Luftespalte videre til yttertak, men ingen lufttilgang på knekott.

2. Kaldt kryploft med tilgang fra luke ute i terrassetak. Loftet har synlig isolasjon. Pusset teglpipe. Ventil i én gavl.

Merknader: 1. Det er kun mulighet for inspeksjon av knekott på en side. Fuktskjolder på vegger og på takto. Fuktskjolder på underliggende takess i bad. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

2. Kaldt kryploft har lite lufttilgang ved raft. Isolasjon ligger hulter til bulter. Det er noe vepsebol og muselort. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Det er ingen balkong, veranda eller lignende på boligen.

1. Terrasse 25 m² 1. etg med tilgang fra utvendig tretrapp og terrassedør i stue. Fundamentert med stripemur av lettklinker på stedlig grunn. Golvbjelker og terrassebord av impregnerte trematerialer. rekkverk av pvc, rekkverkshøyde 1 m.

2. Overbygget terrasse, 10 m² gulvareal i gavl 2. etg med tilgang fra terrassedør på loftstue. Impregnerte gulvbord. Rekkverk av liggende trekledning, med rekkverkshøyde 93 cm.

3. Plasstøpt overbygget betongtrapp ved inngangsparti på tilbygg. Skifersatt trapp. Enkelt trekkverk på en side.

Merknader: 1. Terrasse 1.etg har noe sprekkdannelser på gulvbord. Noe svak statikk på gulvet. Noe uferdig finish på gulv og trapp. Utført av selger på dugnad Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

2. Terrasse 2. etg har lave rekkverk på 93 cm. Værbitte terrassebord og ustøtt rekkverk. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Overbygget plasstøpt trapp ved hoveddør har løse skiferplater etter frostspreng. Det bør monteres rekkverk. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder**TG 2** 7.1 Piper og ildsteder

Teglpiper fra byggeår. Fundamentert i kjeller. Pipe med sotluke i bod 2 i kjeller. Pipe/brannmur med eldre vedovn i vaskekjeller. Malt teglpiper og brannmur med vedovn i mellomgang 1. etg. Vedovn med glass (nyere). Malt teglsatt brannmur i stue 1. etg uten vedovn. Teglpiper midt i loftstue 2. etg uten vedovn. Pusset teglpiper på loft. Teglpiper over yttertak på mønet med pipebeslag, uten bøyle på topp. Delvis feietrinn.

Merknader: Mye sotrenner fra sotluke i kjeller, ingen bøyle på topp av pipe. Eldre pipebeslag med usikker tetting, tørre fuger på pipebeslag som flasser/rustdannelse. Kun delvis feietrinn på yttertak. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

8. Etasjeskillere**TG 2** 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller av plasstøpt betong. Etasjeskiller mellom 1.etg og 2.etg av trebjelkelag med statikk fra byggeår. Plassbygget rett åpen trapp mellom 1. etg og kjeller. Tett malt svingtrapp mellom 1. etg og 2. etg.

Merknader: Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Antatt tilfarer på betonggulv 1. etg. Noe knirk i golvene. Ingen håndløper på innvendig trapp. Det må påberegnes noe planavvik på eldre golv, mest planavvik i 2. etg på ca +/- 0-15 mm. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9. Rom under terreng**9.1 Gang, boder, vaskekjeller****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Gang, boder, vaskekjeller - Veggenes og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Kjeller har ingen rom for varig opphold. Kun lager og boder. Det er klak, salt og fuktutslag på vegger, antatt fra før renovering. Overflater fra byggeår. Noe riss i vegger og ved kjellerdør. Murpuss som løsner. Kjellerlukt. Flere ventiler i yttervegger bør monteres og holdes åpne. Lave takhøyder i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gang, boder, vaskekjeller - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Ingen rom for varig opphold i kjeller, kun lager og boder. Overflater fra byggeår, røffe betongoverflater. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1956, som er risikokonstruksjon for fukt. Boligen fra 1956, er fundamentert på betongsåle og har plasstøpt gulv mot grunn med usikker isolering og fuktsperre mot grunn. Kjellerlukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fuktsøk i rom under terreng. Det er ikke boret hull i rom under terreng, det er kun overflater av mur og betong.

Merknader: Ingen rom i kjeller for varig opphold. Det lukter kjeller og flere ventiler bør monteres og holdes åpne for luft sirkulasjon. Kalk, salt og fuktutslag på vegger og gulv, antatt fra før drenering. Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes.

10. Våtrom

10.1 Vaskerom 1.etg

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom 1.etg - Overflate vegger og himling. Takess, respatex våtromsplater på vegger. Ventil i tak. Opplegg for vaskemaskin. Enkel innredning med utslagsvask og ett overskap.

Merknader: Våtrom/vaskerom fra 1980-tall. Bruksmerker og slitasjer på eldre overflater. Ingen avtrekk til yttervegg. Ventil i tak som er kondensutsatt. Rørgjennomføringer i vegg ved benk. Vaskerommet har sin funksjon men bør renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

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

Vaskerom 1.etg - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett og varmekabel. Oppkant ved dørterskel på 55 mm. Sluk under innredning.

Merknader: Våtrom/vaskerom fra 1980-tall. Bruksmerker og slitasjer på eldre overflater. Ingen luftet dørterskel, men oppbrett ved terskel. Ingen tilfredsstillende fall til sluk, men oppbrett ved dørterskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner til tilstøtende rom. Våtrommet bør renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1980-tall
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Eldre Respatex våtromsplater på vegger, gulvbelegg med oppbrett på vegg og ved dørterskel på gulv. Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom eller underliggende konstruksjon. Åpen rørføring på yttervegg og etasjeskiller av betong.

Merknader: Våtrom/vaskerom og membranløsning fra 1980-tall. Sees i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Våtrommet/vaskerommet har sin funksjon som vaskerom, men bør renoveres. Eldre utette rørføringer i vegg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

10.2 Bad 1.etg

TG 3 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.
 Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Bad 1.etg - Overflate vegger og himling. Takess, respatex våtromsplater på vegger. Ventil i tak. Dusjkabinett. Hvit baderomsinnredning med slette fronter. Overskap med glass, speil, lys og kontakt. Panelovn. Åpne vannrørforinger av kobberør. Eldre vannrør og avløpsrør ned i gulv under innredning.

Merknader: Våtrom fra 1980-tall. Bruksmerker og slitasjer på eldre overflater. Fuktmerker på takess etter nylig taklekkasje. Ingen avtrekksvifte. Ventil i tak som er kondensutsatt. Eldre våtrom som ikke er komplett bygget som våtrom, våtrommet må renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 10.2.2 Overflate gulv

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

Bad 1.etg - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett. Oppkant ved dørterskel på 55 mm. Sluk i gulv under dusjkabinett i egen nisje på gulv.

Merknader: Våtrom fra 1980-tall. Bruksmerker og slitasjer på eldre overflater. Ikke komplett bygget som våtrom. Todelt gulv med nisje og oppkant, kun sluk i ene nisje. Rørgjennomføringer i gulv. Oppkant ved dørterskel på gulvnisje der innredning er plassert, men utette rørforinger i gulv. Våtrommet må renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Membran på vegger og gulv. Eldre Respatex våtromsplater på vegger, gulvbelegg med oppbrett på vegg og ved dørterskel. Det er boret hull fra tilstøtende rom fra gang mot bad, det er ikke registrert fukt i veggkonstruksjonen på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 1980-tall. Sees i sammenheng med pkt 10.2.1 og 10.2.2. Våtrommet må renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 2 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 1990-tall

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning fra 1990-tall. Kjøkkeninnredning i vinkel. Hvite fabrikkmalte fronter med ett profilert speil på overskap, underskap og skuffer. Takhøye overskap på vegg mot bad. Ett dobbelt overskap med glassdører. Benk ned stekeovn og avtrekksvifte på vegg mot stue. Laminert benkeplate med treimitasjon og nedfelt sort kum. Komfyrvakt. Kitchenboard mellom benkeplate og overskap. Avtrekk over yttertak, komfyrvakt. Integrert stekeovn og koketopp, vanlig kjøleskap.

Merknader: Eldre kjøkkeninnredning som har sin funksjon. Bruksmerker. Justering av dører og skuffer må påberegnes. Noe knirk i gulv. Avtrekk over yttertak er kondensutsatt, eldre avtrekksvifte. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1980-tall

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og vanninstallasjoner på bad, wc og vaskerom fra 1970/80-tall. Vanninstallasjon på kjøkken fra 1990-tall. Gulvmontert wc i eget rom. Opplegg for vaskemaskin på vaskerom. Gang i kjeller har merket hovedstoppekransen og avløpsrør av pvc med stakeluke. Eldre vaskekjeller har . Opplegg for vaskemaskin. 200 L varmtvannsbereder fra 2000-tall med stive rør og fast el-tilkobling. Offentlig VA.

Merknader: Bunnledninger kan ikke inspiseres, eldre gulvsluk i kjeller. Eldre vanninstallasjoner og sanitær som fornyes ved renovering av våtrom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2000-tall.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereiderens plassering er tilfredsstillende.

Bereideren er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder fra 2000-tall med stive rør og fast el-tilkobling. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv med sluk i vaskekjeller.

Merknader: Eldre varmtvannsbereder som har sin funksjon.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2023

Varmepumpe fra 2023 plassert i stue.

Merknader: Varmepumpe fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen. Det anbefales jevnlig vedlikehold av varmepumpe for optimal funksjon.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og ventiler i vinduer. Avtrekk over tak på kjøkken.

Merknader: Generelt lite lufteventiler i boligen. Ingen avtrekk til yttervegg på vaskerom og bad. Avtrekk fra kjøkken over yttertak er kondensutsatt. Ventiler i tak på vaskerom og bad er kondensutsatt. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luft sirkulasjon.

TG 2 13.6 Toalettrom

WC har takess, respatex våtromsplater på vegger, gulvbelegg med varmekabel. Ventil i tak, gulvmontert WC, håndvask, åpen vannrørføring av kobberør.

Merknader: Wc rom med eldre overflater og vanninstallasjon som har sin funksjon. Bruksmerker. Ventil i tak som er kondensutsatt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Frittstående dobbel garasje. Antatt fra ca 1990. Fundamentert på stedlig grunn, ringmur med plate på mark. Konstruksjon av bindingsverk, ytterkledning av tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon av plassbygget w-takstoler, taktro av trebord teknet med Shingel. To vippeporter av tre. Enkle garasjevindu.

Merknader: Eldre garasje med etterslep på vedlikehold. Værbitt og slitt ytterkledning med påbegynnende råte, fuktutsatt ytterkledning og bunnsvill som er nærme bakkenivå. Røff betongoverflate på gulv. Stedvis på grensen til TG 3. Har sin funksjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1956

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 1980-tall

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent elektrisk anlegg, opprinnelig fra byggeår 1956, renovert ved tilbygging på 1970/80 tall. Sikringsskap med automatsikringer plassert i mellomgang på topp av trapp i 2. etg.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Jordet og ujordet stikkontakter. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Det er ikke registrert ferdigattest på boligen fra 1956 eller tilbygg fra 1970/80-tall. Det er ikke registrert ferdigattest på garasje fra antatt 1990-tall.

Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1
9.1.1	Gang, boder, vaskekjeller Veggenes og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	Gang, boder, vaskekjeller Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.
9.1.3	Gang, boder, vaskekjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
10.1.1	Vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
10.1.2	Vaskerom 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
10.1.3	Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
11.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.
13.6	Toalettrom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.6.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.2.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1306250091	
Selger 1 navn	
André Kaasa Bakka	
Gateadresse	
Løkjavegen 1	
Poststed	Postnr
NOTODDEN	3677
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1306250091

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AKB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 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

Naboen har eit areal vest for garasjen. Notodden kommune har eit lite areal mellom løkjavegen 1 og flylandvegeb 5

Document reference: 1306250091

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1306250091

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
André Bakka	8475fff41d9f2358c5de877 36c45310fe45b56d5	05.09.2025 15:07:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1306250091

- 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

Løkjavegen 1

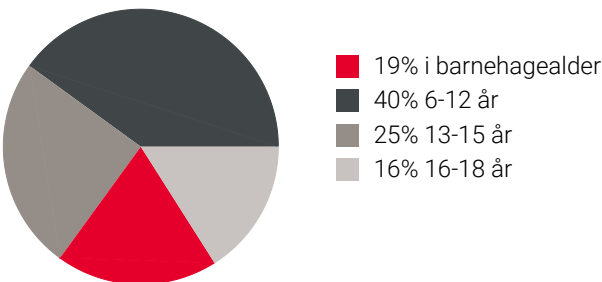
Offentlig transport

Stivi	3 min	0.2 km
Linje NW180, 185, 301		
Notodden stasjon ved skysstasjonen	11 min	7.8 km
Linje R55		

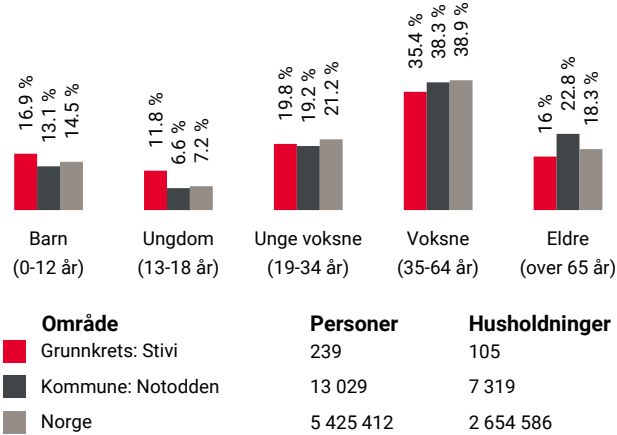
Skoler

Heddal barneskole (1-7 kl.)	21 min	2 km
238 elever, 14 klasser		
Heddal ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min	5.1 km
96 elever, 6 klasser		
Notodden ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min	9.8 km
339 elever, 26 klasser		
Notodden videregående skole	12 min	8 km
515 elever		
Bø vidaregåande skule	31 min	32.6 km
450 elever, 20 klasser		

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

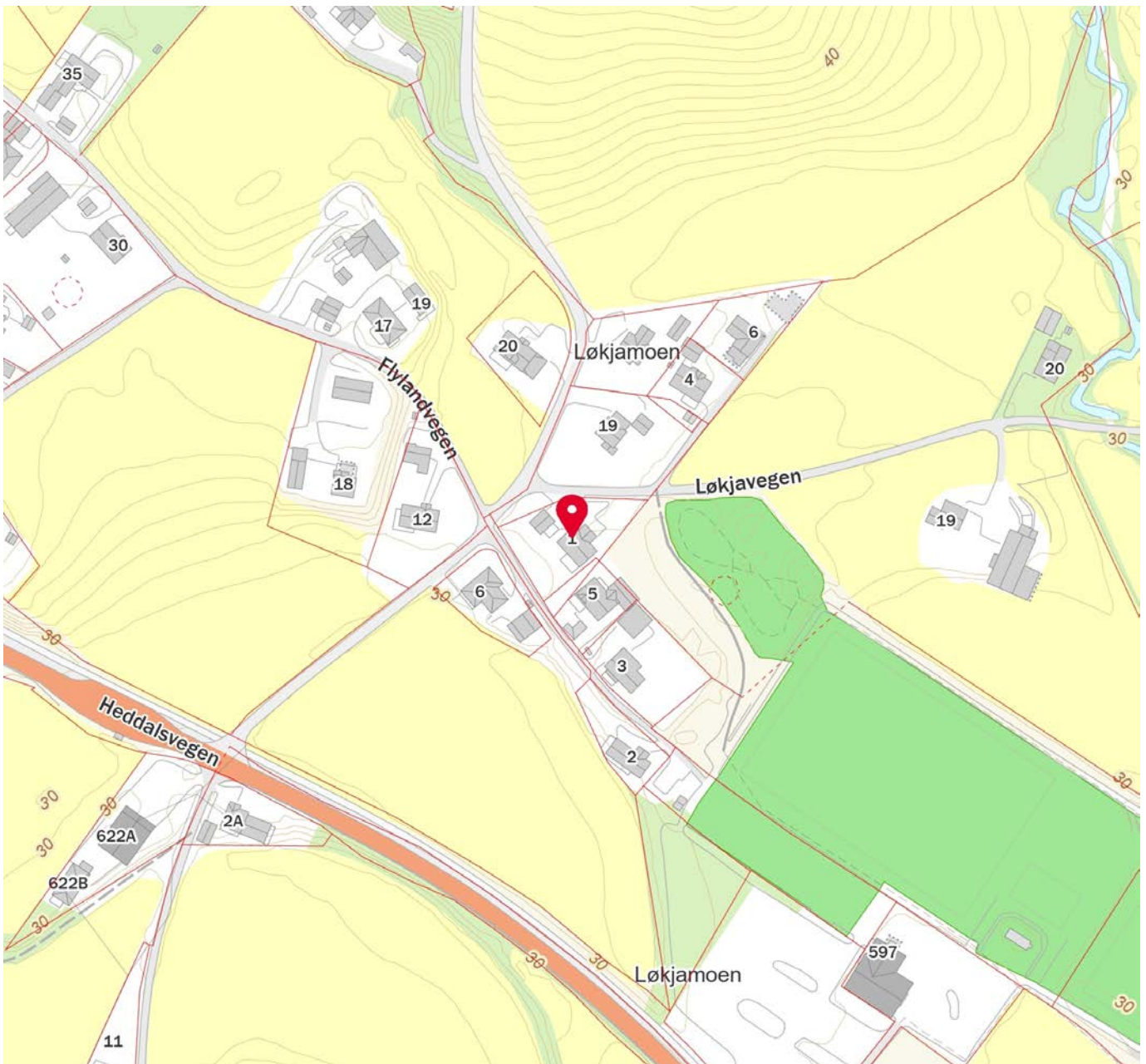
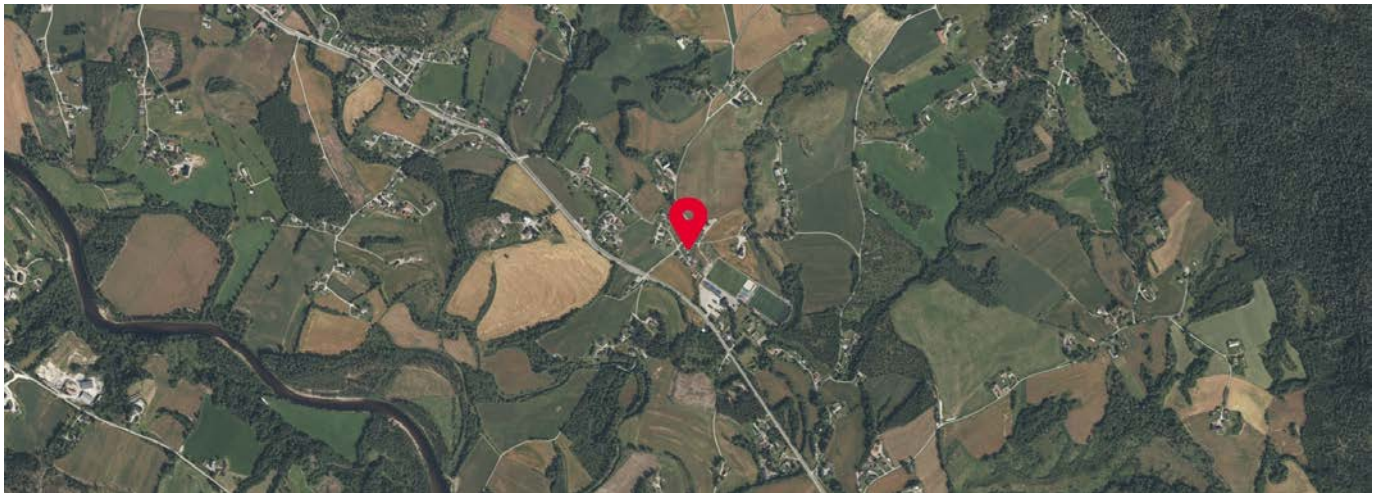
Rygi barnehage (0-5 år)	21 min	2 km
56 barn		
Betesda barnehage (1-5 år)	4 min	2.9 km
23 barn		
Yli barnehage (0-5 år)	9 min	6.5 km
43 barn		

Dagligvare

Coop Extra Kvantum	7 min	
Rema 1000 Tuven	7 min	
Post i butikk, PostNord		5.2 km

Sport

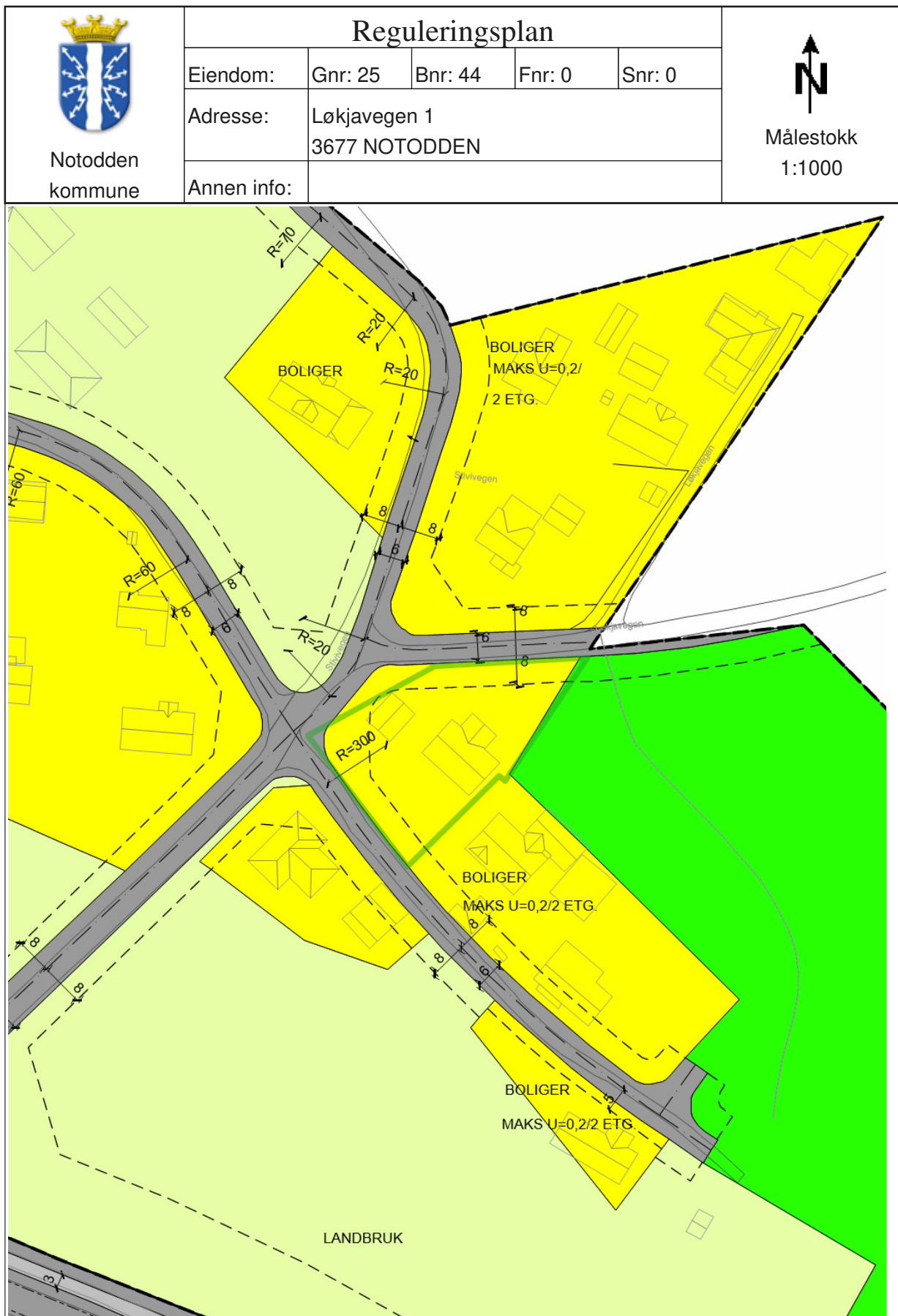
Heddal Aktivitetspark	1 min	
Ballspill, fotball, sandvolleyball		0.1 km
Heddal barneskole	3 min	
Aktivitetshall, ballspill		1.9 km
Nordic Gym	15 min	





Tegnforklaring

	Eiendomsgrense - God nøyaktighet		Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet		Eiendomsgrense - Usikker
	Eiendomsteig		Sluk		Gatelys (belysningspunkt)
	Kumlokk		Mast		Hekk
	Steingjerde		Gjerde		Idrettsanlegg
	Loddrett mur		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Traktorveg
	Sti		Godkjente byggetiltak		Udefinerte bygg
	Bolig		Fiskeri og landbruk		Garasje og uthus
	Gang- og sykkelveg		Veg		Høydekurve Notodden
	Europavegboks		Europaveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.
	Skogsbilveg gatenavn.				



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningslinje		Mønelinje
	Taksprang		Traktorveg midtlinje		Udefinert bygning
	Godkjente byggetiltak		Bygning		Gang- og sykkelveg
	Traktorveg		Veg		RpGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Regulert kant kjørebane		Måle- og avstandslinje
	Boligområde		Jord- og skogbruk		Offentlig trafikkområde
	Kjøreveg		Gang-/sykkelveg		Anlegg for idrett og sport
	Europaveg gatenavn_		Privatveg gatenavn_		Skogsbilveg gatenavn_



Notodden kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4005 - Notodden kommune	25	44	0	0	Lokjavegen 1, 3677 NOTODDEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Båndlegging etter andre lover	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	1229.94m ²
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	1229.94m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	4005 179	Et område ved Vidarvoll (9.6.1986)	Boliger	1195.96m ²

BEBYGGELSESPLAN

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

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

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

Nei

KOMMENTARFELT:

05.09.2025 16:11:02

Side 1 av 2



Det tas forbehold om feil og mangler.



Notodden kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4005 - Notodden kommune	25	44	0	0	Grunneiendom	LØKEN	Ja	1229,9	1235	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
16.12.1952	Nei	Nei	Nei			Nord: 6606098.8 Øst: 508500.92 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			25/44	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			25/44	0
Skylddeling	16.12.1952			Avgiver	25/11	-1235
				Mottaker	25/44	1235

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8535752	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	229	0	229
8535795	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	38	38

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Løkjavegen	1			Nord: 6606107 Øst: 508515 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 3-RYGI Grunnkrets 206-Stivi Kirkesokn 1-Heddal Postnummerområde 3677-NOTODDEN Stemmekrets 20-Heddal

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
-		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

09.09.2025 14:35:03 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 2

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
1229,9	Nord: 6606098,80013127 Øst: 508500,91999916 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse funnet i våre arkiver.



Notodden kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4005 - Notodden kommune	25	44	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	8535752	0	Tatt i bruk	Bolig	229	0	0	229

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6606107 Øst: 508515 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk
Biobrensel	Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	10.03.1955	10.03.1955	
IG-Igangsettingstillatelse	10.04.1955	25.08.1992	
TB-Tatt i bruk	10.03.1956	25.08.1992	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	287	5	Kjøkken	2	2	Løkjavegen 1	25	44	0	0

Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	104	0	104

Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	48	0	48

Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	77	0	77

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

05.09.2025 16:10:38 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 2

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.25	B.nr.44	F.nr.	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 5. 372,-
Vannavgift:	Kr. 8. 349,-
Avløp:	Kr. 9. 665,52,-
Renovasjon:	Kr. 5. 240,-
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 484,50,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 08.09.2025.
--------------------	-----------------------------------



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

Eiendom: Gnr.: 25 Bnr.: 44 Fnr.: Snr.:

Vannforsyning og avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei ☐ Ja ☒

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

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

Nei ☐ Ja ☐

Dersom ja, er dette bare gråvann/vaskevann?

Nei ☐ Ja ☐

Dersom eiendommen har godkjent utslipp, er dette til?:

privat eneanlegg	☐
privat fellesanlegg	☐
offentlig anlegg	☐

Ev. tilleggsopplysninger om avløpsforholdene:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.



Notodden kommune

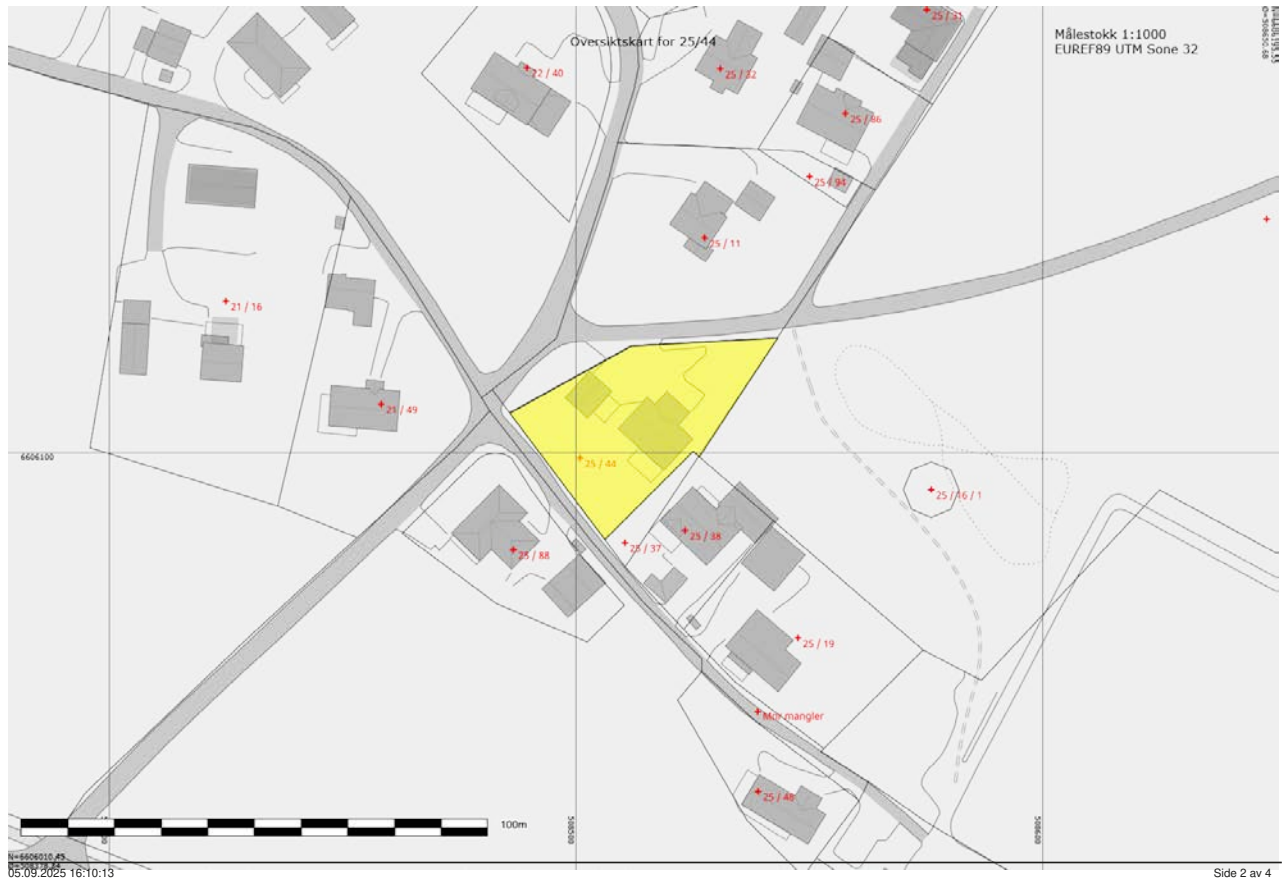
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4005 - Notodden kommune	25	44	0	0

Orientering om matrikkelkart

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



Areal og koordinater

Areal: 1229,90 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6606098,80 Øst: 508500,92

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6606081,40	508506,16	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	80	
			33,93	Ikke hjelpelinje		80	
2	6606108,53	508485,78	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	80	
			29,68	Ikke hjelpelinje		80	
3	6606122,85	508511,78	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	80	
			31,51	Ikke hjelpelinje		80	
4	6606124,60	508543,24	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	80	
			30,53	Ikke hjelpelinje		80	
5	6606099,17	508526,34	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	80	
			1,67	Ikke hjelpelinje		80	
6	6606100,26	508525,08	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	80	
			26,71	Ikke hjelpelinje		80	



Notodden kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4005 - Notodden kommune	25	44	0	0	Grunneiendom	LØKEN	Ja	1229,9	1235	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
16.12.1952	Nei	Nei	Nei			Nord: 6606098.8 Øst: 508500.92 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			25/44	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			25/44	0
Skylddeling	16.12.1952			Avgiver	25/11	-1235
				Mottaker	25/44	1235

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8535752	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	229	0	229
8535795	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	38	38

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Løkjavegen	1			Nord: 6606107 Øst: 508515 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 3-RYGI Grunnkrets 206-Stivi Kirkesokn 1-Heddal Postnummerområde 3677-NOTODDEN Stemmekrets 20-Heddal

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
-		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

05.09.2025 16:10:15 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 2

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
1229,9	Nord: 6606098,80013127 Øst: 508500,91999916 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

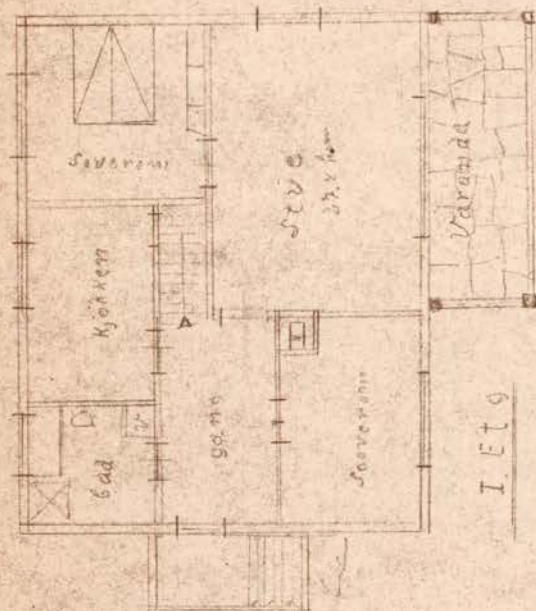
Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når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

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

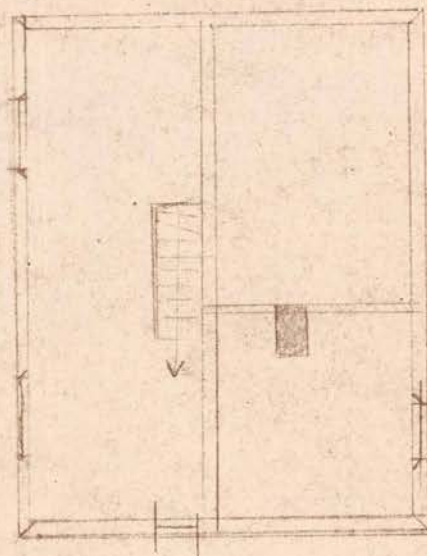
Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

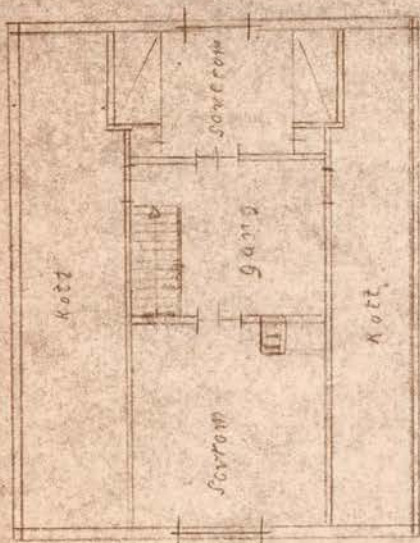
KOMMENTARFELT:



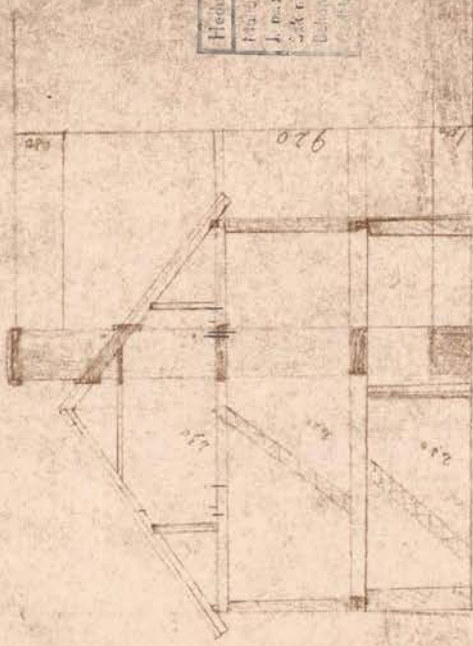
I. Etg.



II. Etg.



III. Etg.

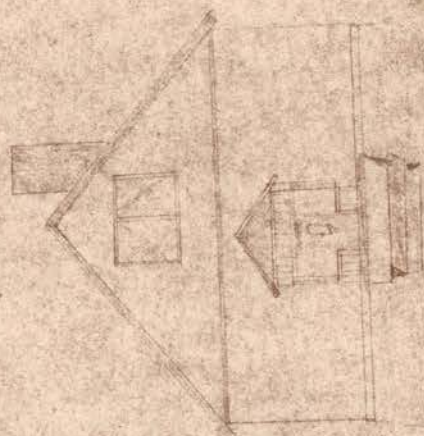


Handwritten notes in a box:
 Huset 11
 Plan 11
 10/3-53
 10/10
 20/11

Med 1-100 gränslinje 88
 Värmdals kommun för Gösta Bäckström
 Tecknat 19-2-55 av O. Pers
 Formgivning på H. B. B. B.

Blad II

Heddel, Hyomringard
Mottai: 10/3-55
J. nr.:
Sak nr.: 10/55
Behandlet: 20/4-55



vest

[illegible]

Blad T



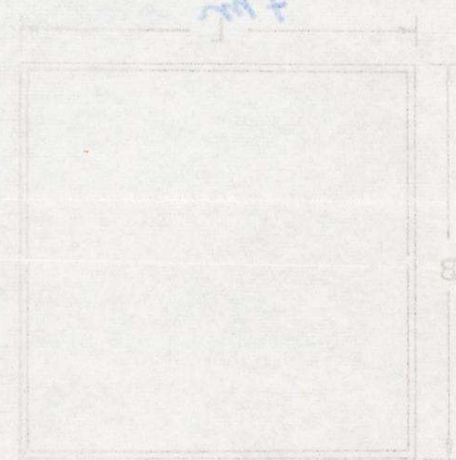
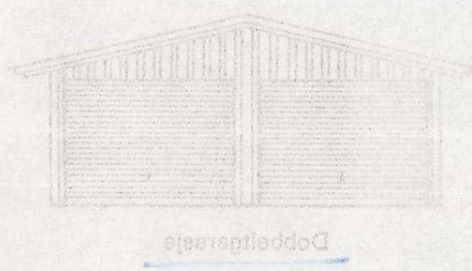
10



Sy d

TREGARASJER med MØNETAK

Førsteklasses justerte materialer. Vedlikeholdning stående eller liggende panel. Taket er lagt med lupanel tekket med lokal takpapir, kvalitet A. Løsves i fargene rød, grønn eller grå eller enkelte trykkimpregnerte bunnvaller. Førsteklasses ventilasjon. Låsbare vippeportar i trepanel, solide og driftssikre, vippebeleg.



Enkeltgarasjer			Dobbelgarasjer		
Bredde	Lengde	Pris	Bredde	Lengde	Pris
2,70 m	5,50 m	kr. 2.580,—	5,50 m	5,50 m	kr. 3.700,—
3,00 m	6,00 m	kr. 2.880,—	6,00 m	6,00 m	kr. 4.050,—

Prisen er netto ekskl. moms.
 Garasjen leveres oppsett. Døren tomt.
 Frakt i overhengende ca. 10 mil fra Larvik.
 Ekte utvasker. Støbet kr. 300,— vindu 50x50 cm 130,—, ekstra lengde eller bredde 330,— pr. kvm.
 Trykkimpregnert klødding tillegg 12 %.
 Vi står til tjeneste med gunstige avbetalingsbetingelser.

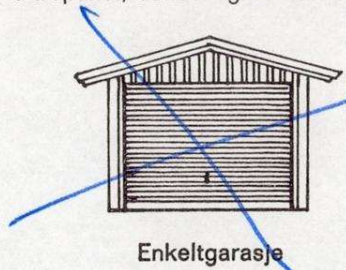
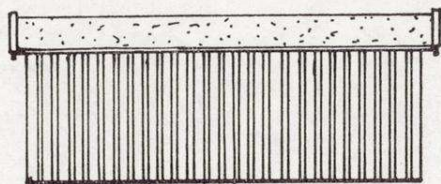
HOVLAND FABRIKKER

Tel. (034) 8 34 00 — Postboks 2250, Larvik

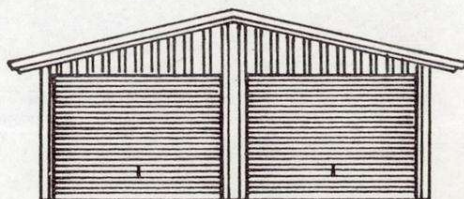
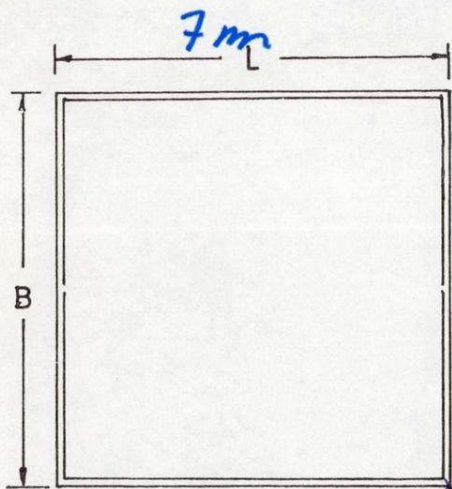
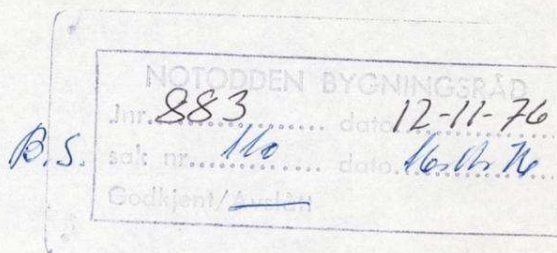
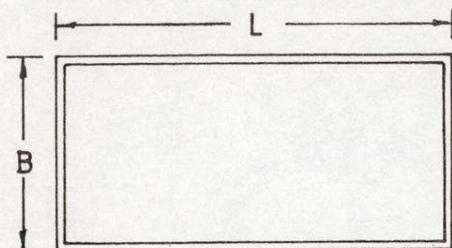
Vi leverer også: Bekkedrasjer — Garasjer for lastebil og buss — Lagerbygg — Byggesett for dytter.

TREGARASJER med MØNETAK

Førsteklasses justerte materialer. Veggkledning stående eller liggende panel. Taket er lagt med rupanel teknet med Icopal takpapp, kvalitet A. Leveres i fargene rød, grønn eller grå etter ønske. Trykkimpregnerte bunnsviller. Forskriftsmessig ventilasjon. Låsbare vippeporter i trepanel, solide og driftssikre vippebeslag.



Enkeltgarasje



Dobbeltgarasje

Enkeltgarasjer			Dobbeltgarasjer		
Bredde	Lengde	Pris	Bredde	Lengde	Pris
2,70 m	5,50 m	kr. 5.460,—	5,40 m	5,50 m	kr. 9.700,—
3,00 »	6,00 »	» 5.880,—	6,00 »	6,00 »	» 10.450,—

Prisene er netto ekskl. moms.

Prisene omfatter:

Garasjen ferdig oppsatt Deres tomt.
Fraktfri levering inntil ca. 15 mil fra Larvik.

Ekstra utførelse: Sidedør kr. 300,—, vindu 50/80 cm. 130,—, ekstra lengde eller bredde 330,— pr. kvm.
Trykkimpregnert kledning tillegg 12 %.

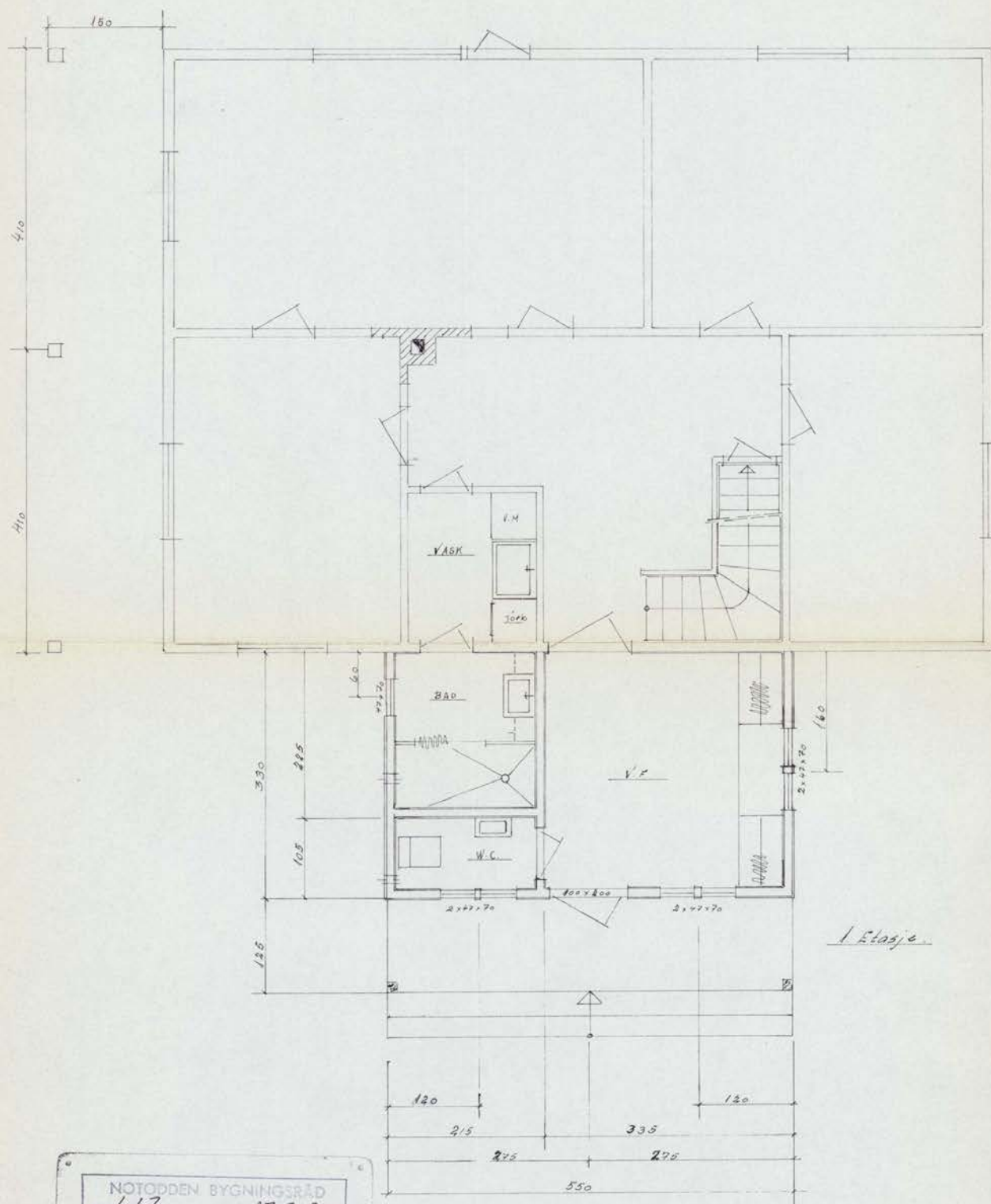
Vi står til tjeneste med gunstige avbetalingsordninger.

Produsent:

HOVLAND FABRIKKER

Telefon (034) 8 34 60 — Postadr. 3250 Larvik

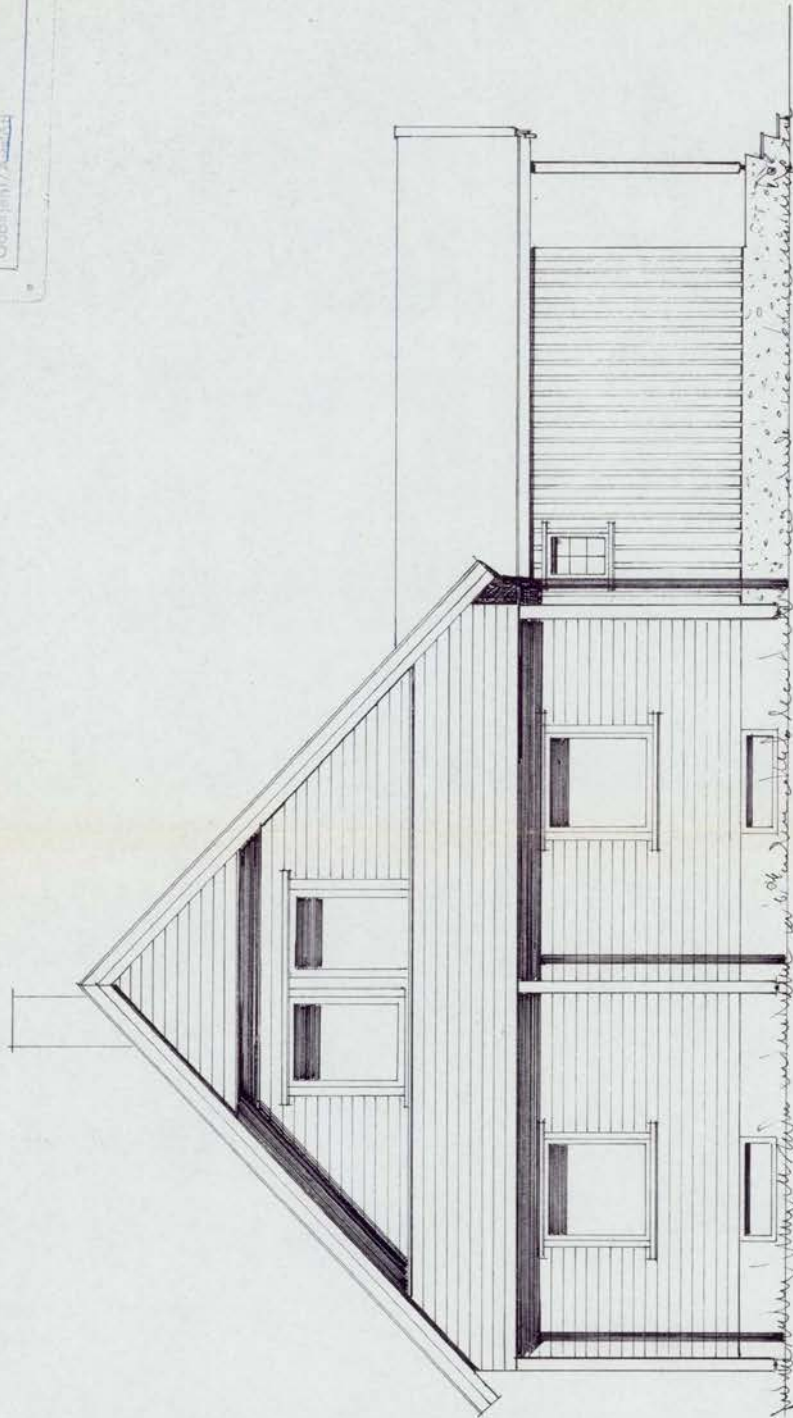
Vi leverer også: Rekkegarasjer — Garasjer for lastebiler/busser — Lagerbygg — Byggesett for hytter.



NOTODDEN BYGNINGSRÅD
 Jnr. 61.7 date 17.8.77
 sak nr. 330 date 13.9.77
 Godkjent / Ansatt

TILBYGG FOR
 EINAR BAKHA, HEDDAL
 1:50

Heddal juli 77. H.



AUG 57

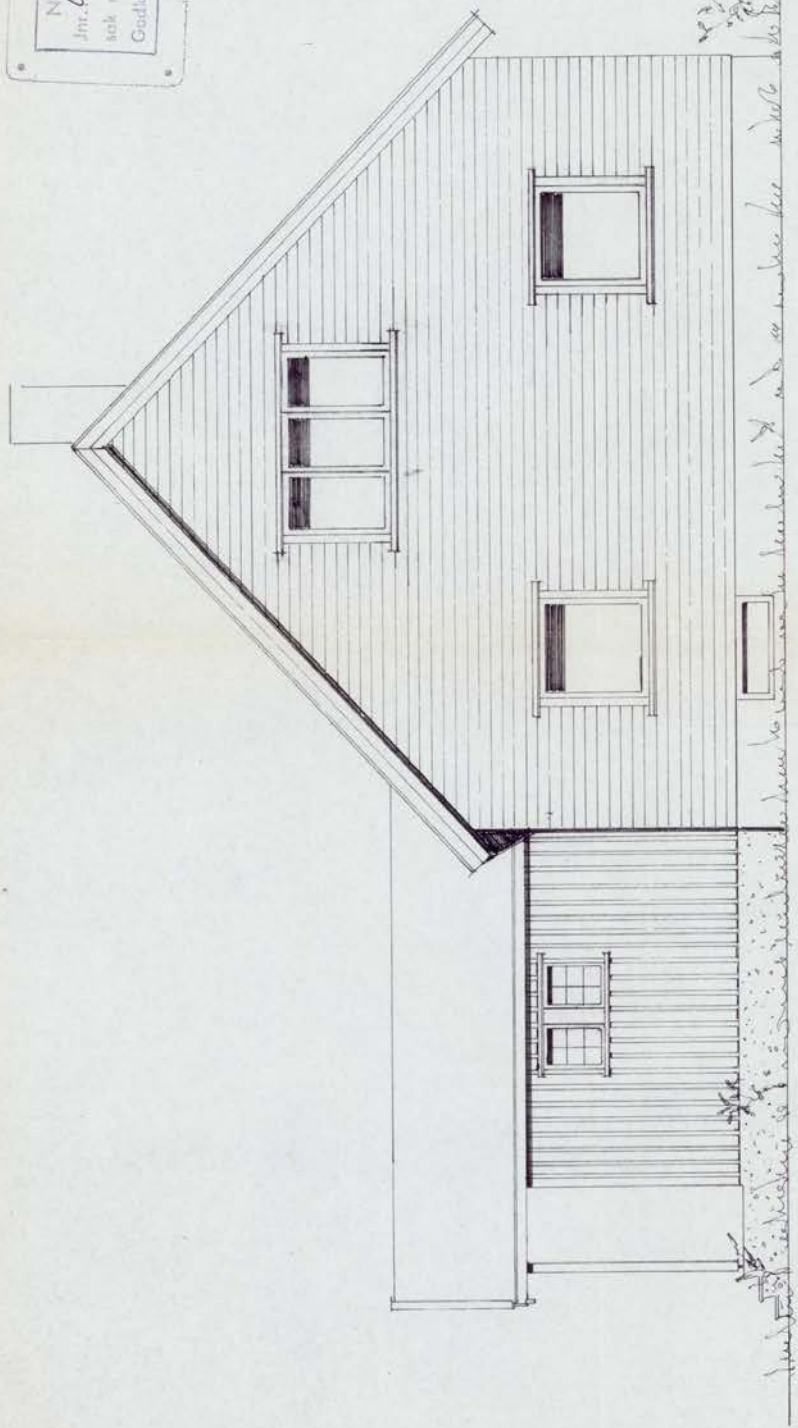
T/LBYGG FOR

LINAK BANKA, HEDDAL

1.50

Headdad, juli-77 48

NOTOEDEN BYGGMIDDEL
 Jnr. 617 dato 17-8-77
 skak nr. 320 dato 13.9.77
 Godtgjort/Avsatst.

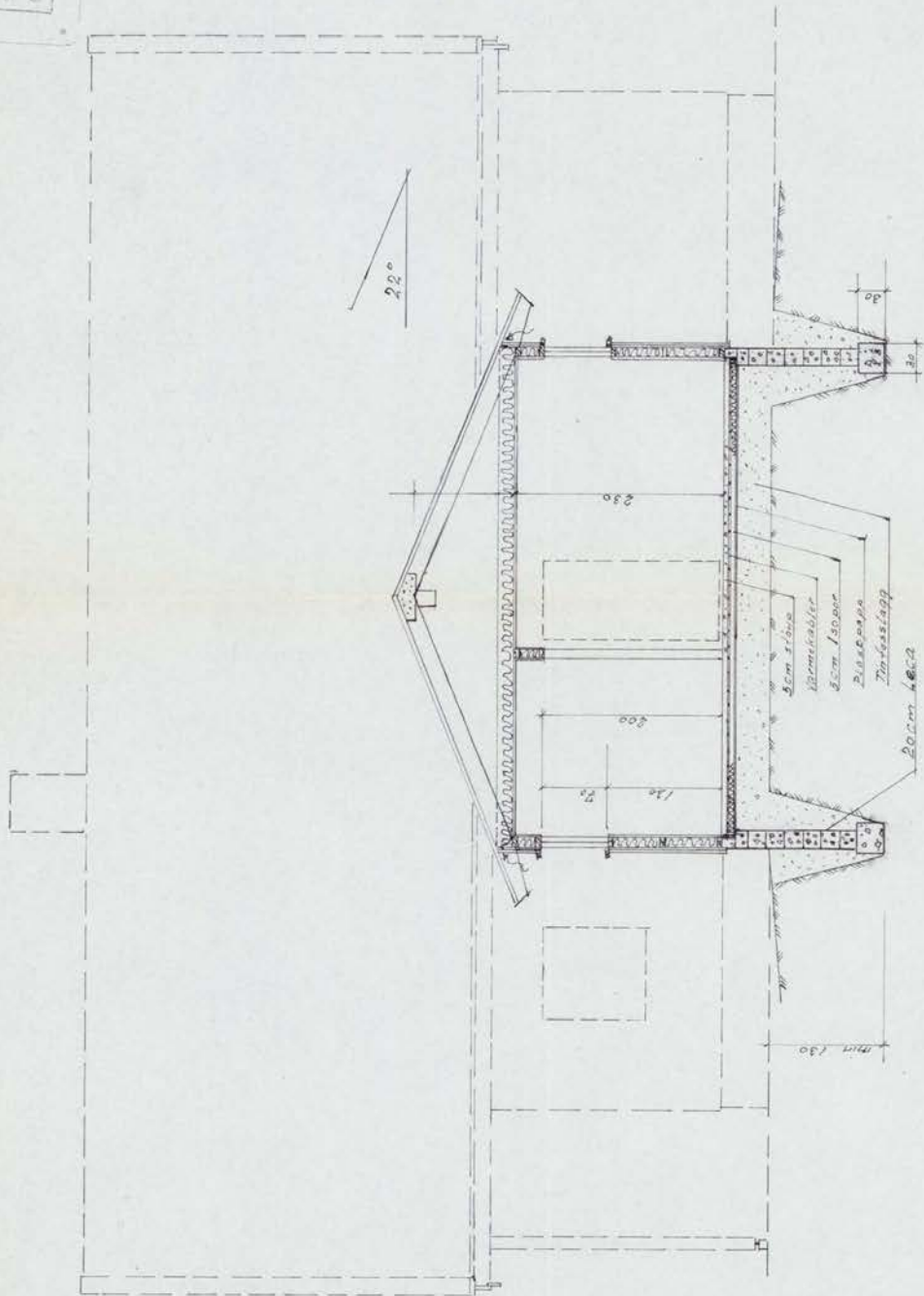


1:50

TILBYGG FOR
 EINAR BARNH. HEDDOL
 1:50

Heddal juli 77

NOVEMBER BYCHEN
 Ant. 617 dno 17.8.17
 sek nr. 320, dno 13.9.77
 Godišnjak / Arhiv

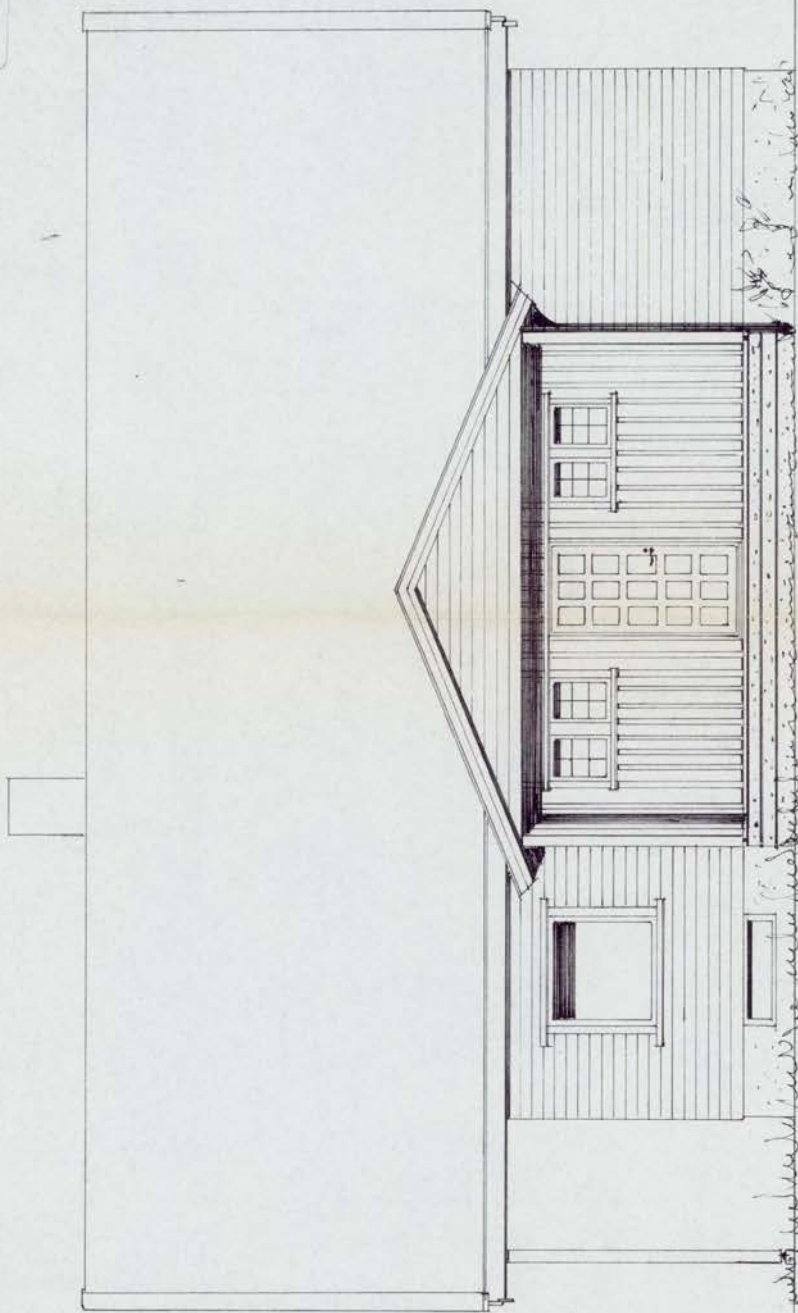


SKITT

TLEBYG66 FOR
 EINAR BAKHA, HEDDAL
 1.50

Heddal juli 77

NOTODDEN BYGGININGSRÅD
 Jnr. 617 3m 17.8.77
 sek nr. 230 dato. 18.9.77
 Godkjent / *Ausset*



1000

TILBYGG FOR
 SINAR BANKA, HEDDAL
 1:50
 Kjønnst. juli/77



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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

Tre gode grunner

til å snakke med oss når du skal bytte bolig



Vi kjenner lokalmarkedet og bistår deg gjerne gjennom hele boligkjøpsprosessen.

Hos oss får du god hjelp av rådgivere som kjenner deg.

Vi kan hjelpe deg med finansiering, forsikring, en god spareavtale og alt du trenger til daglig bruk.



Skue
SPAREBANK

Tlf 915 07 583 | www.skuesparebank.no

Storgata 22, Notodden

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: Løkjavegen 1
3677 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristian Heia

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre