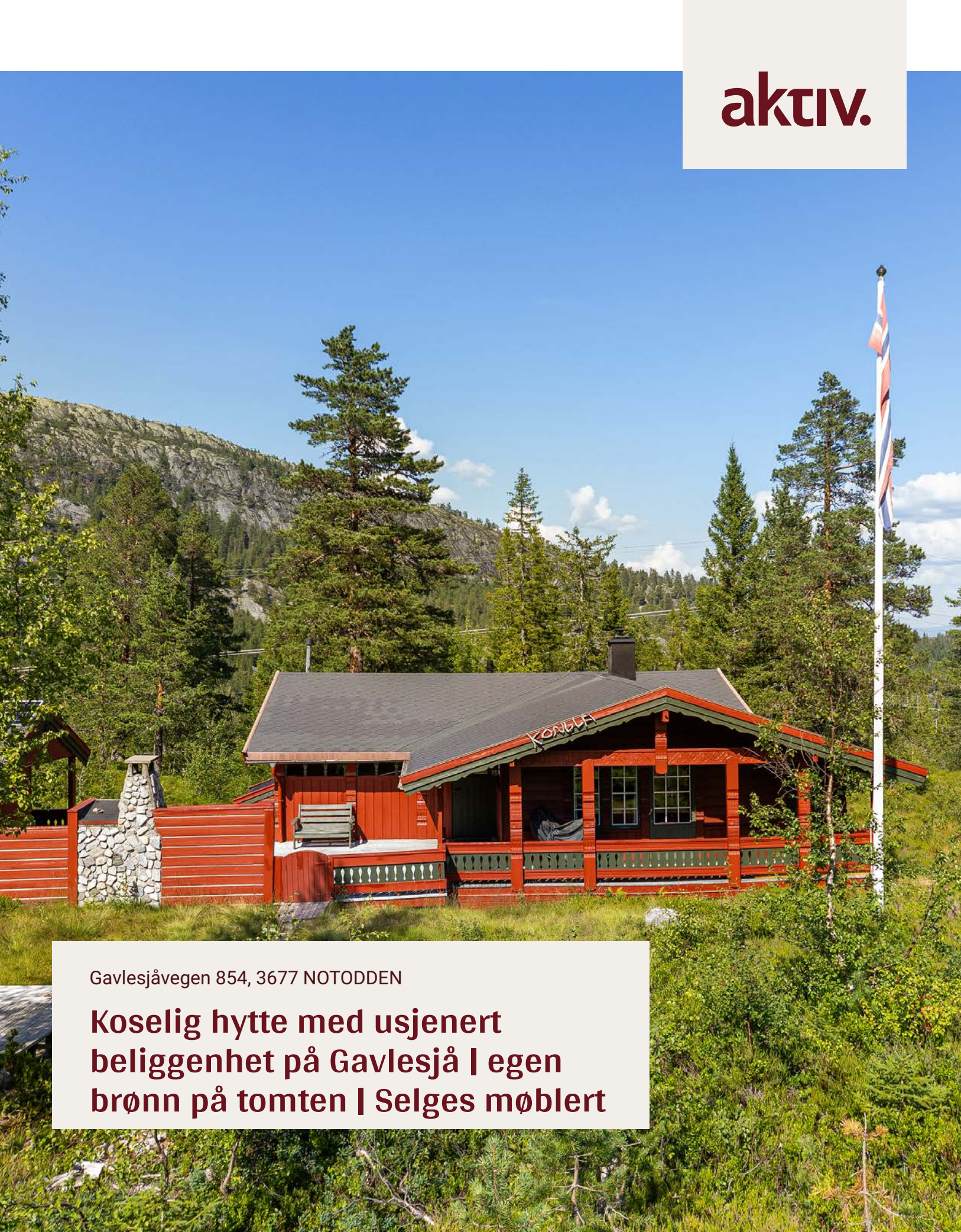




aktiv.

Gavlesjåvegen 854, 3677 NOTODDEN

**Koselig hytte med usjenert
beliggenhet på Gavlesjå | egen
brønn på tomten | Selges møblert**



Eiendomsmeglerfullmektig

Anne Åsne Seljordslia

Mobil 954 04 870
E-post anne.asne.seljordslia@aktiv.no

Aktiv Midt-Telemark
Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 500 000,-
Omkostn.: Kr 38 850,-
Total ink omk.: Kr 1 538 850,-
Årlig festeavgift: Kr 2 226,-
Selger: Eva Solvoll Ryen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1987
BRA-i/BRA Total 73/86 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 82, bnr. 2
Oppdragsnr.: 1308250030

Velkommen til
Gavlesjåvegen 854!

Denne koselige fritidsboligen på Gavlesjå i Notodden kommune ligger usjenert til i et stille og solrikt hyttefelt. Hytta er omgitt av vakker natur og har kort vei til skiløyper og flotte fjellturer. Hytta har en praktisk planløsning med vindfang og vedbod, åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til solrik terrasse, samt lune panelvegger, furugulv og peisovn som gir god varme året rundt. Kjøkkenet har praktiske løsninger som gasskomfyr, gasskjøleskap og god oppbevaringsplass. Rom for vask har dusjkabinett, servant og gassfyrte varmtvannsbereder. Det er også egen brønn på tomten. Toalettrommet er utstyrt med Cinderella forbrenningstoalett. Hytta har tre soverom, hvorav to med køyesenger og ett med dobbeltseng. Ute finner du flere boder og et eget rom for aggregatet.

Velkommen til visning!

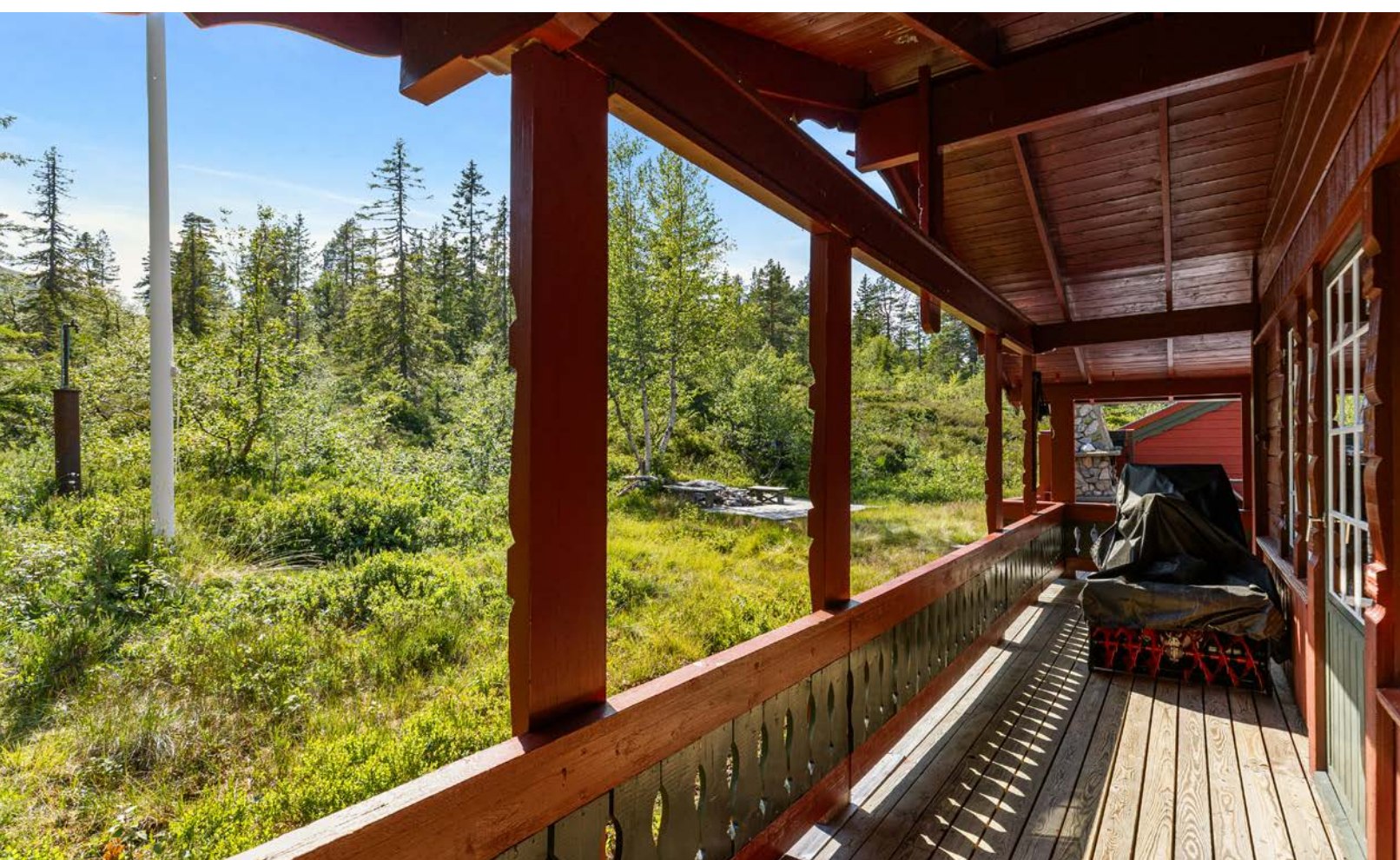


Innhold

Velkommen2
Plantegning29
Om eiendommen32
Tilstandsrapport43
Egenerklæring59
Nabolagsprofil83
Forbrukerinformasjon88
Budskjema89







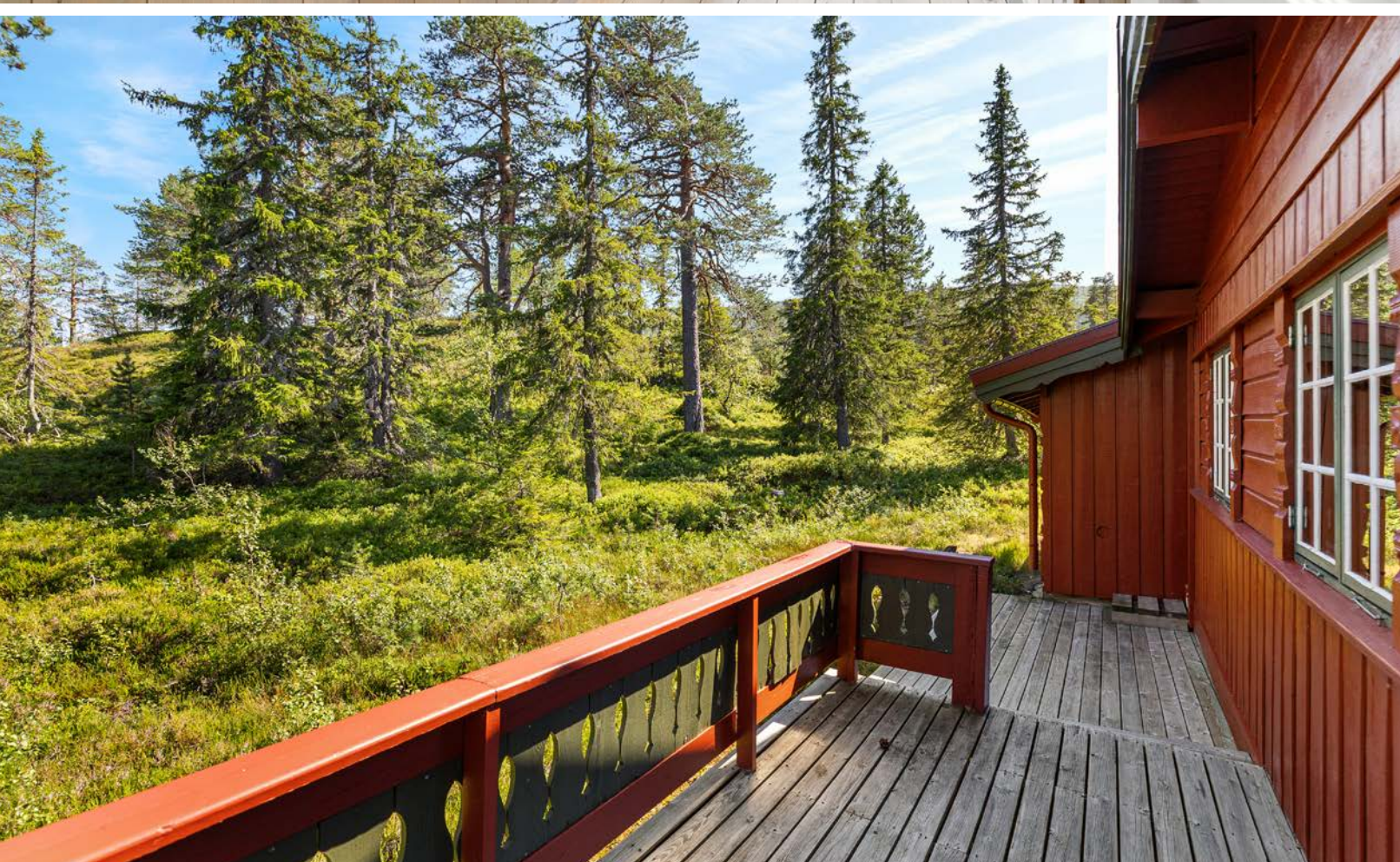


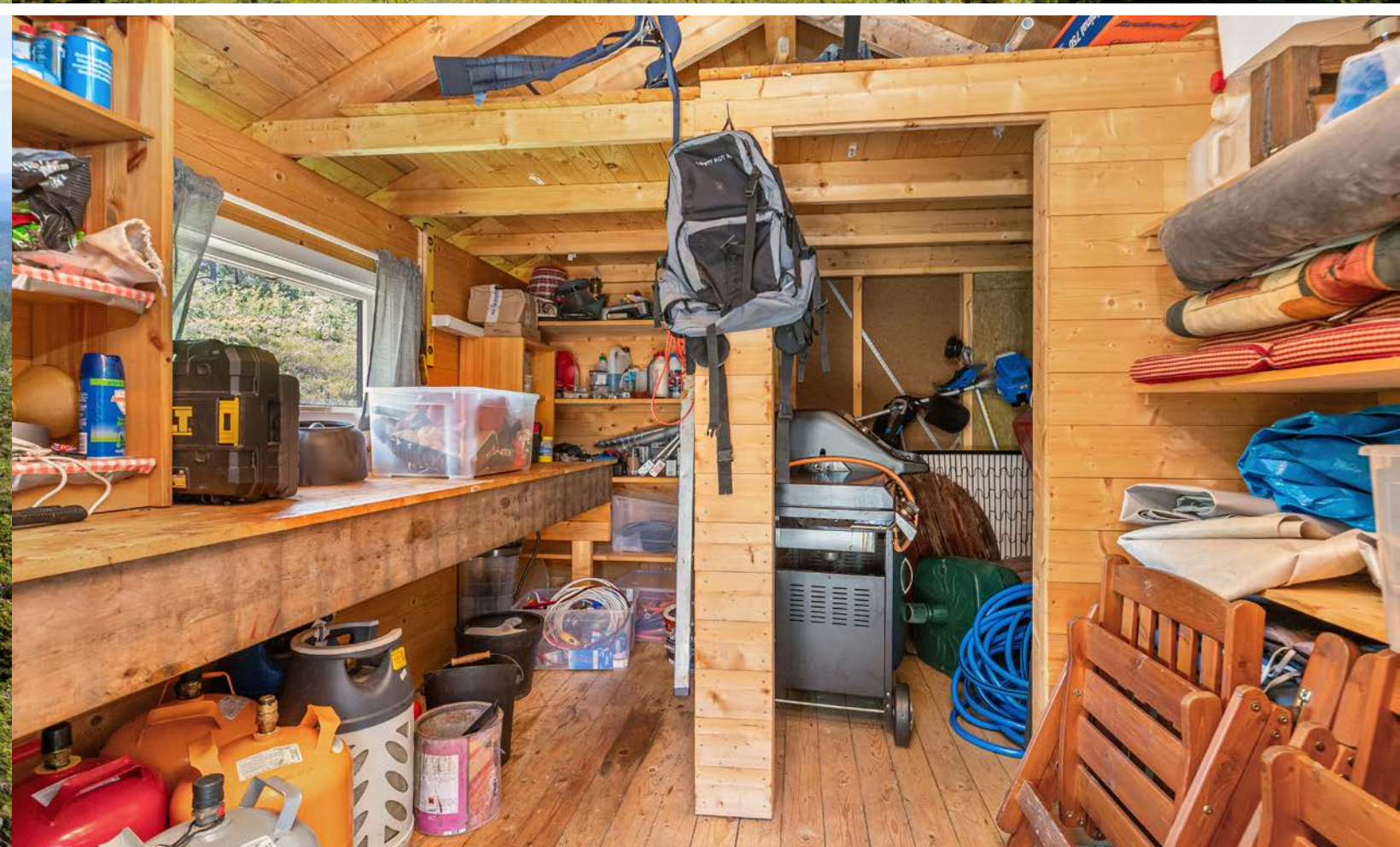




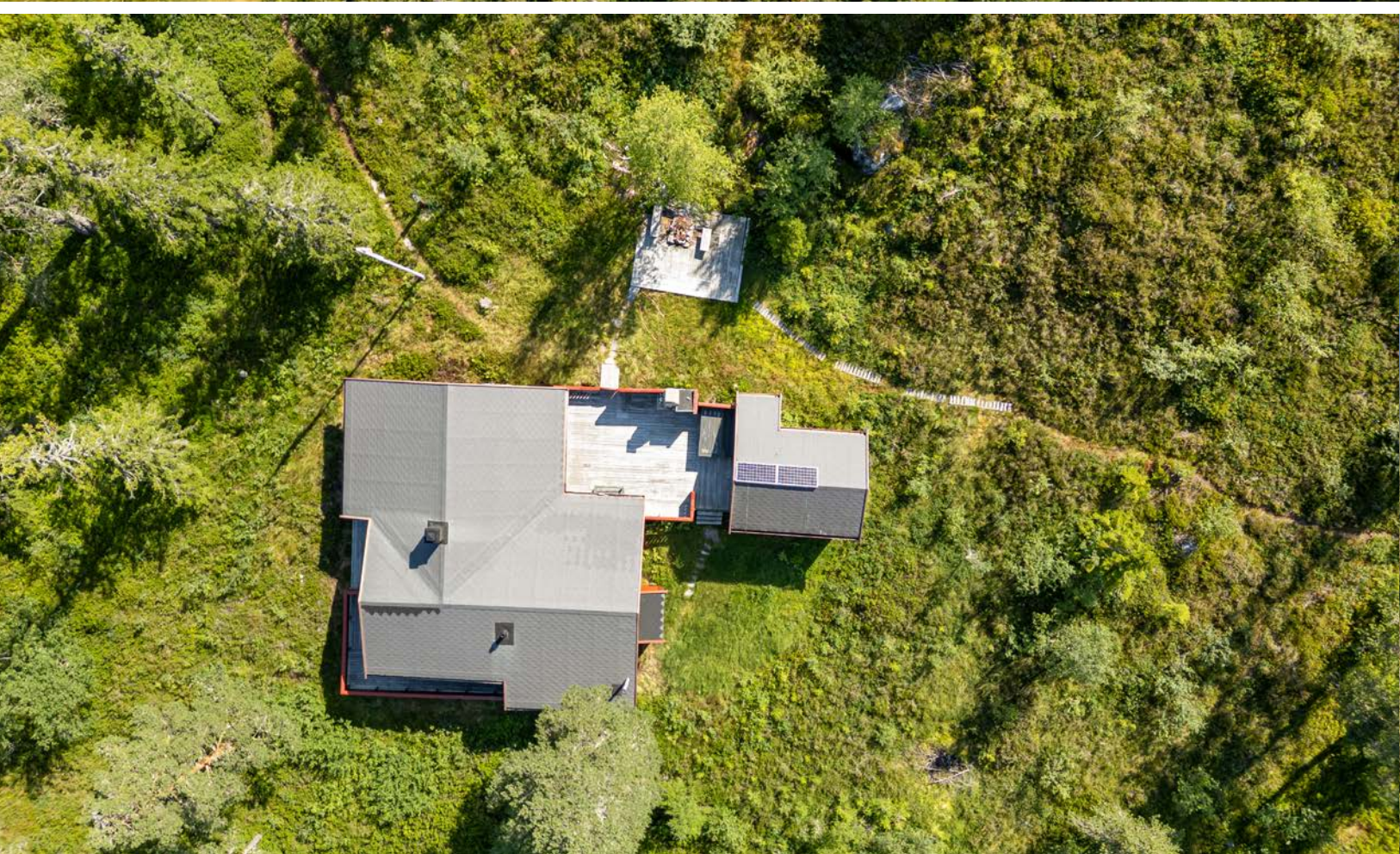














Plantegning

1. etasje

Gavlesjøvegen 854



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²
BRA - e: 13 m²
BRA totalt: 86 m²
TBA: 74 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 73 m² 1.etg: 2 stk Vindfang, bod,
mellomgang, stue/kjøkken åpen løsning, 3 stk
soverom, toalettrom, rom for vask.
BRA-e: 3 m² Utvendig kald bod

TBA fordelt på etasje
1. etasje
70 m²

Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 10 m² Utvendig kald bod.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
4 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bruken av rommet på befaringsdagen 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 ikke fremlagt tegninger. Det er etter byggeår laget vindfang og toalettrom med Cinderella

forbrenningsdo på opprinnelig svalgang/bod.
Rombruken beskrives slik den fremstår på
befaringsdagen.

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Festetomt. Årlig festeavgift. Fjelltomt beliggende på
Gavlesjåvegen, Notodden kommune. Naturtomt.
Omgitt av naturlig vegetasjon og fjell. Ligger
usjenert i etablert område for spredt
fritidsbebyggelse. Tomten har ingen vegforbindelse
de siste 450 meter. Gangsti fra parkeringsplass.
Nærhet til turområde som f.eks Himingen, skiløyper,
og Gavlesjåstulen. Brønn på tomten. Flaggstang.

Årlig festeavgift

Kr 2 226

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra
og med 03.11.1986.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering
av festeavgiften vil skje i 2027 og oppgi enten i
henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i
henhold til endringer i marked-/tomtepris for
gjeldende periode.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Innløsning av tomten kan la seg gjøre etter
forhandlinger med grunneier.

Fstekontrakt datert

03.11.1986.

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende på Gavlesjå i Notodden
kommune, med nærhet til nydelig natur. Området
byr på rik natur og kort vei til skiløyper om vinteren.
Det er et stille og rolig hyttefelt med gode
solforhold. Det er flere fine fjellturer i nærheten av
hytta, b.l.a Himingen, Rognlifjell og Slettefjell.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved
fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt
fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 1987.
Fundamentert på stedlig grunn. Fjellgrunn, sand,
stein og jord. Fundamentert med pilarer av
betongblokker og trestolper ned på stedlig grunn.
Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra
byggeår. Ytterkledning i Buen stil. Ytterkledning av
stående trepanel og liggende trepanel. Vannbrett av
tre over og under vinduer. Liggende trepanel i gavler.
Synlig
bunnstokk. Omramming med utskjæring rundt
vinduer og på terrassestolper i Buen design.
Gesimskasser med synlige sperreender og synlig
taktro av trebord. Veggkonstruksjonen har vinkel
ved utvendig bod/hovedinngang og utvendig
vindfang/do. Trebjelkelag med stubbeloft av

asfaltplater mot grunn. Saltakkonstruksjon av
plassbygget sperretak med statikk fra byggeår.
Delvis røstet med limtre i møne. Taktro av trebord,
tekket med Shingel. Takkonstruksjonen har vinkel.
Overbygget terrasse, både på langside ved
hovedinngang og ved gavlvegg i stue.
Terrasseplattning på grunn i overbygget gavl, terrasse
mellom fritidsbolig og bod og på langside og gavl
ved vindfang/do.

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

Forhold som har fått TG2:

Yttervegger og veggkonstruksjon
- Det er synlig skjevheter på vannbrett på blant annet
gavlvegg etter sig i fundamentering. Noe sig på
terrassedrager ved utvendig bod. Lav takhøyde ved
takrenne og drager ved inngangsparti som en kan
dulte bort i. Fuktutsatt ytterkledning der den ligger
ned mot terrassebord. Noe sprekkdannelser på
ytterkledning. Vindu på do/vindfang har ikke
vannbrett eller omramning. Noe avskallinger på
overflatebehandling. Vedlikehold og påkostninger
må generelt påberegnes.

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og dører fra byggeår. Bruksmerker.
Værbitte utvendig. Noe kondensmerker og
avskalling innvendig. Dørvrider på terrassedør er
ødelagt. Ingen beslag, vannbrett eller omramning på
nyere vinduer i do og vindfang 2. Vedlikehold,
påkostninger og utskiftinger må generelt
påberegnes.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med limtre. Statikk fra byggeår. Svanker i mønet. Svanker på takflate. Eldre fuktskjolder synlig innvendig rundt pipe. Takkonstruksjonen har vinkel som er fuktutsatt vedlikeholdspunkt. Ingen feietrinn til pipe. Lite eller ingen lufttilgang ved raft. Ses i sammenheng med pkt 4.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
- Taktro av trebord fra byggeår. Taktekking av shingel fra 2000-tall er utført av tidligere eier. Fuktutsatt vedlikeholdspunkt i overgang tak i nedre del av kilrenne. Fuktutsatt mot vindskibord/israft der takkonstruksjonen er trukket ut over bod/vindfang. Gjennomføringer i yttertak som ikke er sikret mot snøras, vedlikeholdspunkt. Vridde takbord synlig på Shingel, det er byttet ut noe Shingel ved mønet. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Renner, nedløp og beslag
- Takrenner og beslag har sin funksjon. Eldre takrenner og beslag er værbitte og falmet. Taknedløp bør føres vekk fra pilarer. Ingen pipebeslag, papp/tjære. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Piper og ildsteder
- Ingen feietrinn på yttertak. Ingen pipebeslag på pipe eller ned på taktro, kun papp/tjære. Fundamenteringen under hytte på stedlig grunn sjekkes når pilarer rettes opp. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Varmtvannsbereder
- Eldre gassfyrt varmtvannsbereder. ikke lekkasjesikret. Tømmes når ikke hytta er i bruk. Lufterør over yttertak som er vedlikeholdspunkt. Vedlikehold og påkostninger må generet påberegnes.

Ventilasjon
- Lite ventiler i yttervegger. Ingen ventiler i vinduer. Ved salg av fritidsbolig kan fuktbelastning på fritidsboligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påregnes.

Garasje - uthus
- Bod fra byggeår, noe etterslep på vedlikehold. Ingen gesims i gavl, som utsetter ytterkledning for påkjenning av fukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Forhold som har fått TG3:

Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
- Større skjevheter på pilarer og terrassefundamenter. Skjevhet på terrasse. Synlige skjevheter på trebjelkelag. Det er heng på asfalt/stubbeloftsplater. Det er fuktig i grunn, stående vann under fritidsbolig. Det er markante skjevheter på fundamentering av både fritidsbolig og terrasse. Fundamentert på stedlig grunn uten isolering. Noe begrenset luftsirkulasjon under hytte. Det er tydelig sig i fundamentering, synlig både på terrasse og innvendig på fritidsbolig. Vedlikehold, påkostninger og utskiftinger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Terrasser, balkonger, trapper o.l.
- Terrasse med vedlikeholds og renoveringsbehov. Det er svikt i fundamentering og større skjevheter som følge av sig på fundamentering. Lave rekkverk under 1 m. Påbegynnende råte på rekkverk. Skjevheter på rekkverk. Værbitte overflater på rekkverk, topprekke og terrassegulv. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Etasjeskillere
- Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Større og tydelige planavvik grunnet skjevheter i fundamenteringen. Planavvik innvendig på +- 0-70 mm. Asfaltplater i stubbeloft har løsnet og henger grunnet fukt fra terreng slik at mus kan få tilgang. Vedlikehold og påkostninger må generelt på beregnes. Sees i sammenheng med pkt 1.1 der pilarer har skjevheter og må rettes opp. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Verditakst
Kr 1 400 000

Lånetakst
Kr 1 120 000

Innhold
Fritidsboligen inneholder: Vindfang, vedbod, gang, 3 soverom, stue med utgang til terrasse, spisestue, kjøkken og bad med utgang til gang, toalettrom og veranda. Utvendig er det stor terrasse med steinovn, det er også 3 boder.

Standard
Denne fritidsboligen på Gavlesjø tilbyr en flott usjenert beliggenhet, perfekt for rolige dager omgitt av naturen. Hytta har en god og praktisk planløsning med vedbod i vindfang. Hytta har en lys og innbydende atmosfære med åpen stue- og kjøkkenløsning, vinduer som slipper inn naturlig lys og utgang til en solrik terrasse.

Kjøkkenet er innredet i vinkel, med åpning mot stuen som gir en luftig og sosial sone. Her får du takhøye overskap for ekstra oppbevaring, heltre beiset benkeplate med nedfelt stålkum, gasskomfyr og gasskjøleskap. Avtrekksviften fører matosen rett ut, og selv om det ikke er innlagt vann, er det en funksjonell avløpsløsning ned i gulv under stubbeloft.

Stuen har lune panelvegger, furugulv og både teglpipe med vedovn og elementpeis med innsats. En kombinasjon som sørger for god varme året rundt. Herfra er det også utgang til terrassen, perfekt for solrike sommerdager.

Rom for vask er enkelt, men funksjonelt med baderomsinnredning, heldekkende servant, speil med lys, gassfyrt varmtvannsbereder og dusjkabinett. Toalettrommet har beiset panel, furugulv og er utstyrt med et praktisk Cinderella forbrenningstoalett.

Soverommene har malt panel og furugulv. To rom har køyesenger ideelt for barn eller gjester, mens hovedsoverommet har dobbeltseng, overskap og ett høyskap for ekstra oppbevaring.

Utvendig finner du flere praktiske boder for lagring

av sportsutstyr eller hagemøbler, samt et rom for aggregatet.

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.

Selger opplyser om at inventar og løsøre som er vist på visningsdagen medfølger. Dette gjelder også snøfreser.

Hvitevarer

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

Parkering

Myregvarv parkering, ellers plass på sommerparkeringen.

Forsikringsselskap

Jernbanepersonalets forsikring

Polisenummer

1149408

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

Selger opplyser om at inventar og løsøre som er vist på visningsdagen medfølger. Dette gjelder også snøfreser.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

Vedfyring og gassovn.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 500 000

Kommunale avgifter

Kr 3 125

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr og feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 1 744

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 1744,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 522 256

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 82, bruksnummer 2, festenummer 42 i Notodden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4005/82/2/42:
05.12.1986 - Dokumentnr: 5780 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 700
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2025 - Dokumentnr: 799718 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Viken Eiendomsmegling AS
Org.nr: 987 548 177
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1142691 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0807 Gnr:82 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 462844 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3808 Gnr:82 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Det er borret etter vann og en vanntank inne slik at det er vann i kranene. Det er adkomst via privat vei, bom med avgift. Veiavgiften er på 3000,- per år. Det er bilnummer som registreres og man har da ubegrenset passering for 2 biler. Sti siste 500 m bort til hytta fra Myregvarv parkering.

Selger opplyser om at de også har en parkering med kortere sti inn til hytta. Denne blir benyttet om sommeren. Det er ca. 250 m å gå til hytta fra denne, men her trenger man nøkler til bom og ikke for lav bil.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til: Hytte/fritidsbolig.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
37 500 (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))

38 850 (Omkostninger totalt)
54 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
57 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 538 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 554 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 557 550 (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 38 850

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 1750, -. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler
Marie Langseth
Eiendomsmegler
marie.langseth@aktiv.no
Tlf: 975 54 902

Ansvarlig megler bistås av
Anne Åsne Seljordslia
Eiendomsmeglerfullmektig

anne.asne.seljordslia@aktiv.no
Tlf: 954 04 870

Oppdragstaker
Viken Eiendomsmegling AS avdeling Midt-Telemark,
organisasjonsnummer 987548177
Stasjonsvegen 33, 3800 Bø

Salgsoppgavedato
15.08.2025



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:		
Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
9	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Olav Øyen
Dato: 12/08/2025

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.

EIERSKIFTERAPPORT™	
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.	

EIERSKIFTERAPPORT™

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:82, Bnr: 2
Hjemmelshaver:	Eva Solvoll Ryen (fester)
Tomt:	0. Festegrunn, punkt feste m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat grusvei. Bom med avgift. Sti siste 450 m
Vann:	Ikke innlagt vann
Avløp:	Ikke innlagt avløp
Regulering:	Planid 259. Fritidsbebyggelse. Himingtjønn - Stemningshaugen
Offentl. avg. pr. år:	Oppgis av megler
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1987
Fnr:	42

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	01.08.2025
Forutsetninger (hindringer):	Takkonstruksjonen har røstet tak, så konstruksjonen kan ikke inspiseres. Flat himling har ingen luke innvendig eller utvendig for inspeksjon av takkonstruksjonen.
Oppdragsgiver:	Eva Solvoll Ryen
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Festetomt. Årlig festeavgift. Fjelltomt beliggende på Gavlesjåvegen, Notodden kommune. Naturtomt. Omgitt av naturlig vegetasjon og fjell. Ligger usjenert i etablert område for spredt fritidsbebyggelse. Tomten har ingen vegforbindelse de siste 450 meter. Gangsti fra parkeringsplass. Nærhet til turområde som f.eks Himingen, skiløyper, og Gavlesjåstulen. Brønn på tomten. Flaggstang.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 1987. Fundamentert på stedlig grunn. Fjellgrunn, sand, stein og jord. Fundamentert med pilarer av betongblokker og trestolper ned på stedlig grunn. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning i Buen stil. Ytterkledning av stående trepanel og liggende trepanel. Vannbrett av tre over og under vinduer. Liggende trepanel i gavler. Synlig bunnstokk. Omramming med utskjæring rundt vinduer og på terrassestolper i Buen design. Gesimskasser med synlige sperreender og synlig taktro av trebord. Veggkonstruksjonen har vinkel ved utvendig bod/hovedinngang og utvendig vindfang/do. Trebjelkelag med stubbeloft av asfaltplater mot grunn. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Delvis røstet med limtre i møne. Taktro av trebord, tekket med Shingel. Takkonstruksjonen har vinkel. Overbygget terrasse, både på langside ved hovedinngang og ved gavlvegg i stue. Terrasseplattning på grunn i overbygget gavl, terrasse mellom fritidsbolig og bod og på langside og gavl ved vindfang/do.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 1987. Fremstår som bygget med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer. Fritidsbolig uten strøm, innlagt vann og avløp. Det er brønn og solcelleanlegg. Ingen veiforbindelse siste 450 m. Enkel standard. Fritidsboligen er normalt vedlikeholdt og det er blant annet byttet taktekking av Shingel på tidlig 2000-tall av tidligere eier. Fritidsboligen er en "Buen hytte" fra 1987 med noe svak statikk. Den krever videre vedlikehold med særlig tanke på oppretting av trebjelkelag med terrasse og fundamentering. Det er også skjevheter på bæringen/søyler på terrasse. Det er tydelige skjevheter synlig innvendig på gulv og himling som følge av svikt i fundamentering. Vedlikehold/renovering av fritidsboligen både utvendig og innvendig må generelt påberegnes. Fritidsboligen kan tas i bruk som den er. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid fritidsboligen siden 2024, men den har vært i familiens eie siden 2014. Årlig festeavgift og årlig vegavgift inkl. brøyting og bomavgift tilkommer. Det medfølger inventar og møbler som det fremgår på visning.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

2,17 m til 2,19 m i flat himling, ca 2, 66 m under limtre i røstet himling.
-Vindfang har panel i tak, skråtak. Malt panel på vegger, lakkert furugulv.
-Bod er kald uinnredet bod med synlig taktro og taksperrer i tak. Ytterkledning på vegger og terrassegulv. (Vedbod).
-Mellomgang har panel i tak, panel på vegger, furugulv. Røykvarsler i tak. Åpent til stue og kjøkken.
-Stue har panel i tak, røstet tak med synlig limtre. Panel på vegger, furugulv. Teglpipe med vedovn og elementpeis med peisinnsats og sotluke. Terrassedør. Åpent til mellomgang og kjøkken.
-Kjøkken har panel i tak, panel på vegger, furugulv. Åpent til stue og mellomgang.
-Soverom 1 har panel i tak, malt panel på vegger, furugulv. Køyeseng.
-Soverom 2 har panel i tak, malt panel på vegger, lakkert furugulv. Ventil i yttervegg. Dobbeltseng med overskap og ett høyskap.
-Soverom 3 har panel i tak, malt panel på vegger, furugulv. Ventil i yttervegg. Køyeseng.
-Vindfang 2 har panel i tak, skråtak. Beiset panel på vegger, furugulv. Brannslukningsapparat og brannteppe på vegg.
-Toalettrom har panel i tak, skråtak. Beiset panel på vegger, furugulv. Ventil i yttervegg. Cinderella forbrenningstoalett. Panelovn på vegg.
-Rom for vask har panel i tak, malt panel på vegger, furugulv. Baderomsinnredning med heldekkende servant. Overskap med speil og lys. Vegghengt varmtvannsbereder som er gassfyr. Dusjkabinett.
-Utvendig bod er kald uinnredet bod med synlig taktro og taksperrer i tak. Ytterkledning på vegger og terrassegulv. Opplegg for solcellepanel med batteripakke.
Listverk: Malt listverk. Profilerte taklister med pynteklosser. Profilerte gerikter med pynteklosser. Sokkellist og flat gulvlist. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Hvite, kostmalte heltredører med tre speil. Vanlige dørterskler. Dempelist i karm på dør til vindfang 1. Innerdører med bruksmerker og innerdører må påberegnes justering. Innerdører har en bredde på 70 cm og en høyde på 1,9 m. Generelt: Overflater fra byggeår. Normale bruksmerker. Mer bruksmerker på gulv. Ubehandlet furugulv med slitasjer og sprekker. Svak statikk på trebjelkelag. Tydelige svanker og planavvik på trebjelkelag +/- 0 til 70 mm, tilsvarende planavvik i flat himling. Tydelige svanker i himling. Løs skiferplate på gulv foran peis. Antydning til eldre fuktmerker rundt pipe i røstet tak. Det har forekommet mus inne i fritidsboligen. Planavvik på gulv som følge av svikt i fundamentering. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 1987. Fremstår som bygget med opplysning om følgende endringer:
-Taktekking av Shingel, antatt tidlig 2000-tall.
-Etablert rom for vask.
-Borhull til brønn, 2020.

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:	2 611 000,-	
- Fradrag:	1 025 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 586 000,-	1 586 000,-

Verdi bod som ny i dag:	142 000,-	
- Fradrag:	73 000,-	
= Teknisk verdi bod:	69 000,-	69 000,-

Tomteverdi:	0,- festetomt.
-------------	----------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 1 400 000,-
-----------------------------------	---------------

Låneverdi:	1 120 000,- (80%)
------------	-------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal fritidsbolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 18 421,-

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
1. etg	73	3	0	70	70	6
SUM BYGNING	73	3	0	70	70	6
SUM BRA	76					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Bod	0	10	0	4	0	0
SUM BYGNING	0	10	0	4	0	0
SUM BRA	10					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

1.etg: 2 stk Vindfang, bod, mellomgang, stue/kjøkken åpen løsning, 3 stk soverom, toalettrom, rom for vask.

BRA-e:

BRA-e: Utvendig kald bod.

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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er ikke fremlagt tegninger. Det er etter byggeår laget vindfang og toalettrom med Cinderella forbrenningsdo på opprinnelig svalgang/bod. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

ANDRE MERKNADER:

Det har forekommet mus inne i fritidsboligen. Det er svikt i fundamentering som utgjør skjevheter på både fritidsbolig og terrasse. Det er borehull på tomten som til tider gir noe uklart vann.

	EIERSKIFTERAPPORT™ BYGGMESTER: En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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 <i>Ansvarlig for rapporten:</i> 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/forhåndtakster, skjønnsmann mm -Tømrer -Forskalingssnekker -Betongfag -Jernbinder -Bas, formann og prosjektledelse -Kalkulering -Søknadsprosedyrer
--	---

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er ikke påvist punkterte glass. Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting. Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.	
Vinduer, ytterdør, boddører og terrassedør fra byggeår. Det er grønne kostmalte sidehengslet vinduer med smårutet glass og doble rammer. Hvitmalte og rødmalte innvendig. 2 stk nyere vinduer i vindfang 2 og toalettrom. Grønn kostmalt hoveddør med glass, stående panel på dørblad. Grønn kostmalt boddør med stående panel på dørblad til vindfang 2. Hvitmalt innvendig. Grønn kostmalt boddør med stående panel på dørblad til utvendig bod. Grønn kostmalt terrassedør med glass, smårutet glass.	
Merknader: Vinduer og dører fra byggeår. Bruksmerker. Værbitte utvendig. Noe kondensmerker og avskalling innvendig. Dørvrider på terrassedør er ødelagt. Ingen beslag, vannbrett eller omramning på nyere vinduer i do og vindfang 2. Vedlikehold, påkostninger og utskiftinger må generelt påberegnes.	
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 ser tett ut rundt gjennomføringer. Det er ikke påvist ventilering/lufting.	
Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Delvis røstet med limtre i møne. Taktro av trebord, tekket med Shingel fra 2000-tall. Takkonstruksjonen har vinkel. Overbygget terrasse, både på langside ved hovedinngang og ved gavlvegg i stue. Teglpipeline ved møne med bøyler på topp.	
Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med limtre. Statikk fra byggeår. Svanker i mønet. Svanker på takflate. Eldre fuktskjolder synlig innvendig rundt pipeline. Takkonstruksjonen har vinkel som er fuktutsatt vedlikeholdspunkt. Ingen feietrinn til pipeline. Lite eller ingen lufttilgang ved raft. Ses i sammenheng med pkt 4.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.	
TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen) Undertaket antas å være i fra 1987 Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning. Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende. Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende. Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.	
Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag. Høyden på skorstein er forskriftsmessig.	
Ingen taklekter og sløyfer. Taktro av trebord, tekket med shingel fra 2000-tall. Teglpipeline over tak nær møne med bøyler/beslag på topp.	
Merknader: Taktro av trebord fra byggeår. Takteking av shingel fra 2000-tall er utført av tidligere eier. Fuktutsatt vedlikeholdspunkt i overgang tak i nedre del av kilrenne. Fuktutsatt mot vindskibord/israft der takkonstruksjonen er trukket ut over bod/vindfang. Gjennomføringer i yttertak som ikke er sikret mot snøras, vedlikeholdspunkt. Vridde takbord synlig på Shingel, det er byttet ut noe Shingel ved mønet. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.	
TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag	
Takrenner og nedløp av rødt stål fra byggeår Takfotbeslag, israftbeslag, pipeline med bøyler på topp. Luftehatt over do og fra utlufting av gassfyrt bereder.	
Merknader: Takrenner og beslag har sin funksjon. Eldre takrenner og beslag er værbitt og falmet. Taknedløp bør føres vekk fra pilarer. Ingen pipelinebeslag, papp/tjære. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.	
©mstr.no	10/16

EIERSKIFTERAPPORT™	
5. Loft Ingen 5.1 Innvendig Loft	
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Fritidsboligen har ingen innvendig loft.	
6. Terrasser, balkonger, trapper o.l. TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l. Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet. Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting. Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.	
Terrasse på totalt ca 70 m2. Fundamentert på stedlig grunn. Betongpilar og telefonstolper. Terrasse mellom utvendig frittstående bod og fritidsbolig som har plassbygget utepeis med naturstein. Overbygget terrasse ved hoveddør og terrassedør på ca 12 m2. Terrasse på langvegg og gavl ved vindfang 2 og stue. Rekkverk av tre med profilerte rekkverksbord og rekkverkshøyde 73 cm.	
Merknader: Terrasse med vedlikeholds og renoveringsbehov. Det er svikt i fundamentering og større skjevheter som følge av sig på fundamentering. Lave rekkverk under 1 m. Påbegynnende råte på rekkverk. Skjevheter på rekkverk. Værbitte overflater på rekkverk, topprekke og terrassegulv. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.	
7. Piper og ildsteder TG 2 7.1 Piper og ildsteder Teglpipeline fra byggeår, fundamentert under hytte. Teglpipeline med vedovn og elementpeis med peisinnset i stue. Sotluke mot kjøkken. Pipeline over yttertak nær mønet uten beslag. Bøyler/beslag på topp.	
Merknader: Ingen feietrinn på yttertak. Ingen pipelinebeslag på pipeline eller ned på taktro, kun papp/tjære. Fundamenteringen under hytte på stedlig grunn sjekkes når pilarer rettes opp. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipeline og ildsted fra feievesen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.	
8. Etasjeskillere TG 3 8.1 Etasjeskillere Ingen etasjeskillere. Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Stubbelloft mot grunn. Stubbelloft av asfaltplater.	
Merknader: Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Større og tydelige planavvik grunnet skjevheter i fundamenteringen. Planavvik innvendig på +/- 0-70 mm. Asfaltplater i stubbelloft har løsnet og henger grunnet fukt fra terreng slik at mus kan få tilgang. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Sees i sammenheng med pkt 1.1 der pilarer har skjevheter og må rettes opp. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.	
9. Rom under terreng 9.1 Ingen rom under terreng. Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater	
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbelloft på pilar.	
Ingen 9.1.2 Gulvets overflate	
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbelloft på pilar.	
©mstr.no	11/16

EIERSKIFTERAPPORT™		
Ingen	9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon	
Bygningsdelen eksisterer ikke.		
Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbeloft på pilar.		
10. Våtrom		
10.1 Ingen våtrom.		
Ingen	10.1.1 Overflate vegger og himling	
Bygningsdelen eksisterer ikke.		
Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen innlagt vann og avløp. Rom for vask/gang beskrevet i beskrivelse av innvendige overflater.		
Ingen	10.1.2 Overflate gulv	
Bygningsdelen eksisterer ikke.		
Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen innlagt vann og avløp. Rom for vask/gang beskrevet i beskrivelse av innvendige overflater.		
Ingen	10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk	
Membranen er fra ca.		
Bygningsdelen eksisterer ikke.		
Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen innlagt vann og avløp. Rom for vask/gang beskrevet i beskrivelse av innvendige overflater.		
11. Kjøkken		
11.1 Kjøkkenkrok		
TG 1	11.1 Kjøkkenkrok	
Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.		
Kjøkkeninnredning i vinkel. Åpent mot stue. Aldringsmalte overskap og underskap. Profil på skapfronter. Takhøye overskap. Ett dobbelt overskap med glass. Heltre beiset benkeplate med nedfelt rund stålkum. Avtrekksvifte til yttervegg. Gasskomfyr og kjøleskap. Flis mellom overskap og underskap.		
Merknader: Kjøkkeninnredning med normale bruksmerker. Ingen innlagt vann. Det er skjevheter på gulv ref pkt 1.1. og pkt 8.1.		
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		
Ingen	13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør	
Bygningsdelen eksisterer ikke.		
Merknader: Fritidsboligen har ingen innlagt vann eller avløp. Det vannet som bæres inn i hytte slippes ut fra avløpsrør via gulv under stubbeloft til bakkenivå. Det er brønn ute på tomten.		
TG 2	13.2 Varmtvannsbereder	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Varmtvannsbereder er fra ca. 1987	
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.	
Berederens plassering er tilfredsstillende.	
Berederen er ikke lekkasjesikret.	
Vegghengt varmtvannsbereder i rom for vask som er gassfyr.	
Merknader: Eldre gassfyr varmtvannsbereder. Ikke lekkasjesikret. Tømmes når ikke hytta er i bruk. Lufterør over yttertak som er vedlikeholdspunkt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.	
Ingen	13.3 Vannbåren varme
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.	
Ingen	13.4 Varmesentraler
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader: Fritidsboligen har ingen varmesentraler eller nedgravd oljetank.	
TG 2	13.5 Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon.	
Naturlig ventilasjon i form av noen ventiler i yttervegger på soverom.	
Merknader: Lite ventiler i yttervegger. Ingen ventiler i vinduer. Ved salg av fritidsbolig kan fuktbelastning på fritidsboligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.	
TG 1	13.6 Toalettrom
Toalettrom har panel i tak, skråtak. Beiset panel på vegger, furugulv. Ventil i yttervegg. Cinderella forbrenningstoalett. Panelovn på vegg. Lufting over yttertak.	
Merknader: Cinderella forbrenningsdo som har sin funksjon. Nylig utført service.	
14. Garasje – uthus	
TG 2	14.1 Garasje – uthus
Frittstående kald uinnredet bod med bod/skjul/lager og ett rom for aggregat. Fundamentert på stedlig grunn, pilarer på bakkenivå. Trebjelkelag. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av liggende trepanel, gesimser på langsida med trepanel og spalte. Ingen gesims i gavl. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekke med Shingel. Tak er forlenget over rom for aggregat. Overbygget tak med terrasseplattning på ca 4 m2 ved inngangsdør. Solcellepanel på tak.	
Merknader: Bod fra byggeår, noe etterslep på vedlikehold. Ingen gesims i gavl, som utsetter ytterkledning for påkjenning av fukt. 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.	
Fritidsboligen har ingen innlagt strøm. Solcelleanlegg, 12 V og aggregat.	



TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Viken

Oppdragsnr.

1308250030

Selger 1 navn

Eva Solvoll Ryen

Gateadresse

Gavlesjøvegen 854

Poststed

NOTODDEN

Postnr

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

2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

10

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Jernbanepersonalets forsikring

Polise/avtalendr.

1149408

Document reference: 1308250030

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

På grunn av store snømengder, har hytta sunket noe ned. For selve hytta sin del, er dette rettet opp i, ved å jekke opp og stabilisere. Når det gjelder terrassen mellom hytta og uthus, så er det kjøpt inn og planlagt for retting av dette. På grunn av dødsfall i familien, er ikke jobben utført, men jekker og materiale står klart i boden. Terrassen er noe presset ned i terrenget og trenger å jekkes opp.

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Vi finner noe muselort i gangen ved toalettet, ved jevne mellomrom. Spesielt når det er lenge siden vi har vært der. Slik var det også når vi overtok hytta. Kan imidlertid ikke finne noen skader, de har ikke vært i kjøkkenskap eller andre rom i hytta.

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1308250030

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1308250030

Tilleggskommentar

Det ble boret etter vann i 2020. Pumpe rett utenfor hytta. Det sørger for stabil tilgang på vann. Vannet er til tider litt brunt og rødlig, men klamer etter det er fylt på tanken. Mulig filter hadde vært en fordel. Det er også gjort klart for å utvide med flere solcellepaneler og det er kjøpt inn to litumbatterier.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1308250030

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva solvoll Ryen	80c38c4469f667e2b8bff c2e0230ea0333493eef	07.08.2025 09:14:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1308250030

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



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

Eiendom: Gnr.: 82 Bnr.: 2 Fnr.: 42 Snr.:

4 Oppmålingsstatus

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

Arealstørrelse¹: **m²**
Oppgaven er basert på nøyaktige målinger ☐ på måling i kart ☐ data fra annen kilde ☒
Ved data fra annen kilde, hvilken kilde: Ut ifra opplysninger i matrikkel er eiendommen et bestående punkt feste. For ytterligere opplysninger kan oppmålingsavdelingen kontaktes på telefon 350 15000.

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



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

Eiendomsskatt og kommunale avgifter:

Adresse:	G.nr.82	B.nr.2	F.nr.42	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 1. 744,-
Vannavgift:	
Avløp:	
Renovasjon:	Kr. 2. 640,-
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 484,50,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 08.07.2025.
--------------------	-----------------------------------



Eiendom: Gnr.: 82 Bnr.: 2 Fnr.: 42 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:



Notodden kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET												
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr								
4005 - Notodden kommune	82	2	42	0								
BYGNING												
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe			Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt		
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	164953548	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring			0	0	75	75		
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse Tatt i bruk						
Nord: 6601692.4 Øst: 497738.9 System: EPSG:25832			Nei	0								
Energikilder		Oppvarming										
Bygningstatushistorikk		Dato			Registrertdato			Slettetdato				
TB-Tatt i bruk					14.06.2006							
EB-Endre bygningsdata		20.01.2021			20.01.2021							
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
H0101	Fritidsbolig	75	0		0	0	Gavlesjåvegen 854	82	2	42	0	
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal		Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig		Bruksareal annet		Bruksareal totalt		
1	Hovedetasje	0		0	0	0		75		75		

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Notodden kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4005 - Notodden kommune	82	2	42	0	Festegrunn	HYTTETOMT NR. 5	Ja	0	0	0-Ikke oppgitt
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner		Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt			
26.11.1986	Nei	Nei		Nei			Nord: 6601693.34 Øst: 497739.32 System: EPSG:25832			

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			82/2/3	0
					82/2/2	0
					82/2/1	0
					82/2	0
					82/2/59	0
					82/2/58	0
					82/2/57	0
					82/2/56	0
					82/2/55	0
					82/2/54	0
					82/2/53	0
					82/2/52	0
					82/2/51	0
					82/2/50	0
					82/2/49	0
					82/2/48	0
					82/2/47	0
					82/2/46	0
					82/2/44	0

			82/2/43	0
			82/2/42	0
			82/2/41	0
			82/2/40	0
			82/2/39	0
			82/2/38	0
			82/2/36	0
			82/2/35	0
			82/2/33	0
			82/2/32	0
			82/2/31	0
			82/2/30	0
			82/2/28	0
			82/2/27	0
			82/2/25	0
			82/2/19	0
			82/2/18	0
			82/2/17	0
			82/2/15	0
			82/2/14	0
			82/2/13	0
			82/2/10	0
			82/2/9	0
			82/2/8	0
			82/2/7	0
			82/2/6	0
			82/2/5	0
			82/2/4	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	82/2/13	0
			82/2/17	0
			82/2/14	0
			82/2/58	0

	82/2/44	0
	82/2/4	0
	82/2/39	0
	82/2/40	0
	82/2/47	0
	82/2/54	0
	82/2/2	0
	82/2/56	0
	82/2/35	0
	82/2/32	0
	82/2/30	0
	82/2/59	0
	82/2/46	0
	82/2/15	0
	82/2/31	0
	82/2/42	0
	82/2/33	0
	82/2/23	0
	82/2/51	0
	82/2/53	0
	82/2/55	0
	82/2/7	0
	82/2/27	0
	82/2/49	0
	82/2/41	0
	82/2/1	0
	82/2/19	0
	82/2/10	0
	82/2/18	0
	82/2/52	0
	82/2/36	0
	82/2/3	0

					82/2/48	0		
					82/2/50	0		
					82/2/5	0		
					82/2/57	0		
					82/2/25	0		
					82/2/38	0		
					82/2/9	0		
					82/2/6	0		
					82/2/43	0		
					82/2/8	0		
					82/2	0		
					82/2/28	0		
Feilretting	18.11.2009	18.11.2009			82/2	0		
					82/2/42	0		
Etablering av feste	26.11.1986				82/2	0		
					82/2/42	0		
BYGNINGER								
Bygningsnummer	Bygningstype		Næringsgruppe		Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
164953548	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol		Annet som ikke er næring		Tatt i bruk	0	75	75
ADRESSER								
Gatenavn		Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn		Kretser
Gavlesjåvegen		854			Nord: 6601694.9 Øst: 497737.8 System: EPSG:25832	SKOLEKRETS 2-NORDBYGDA Kirkesokn 1-Heddal Postnummerområde 3677-NOTODDEN Stemmekrets 20-Heddal Grunnkrets 202-Åse		
KOMMUNAL TILLEGGSDEL								
Bruk av grunn		Referanser			Kommentarer			
-								
KULTURMINNER								
Lokalitetsnr	Art		Vernetype		Kategori	Matrikkelføringsdato		Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
Nord: 6601693,34013624 Øst: 497739,31999973 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 på 82/ 2 fnr 42 i våre arkiver.



Notodden kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET						
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse	
4005 - Notodden kommune	82	2	42	0	Gavlesjåvegen 854, 3677 NOTODDEN	

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

GJELDENDE REGULERING			
Ligger eiendommen i et regulert område?			
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4005 259	Himingtjønn - Stemningshaugen (17.6.1999)	Fritidsbebyggelse	99.98m 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:

DAGBOK FØRT
05. DES 86 05780
SØREN SKRIVAREN I
TINN OG HEDDAL

FESTEKONTRAKT.

Feste nr. 42

Mellem Halvor H. Tveiten, personnr. 21.03.33 [redacted] som eier av eiendommen Myregvarv, gnr. 82, br.nr. 2 i Notodden, herefter kalt eier, og Gunn Lillian Olsen, føds.nr. 121247 [redacted] herefter kalt leier, er d.d. inngått slik festekontrakt om feste av grunn til fritidshus (hytte):

1. Tomt - festetid - festeavgift.

Festeren leier hyttetomt nr. 5, inntegnet på tiltettingsplan for Stemningshaugen/Himingtjønn hyttefelt på eiendommen Myregvarv, gnr. 82, br.nr. 2 i Notodden iflg. disposisjonsplan for området, stadfestet 14/5 - 1986.

Tomten er godkjent for bebyggelse i h.h. til disposisjonsplanen for nevnte område. Hytte med uthus skal plasseres med grunnmur innenfor utsatt nummerert pel.

Festetiden er 80 år regnet fra kontraktens underskrift. Festeavgiften er kr. 500,- pr. kalenderår. I tillegg hertil betales kr. 200,- årlig til eieren for nødvendig arbeide med kontroll og tilsyn til ivaretagelse av eierens interesser og plikter i området.

Festeavgift og tilleggsavgift (herefter kalt avgiftene) betales forskuddsvis og ukrevet til eieren av Myregvarv, gnr. 82, br.nr. 2, hvert års 2/1, første gang 2/1-1987

Avgiftene skal være gjenstand for indeksregulering og skal følge konsumprisindeksen eller tilsvarende indeks. Dog skal regulering ikke finne sted oftere enn hvert 10. år. Indeksen for forfallsmåneden legges til grunn. Den regulerte avgift avrundes til nærmeste hele krone.

Til sikkerhet for riktig oppfyllelse av kontrakten forbeholder eieren seg 1. prioritets pant i festerett og bebyggelse for inntil 3 års avgift med renter og omkostninger. Skyldige beløp kan inndrives uten søksmål i overensstemmelse med tvangsfullbyrdslovens regler. Inndrivelsen skjer i samsvar med § 28 i lov om tomtefeste.

- 2 -

Festeren kan dog kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for nevnte beløp.

II. Veien - parkering - adkomst.

Denne kontrakt gir festeren bruksrett til eksisterende vei til Myregvarv. Den gir videre rett til parkering for bil på de parkeringsplasser som er opparbeidet ved Myregvarv. For opparbeidelse av vei og parkeringsplasser skal det betales en tilknytningsavgift stor kr. 2.500,-.

Festeren har rett til rimelig adkomst til fots over eierens eiendom, og rett til å foreta transport av materialer og utstyr til egen tomt.

Festeren plikter å rette seg etter de bruksregler som gjøres gjeldende for veien og betale den årsavgift som fastsettes til enhver tid for festerens og husstandsmedlemmenes bruk av veien.

Festeren har ikke krav på at veien holdes brøytet til enhver tid.

III. Bebyggelse.

Festeren har i h.h. til kommunale vedtekter og regler for hyttebygging rett til å føre opp en hytte og ett uthus på tomten. Det forutsettes at de byggverk som er oppført på tomten er godkjent av det stedlige bygningsråd. Ved oppføring av flere bygninger på tomten må det foreligge godkjennelse fra eier og kommunale myndigheter. Det vises her til "Regler for hyttebygging i Notodden Kommune".

Inngjærning av areal omkring bebyggelsen må skje i nøye samråd med eieren og ellers i henhold til pkt. 5 i "Regler for hyttebygging i Notodden Kommune". Sistnevnte regler er vedlagt denne avtale som avtaledokument.

IV. Drikkevann og renovasjon.

Her vises til disposisjonsplanens pkt. 13, 14, 15 og 16 og til "Regler for hyttebygging i Notodden Kommune".

For fellestilltak plikter festeren å betale sin forholdsmessige andel av omkostningene.

V. Bruk av terrenget.

Eieren disponerer alle trær omkring hytta, men skal ved skogbehandling ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde.

- 3 -

Utblinking foretas av skogrådet i samråd med grunneier og fester. Såfremt fester har ønske om å ha stående spesielle trær, kan han det mot å erstatte verdien etter beregning av skogrådet.

Festeren må ikke foreta planting, såing eller annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarkskarakter. Tomten skal holdes ryddig for avfall, materialrester etc.

Festet gir ikke rett til jakt eller fiske.

Festeren har ikke vedrett, men kan nytte nedfalt tørt virke og skogsavfall.

Festet endrer ikke beiterettigheten i området, og eieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite.

Nye fellesanlegg såsom veier, parkeringsplasser, tømme-plasser etc. som blir godkjent, kan festeren ikke gjøre innsigelse mot, forutsatt at anleggene ikke legges på en unødige generende måte.

VI. Forretningsmessig virksomhet.

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet, såsom varesalg, herbergervirksomhet o.l.

VII. Innløsning av festet.

For innløsning av festet gjelder § 10, 1. ledd i lov om tomtefeste. Krav om innløsning må eventuelt fremmes senest 1 år før innløsningstiden er inne, ellers faller kravet bort. Slik innløsningsrett gjelder ikke såfremt betingelsene etter § 10, 2. ledd, pkt. 1 er tilstede. Festeren kan i såfall kreve forlengelse av festetiden såfremt vilkårene etter § 10, 2. ledd, pkt. 2 er tilstede.

Overdragelse av festeretten.

Festeretten kan ikke overdras til andre enn livsarving og ektefelle så lenge tomten står ubebygget. Forøvrig henvises til §§ 16 og 17 i lov om tomtefeste.

VIII. Avvikling når festetiden er ute.

Det henvises til §§ 19, 20 og 21 i lov om tomtefeste.

IX. Regler for misligholdelse.

Her vises til §§ 22 til 27 i lov om tomtefeste.

- 4 -

X. Denne festekontrakt kan tinglyses på hovedeiendommen Myregvarv, gnr. 82, br.nr. 2 i Notodden.

XI. Som utfyllende bestemmelse for denne avtale gjelder "Regler for hyttebygging i Notodden Kommune", samt bygningsvedtekter til bygningsloven.

De med overdragelsen forbundne omkostninger, herunder utgifter til juridisk bistand, bæres av fester.

Notodden, den 3 / 11-1986

Som eier:

Som leier:

Halvor H. Tveiten (s)

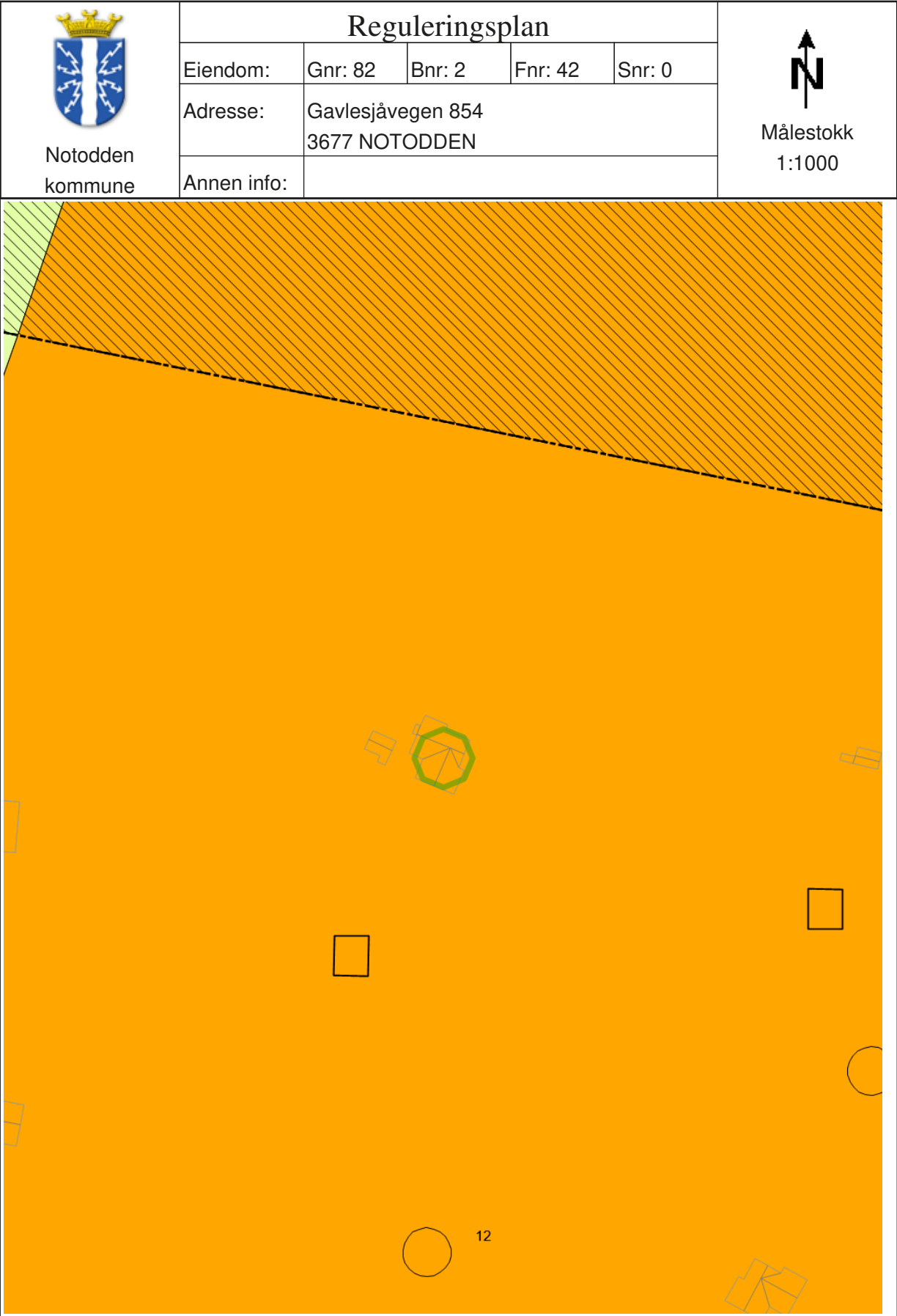
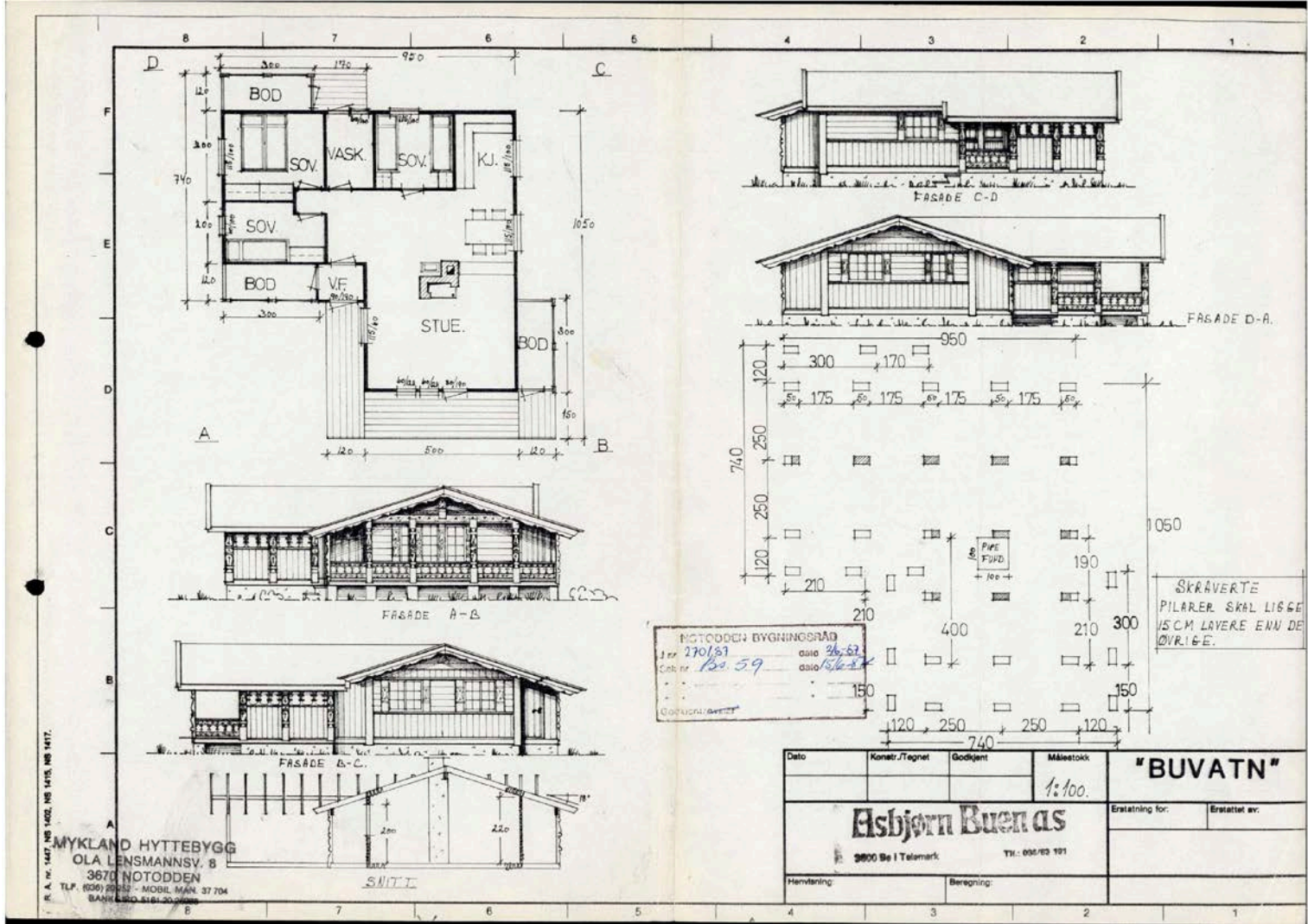
Gunn Lillian Olsen (s)

Undertegnede attesterer at denne avtale er undertegnet av eier og fester i mitt nærvær og at de begge er over 18 år.
d.u.s.

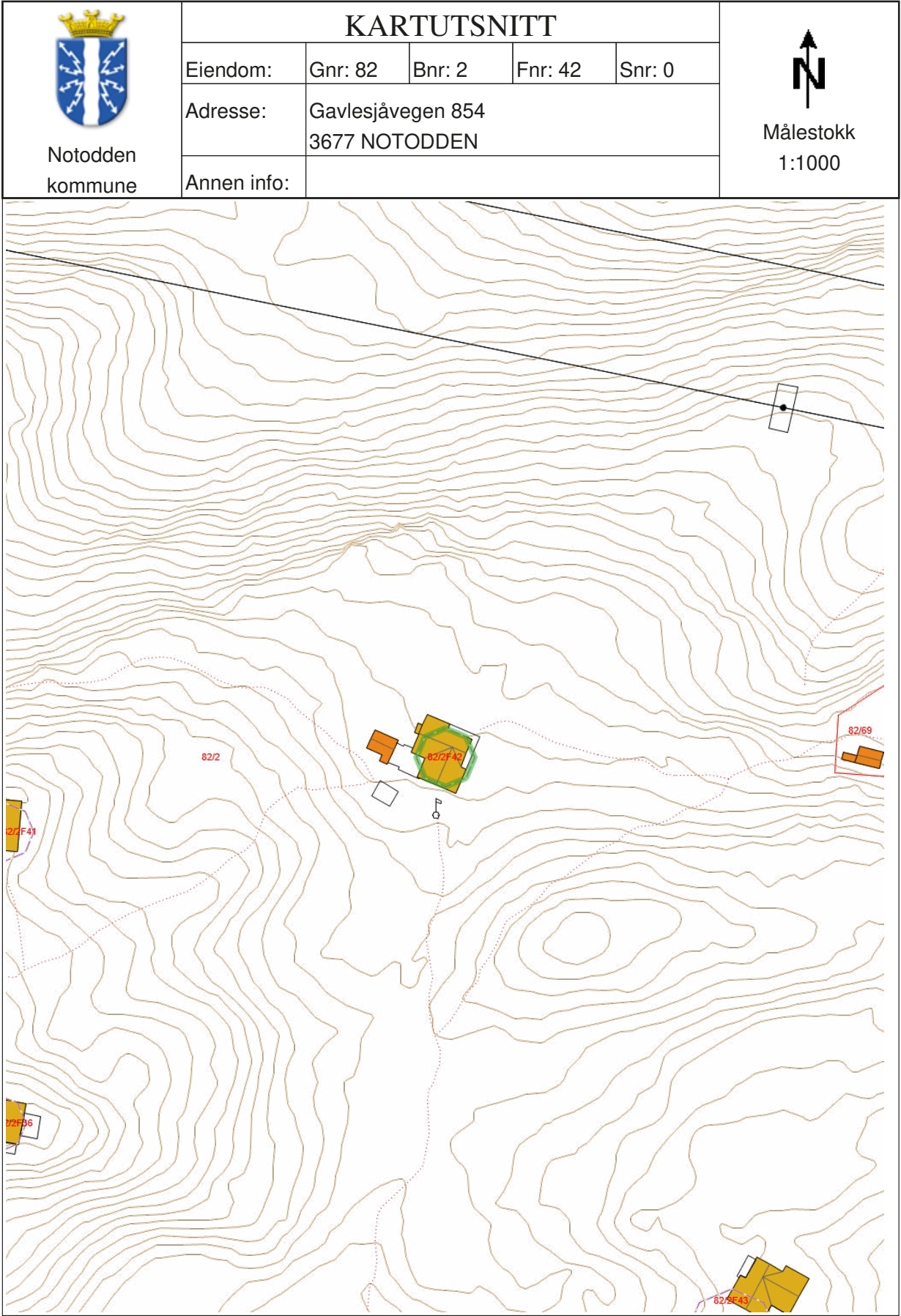
B. Schumann-Olsen (s)
advokat

Rettavskrift bekreftes:

B. Schumann-Olsen
B. SCHUMANN OLSEN
ADVOKAT



Tegnforklaring		
 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Taksprang	 Bygning	 RpFareGrense
 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen	 Høyspenningsanlegg
 Fritidsbebyggelse	 Jord- og skogbruk	



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense - God nøyaktighet		Eiendomsgrense - Usikker		Eiendomsteig
	Mast		Masteomriss		Trase
	Flaggstang		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Veranda
	Sti		Fritidsbolig		Garasje og uthus
	Høydekurve Notodden				

Nabolagsprofil

Gavlesjåvegen 854

Høyde over havet

669 m



Offentlig transport

	Notodden stasjon ved skysstasjonen	37 min	
	Linje R55	23 km	
	Melås	22 min	
	Linje 301	11.3 km	
	Kasin	23 min	
	Linje NW180, 185, 301	12.1 km	

Avstand til byer

Notodden	37 min	
Kongsberg	1 t 11 min	
Skien	1 t 27 min	
Porsgrunn	1 t 38 min	
Drammen	1 t 43 min	
Oslo	2 t 10 min	

Ladepunkt for el-bil

	Recharge Saulandstunet	31 min	
	Kople Coop Extra Kvantum Notodden	33 min	

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 453 m
 - 22 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Lifjell skisenter
- Kjøretid: 51 min
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

Heddal Stavkirke	30 min	
Nye Magic Bowling	34 min	
Notodden kino	38 min	

Sport

	Heddal Aktivitetspark	27 min	
	Ballspill, fotball, sandvolleyball	15.6 km	
	Heddal barneskole	28 min	
	Aktivitetshall, ballspill	17.2 km	
	Nordic Gym	41 min	

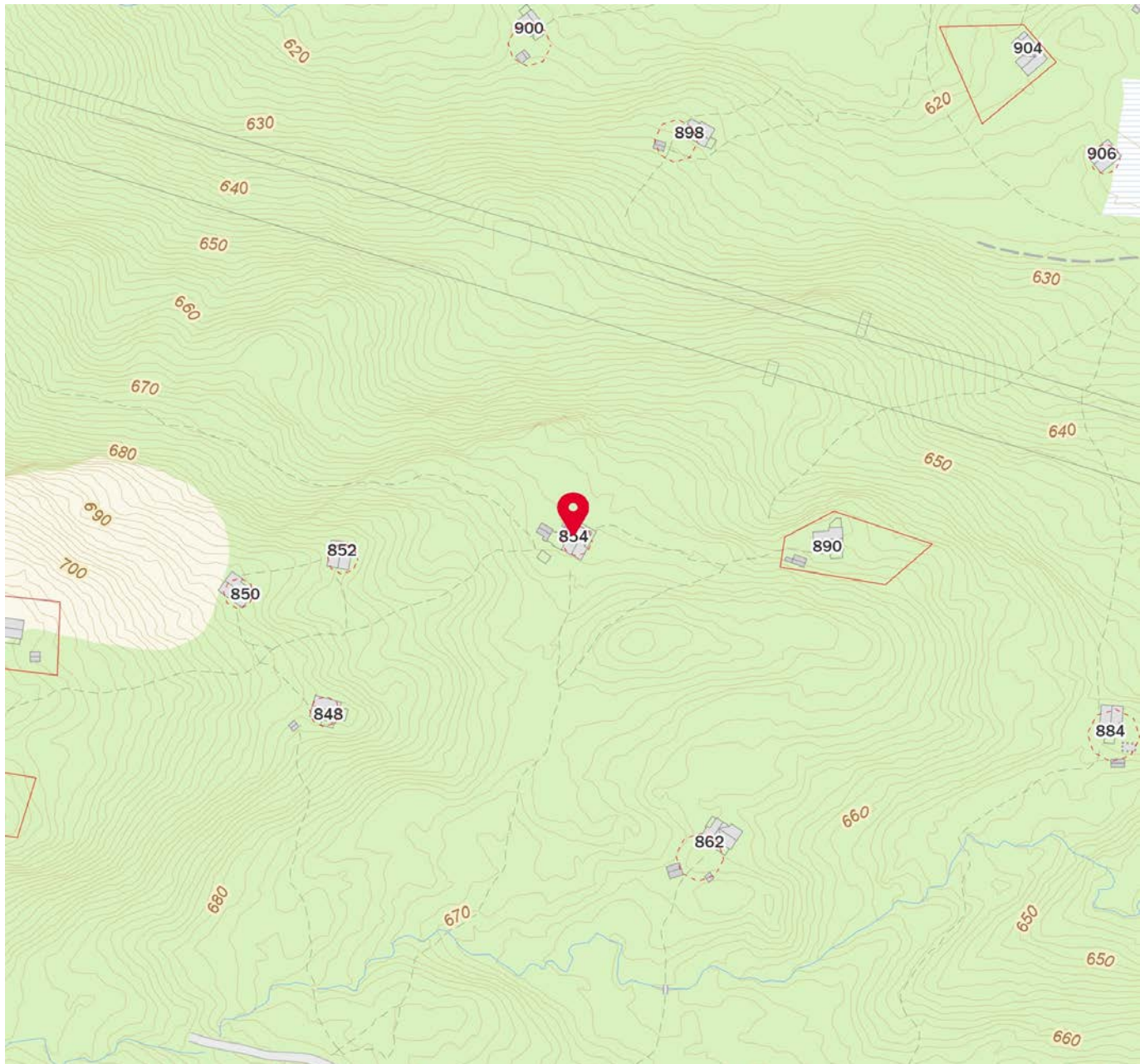
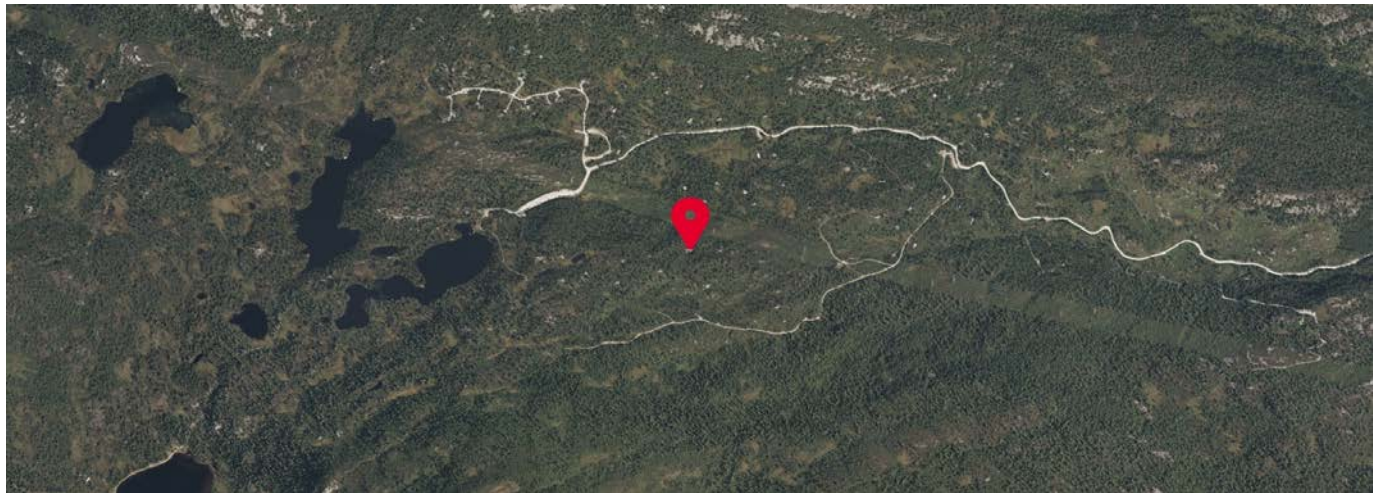
Dagligvare

Spar Saulandtunet	31 min	
Post i butikk, PostNord	18 km	
Coop Extra Kvantum	33 min	

Varer/Tjenester

	Tuven Senteret	34 min	
---	----------------	--------	---





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 eignedom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Gavlesjåvegen 854
3677 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Midt-Telemark
Saksbehandler: Anne Åsne Seljordslia

Telefon: 954 04 870
E-post: anne.asne.seljordslia@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre