



Velkommen til

Skogveien 8A
3674 Notodden

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skogveien 8A
3674 Notodden

Stilig leilighet over flere plan med fin utsikt mot Heddalsvannet - nært sentrum og byens fasiliteter!

Velkommen til Skogveien 8A. Stilig leilighet med fin utsikt mot Heddalsvannet.

Boligen har en sentral beliggenhet med kort vei til sentrum og alle byens fasiliteter. Leiligheten har eget inngangsparti i første etasje og strekker seg videre opp i andre etasje. Her møtes du av en lys og sosial stue med åpen kjøkkenløsning og god plass til spisebord. Kjøkkenet er innredet med profilert Marbodal-innredning og har opplegg for oppvaskmaskin. Etasjen inneholder videre to soverom og et flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.

Høydepunkter:
Luft-til-luft varmepumpe fra 2019
Frittstående platting på ca. 20 m² i hagen
Dusjkabinett fornyet i 2025
Dovre vedovn i stuen
Innvendig oppgradert i 2012/2013

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 500 000
Omkostninger*	kr	63 590
Totalpris inkl. omk.	kr	2 563 590
BRA/BRA-I		169/135 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1915
Energimerking		G

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Guro Borsodi Bakka
Eiendomsmegler

947 97 724
guro.bakka@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 500 000**
Omkostninger*	kr	**63 590**
Totalpris inkl. omk.	kr	**2 563 590**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 62 500
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 63 590

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Sameiets fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 25 949 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløpsavgifter samt feiing til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 243, bnr. 381, snr. 2 i Notodden kommune. (Ideell andel 1/1.)

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Halvpart av tomannsbolig:

BRA-i: 135 m2
BRA-e: 34 m2
BRA total: 169 m2

Kjeller
BRA-e: 34 m2.

1. etasje
BRA-i: 8 m2.

2. etasje
BRA-i: 78 m2.

3. etasje
BRA-i: 49 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
2 boder i kjeller disponeres av denne seksjonen. Disse er ikke seksjonert til denne enheten. Arealet er medregnet i arealberegningen. Felles trapperom til kjeller er ikke medregnet i arealberegningen. Det er også felles vaskerom i kjelleren.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
Parkering på gårdsplass.

Seksjonens eiendom
Tomteareal er 250 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Deler av tomten er fellestomt for boligsameiet. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, hekkbeplantning og en frittstående markterrasse med gode solforhold. Uteområdet er delvis inngjerdet med hvitt stakittgjerde. I henhold til seksjoneringen og matrikkelen har seksjonen et eget eksklusivt uteareal registrert som tilleggsdel (grunn).

Oppgitt areal er ikke medregnet boligen, kun utvendig seksjonert areal. Se vedlagt seksjoneringsbegjæring.

Sameiebrøk
65/100

Byggeår
Ca. 1915

Innhold
Seksjonert leilighet i vertikaldelt tomannsbolig over tre plan som består av følgende rom:

1. etasje BRA-i: Vindfang, gang, trapperom.
2. etasje BRA-i: Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, to soverom og bod.
Loft BRA-i: Stue og soverom.
Kjeller BRA-e: To boder på 34 m².

Selger opplyser å disponere to boder i kjeller. Kjelleren er ifølge seksjoneringsbegjæringen registrert som fellesareal.
Selv om bruken kan ha vært slik over lengre tid, gjøres det likevel oppmerksom på at en slik bruk kan falle bort eller bli endret av sameiet.

Leiligheten disponerer en frittstående platting i hagen på ca. 20 m² og en utvendig bod på ca. 3 m².

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning. På byggemeldte tegninger i kommunens arkiv er loftet tegnet som et uinnredet loft, mens det i dag er innredet med stue og soverom. I 2. etasje er i tillegg en vegg mellom stue og kjøkken fjernet i forhold til de godkjente tegningene. Det er også satt inn takvinduer.

Fjerning av vegg kan være søknadspliktige dersom den nye bruken utløser tekniske krav til for eksempel bæring, dagslys eller rømning. Dette på kjøpers ansvar og risiko.

Loftet er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet på loftet er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Standard
Seksjonsleilighet over tre plan i en tomannsbolig opprinnelig fra 1915, innvendig oppgradert og ombygd i 2012/2013. Boligen har eget inngangsparti i første etasje, hovedoppholdsrom i andre etasje samt et innredet loft. Planløsningen rommer en åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom og bad/vaskerom, og fra boligen er det fin utsikt mot Heddalsvannet.

Entré:
Inngangspartiet leder inn til vindfang og gang i første etasje med trappeløp opp til hovedetasjen. Gangarealet har plass til garderobeløsninger samt adkomst til en praktisk innvendig bod under trappen.

Stue:
Stuen ligger i åpen forbindelse med kjøkkenet og har god plass til både sofagruppe og spisebord. En Dovre vedovn og en luft-til-luft varmepumpe fra 2019 sørger for oppvarming. Rommet har gode lysforhold og fin utsikt mot Heddalsvannet, og en åpen tretrapp leder videre opp til loftsetasjen.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med en hvit Marbodal innredning fra 2013 med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp, stekeovn, komfyrvakt, kjøkkenventilator med avtrekk ut og opplegg for oppvaskmaskin. Vindu over arbeidsbenken slipper inn naturlig dagslys. Det er avsatt plass til side-by-side kjøl/fryseskap.

Bad/vaskerom:
Badet og vaskerommet ble oppført i 2013 og har flislagte vegger og flislagt gulv med gulvvarme. Rommet er innredet med hvit baderomsinnredning med nedfelt servant, speil med overbelysning, toalett, dusjkabinett montert i 2025 og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen ivaretas av elektrisk avtrekksvifte og åpningsbare vinduer.
Selger opplyser i egenerklæring:
"Ved vedvarende kuldeperioder ned mot -20 grader celsius har det hendt at varmtvann på kjøkken og vann til vaskemaskin på badet har fryst."

To soverom:
I andre etasje ligger to soverom med laminat på gulv og malte veggflater. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og oppbevaring, mens det andre soverommet egner seg som barnerom, gjesterom eller kontor.

Innredet loft:
Loftsetasjen har adkomst via tretrapp fra 2013 og er innredet med stue og et ekstra rom under skråtaket. Rommene har laminat på gulv, synlige takbjelker, innlagt strøm fra 2017 og takvinduer produsert i 2012 med utsikt mot vannet.
Loftet er innredet uten søknad og nødvendig godkjenning fra kommunen.

Uteområde:
Eiendommen har en opparbeidet hage med en frittstående treplatting på cirka 20 m² med plass til utemøbler. På tomten er det også oppført en enkel utvendig bod på ca. 3 m² fra 2026.

Overflater:
Gulv: Laminat og belegg. Fliser på bad/vaskerom. Betong i kjeller.
Vegger: Malte plater og malt panel. Fliser på bad/vaskerom.
Himling: Malte plater på innvendige tak. Skråhimling med synlige bjelker på loft.

Lagring:
Innvendig bod i 1. etasje og bod i 2. etasje. To boder i kjeller på til sammen 34 m² som disponeres av seksjonen. Frittstående enkel utvendig bod på ca. 3 m² oppført i 2026 i trekonstruksjon med utvendig kledning og sperretak tekket med singel.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Det er noe mose på takstein. Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Takrenner, beslag og nedløpsrør har passert mer enn halvparten av det som er forventet levetid. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

- Takkonstruksjon/Loft | Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er observert sprekkdannelser i enkelte kledningsbord, spesielt i nedre kant. Kledningen er av eldre årgang, og malingen har en tendens til å danne bobler.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Det er funnet en del råte i utvendig belistning på vinduer.

- Ytterdører | Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke. Det er montert katteluke i ytterdør.

- Utvendige trapper | Det er råte i stolpen.

- Innvendig - Overflater - gulv | Det er noe fuktsvelling i skjøter på laminatgulver. Det er normal bruksslitasje på innvendige gulver.

- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger | Det er normal bruksslitasje på innvendige overflater.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Pipe har usikker fremtidig funksjon siden mer enn halvparten av det som er forventet levetid er overskredet. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Innvendige trapper | Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Det er normal bruksslitasje på innvendige dører.

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

- 2. Etasje Stue/kjøkken - Overflater og innredning | Ifølge eier kan platetopp slutt å fungere. Eier mener dette kanskje har skjedd ca 2 ganger siden leiligheten ble kjøpt. Ifølge eier er dette undersøkt av elektriker og det har ikke skjedd det siste året. Mulig feil har vært i komfyrvakt. Eier slår av sikringen og etter at sikring er slått på igjen fungerer det som tiltenkt. Platetopp er sjekket av elektriker uten å finne feil. Det er observert noe fuktsvelling på benkeplaten ved oppvaskmaskinen.

- 2. Etasje Stue/kjøkken - Avtrekk | Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilator fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre ventilatorer.

- Innvendige vannledninger | Dersom det er veldig kaldt ute, kan vann til kjøkken og vaskemaskin fryse. Det må sjekkes hvordan tetting rundt vannrør i kjøkken er utført. Dersom det mangler tetting, vil vann renne ut i kjøkken dersom det blir lekkasje.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Siden bereder er plassert to etasjer under, tar det noe tid før det kommer varmt vann i pringen.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Ildfast plate: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.

- Pipevanger: Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse.

- Rekkverkshøyder: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

- Håndløper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Samsvarserklæring: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen ligger meget sentralt til på Villamoen med gangavstand til Notodden sentrum med alle fasiliteter, blant annet kolonial, bussforbindelse, café, turområder og mye mer.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Tomannsbolig med grunnmur av betong. Ytterveggene er av trekonstruksjon med ukjent utførelse og har stående bordkledning. Det er etasjeskille i tre. Taket er et saltak med kombinert kaldt loft og skråhimling, tekket med betongtakstein og undertak av takpapp.

Utvendig bod:
Det er satt opp en enkel bod på ca. 3 m² i enkelt reisverk kledd med utvendig kledning, og sperretak tekket med singel.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.
Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

For ombygging er det i matrikkelen registrert utstedt ferdigattest datert 16.08.2013, men kommunen opplyser at denne ikke finnes i arkiv.

På eiendommen er det oppført en frittstående utvendig bod på ca. 3 m² (med byggeår 2026) samt en frittstående platting på ca. 20 m².

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Det er installert luft-til-luft varmepumpe og Dovre vedovn tilknyttet mursteinspipe, samt gulvvarme på badet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd G.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Boligen er hos kommunen registrert som vertikaldelt tomannsbolig.

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Boligen ligger i et område med usikker forekomst av radon.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger, i henhold til reguleringsplan Notodden sentrum (plan-ID 4005 195), vedtatt 10.06.1988. Innenfor planen er eiendommen også regulert til bevaringsområde, og en mindre del til gang-/sykkelvei.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan sentrum, vedtatt 02.02.2017. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse - Nåværende.

Eiendommen er underlagt bevaringshensyn. I reguleringsplanen er eiendommen regulert som bevaringsområde, og i kommunedelplanen er den omfattet av en hensynssone for bevaring av bygning og kulturmiljø. Dette kan ha betydning for utvendige tiltak på sameiets felles tomt og bebyggelse.

I henhold til Kommunedelplan sentrum er eiendommen berørt av en støysone ('Andre støysoner').

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 582 258 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 329 032 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Eier
Caroline Moskar

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

4005/243/381/2:
17.07.1980 - Dokumentnr: 2459 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Skogveien 8
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4005 GNR: 243 BNR: 381

Erklæring om vann- og avløpsledninger over eiendommen. Eier av Skogveien 8 og Heddalsveien 11 gir eieren av Skogveien 8B tillatelse til å ha liggende vann- og avløpsledninger over eiendommene, med rett til reparasjon og vedlikehold. Ledningstraseen må ikke tilplantes med trær eller bebygges i en avstand av 2,0 meter til hver side. Nødvendig vedlikeholdsarbeid skal forhåndsvarsles grunneier, og arealet skal settes i stand snarest etter fullført arbeid med plikt til å erstatte eventuelle skader. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

22.08.1980 - Dokumentnr: 2902 - Bestemmelse om bebyggelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4005 GNR: 243 BNR: 381

Erklæring om gjensidige rettigheter og forpliktelser mellom eiere av vertikaldelte boliger i Skogveien 8 og Skogveien 8B:
- Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller oppføres andre hus på tomtene uten at den andre eieren er varslet.
- Eierne har gjensidig plikt til å sørge for godt utvendig vedlikehold, og utvendig maling skal skje med samme farge.
- Gjensidig tillatelse til å ha eksisterende vann- og avløpsledninger liggende over eiendommene, med adgang til reparasjon. Ledningstraseen må ikke bebygges eller tilplantes med trær i en avstand av 2,0 meter til hver side. Felles ledninger skal vedlikeholdes i fellesskap.
- Plikt til å tegne fullverdi brannforsikring. Ved brann er eieren forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år etter tegninger og byggeplaner godkjent av den andre eieren før kommunal behandling.
- Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

07.11.2013 - Dokumentnr: 964388 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 65/100
Dette er seksjoneringsbegjæringen. Utdrag av denne følger vedlagt i salgsoppgaven.

Eiendommen er seksjonert i to boligseksjoner. Seksjon 2 er etablert med formål bolig, sameiebrøk 65/100 og tilleggsdel grunn (eksklusivt uteareal) i henhold til situasjonsplan og målebrevkart. Seksjon 1 er registrert med sameiebrøk 35/100.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Sameiet er ikke formalisert, og vedlikehold avtales mellom de to seksjonene. Fakturaer betales fortløpende av sameierne.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,60% (forutsatt salgssum kr 2 450 000,-), kr 39 200,-
Foto - Dronebilder 5-7 stk., kr 2 465,-
Innhenting av kommunal informasjon - Notodden, kr 3 937,-
Markedspakke standard med BlikkFang, kr 21 990,-
Oppgjørshonorar*, kr 7 900,-
Sletting av heftelse pr. lånenummer, kr 990,-
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900,-
Tinglyste dokumenter og grunnboksutskrift, kr 2 500,-
Visningshonorar per visning, kr 2 500,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Totalt, kr 94 927,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Din Taksering AS den 09.09.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Guro Borsodi Bakka
Eiendomsmegler
Telefon: 947 97 724
E-post: guro.bakka@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Midt-Telemark
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

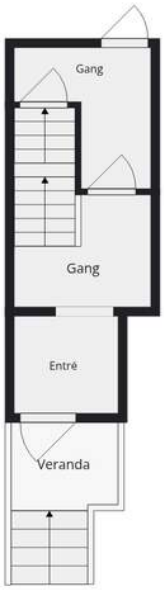
Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

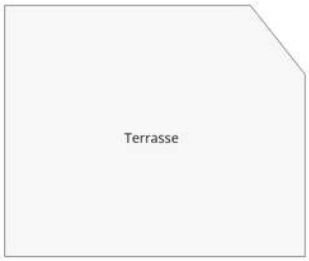
Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.






happy HEART

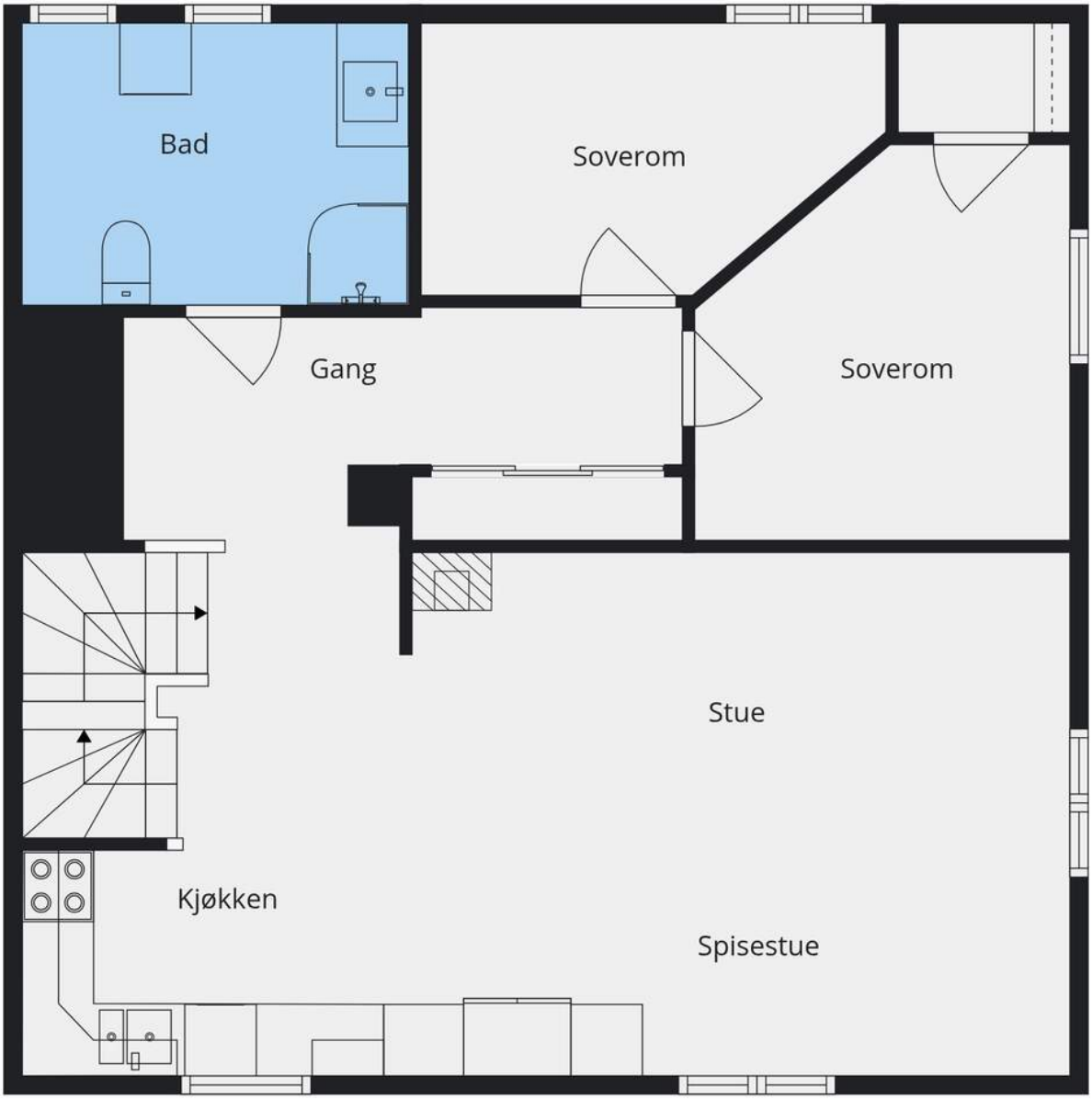




Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.





Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.


LOVE
HOME
LOVE






HAPPY





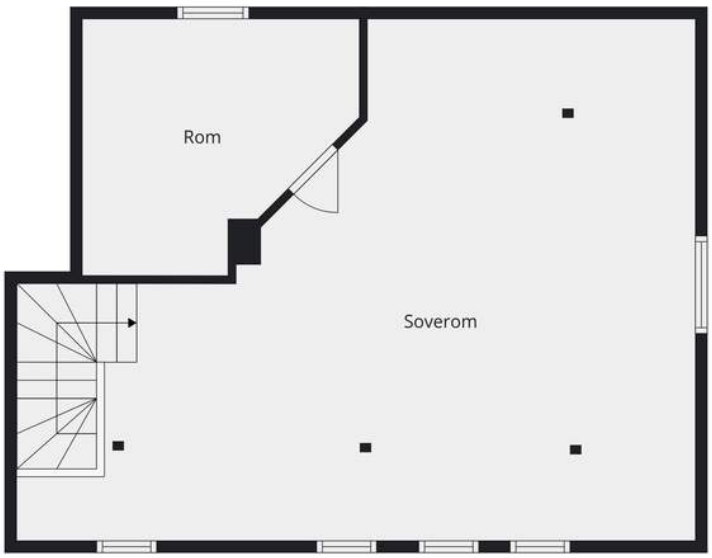







SAMSUNG





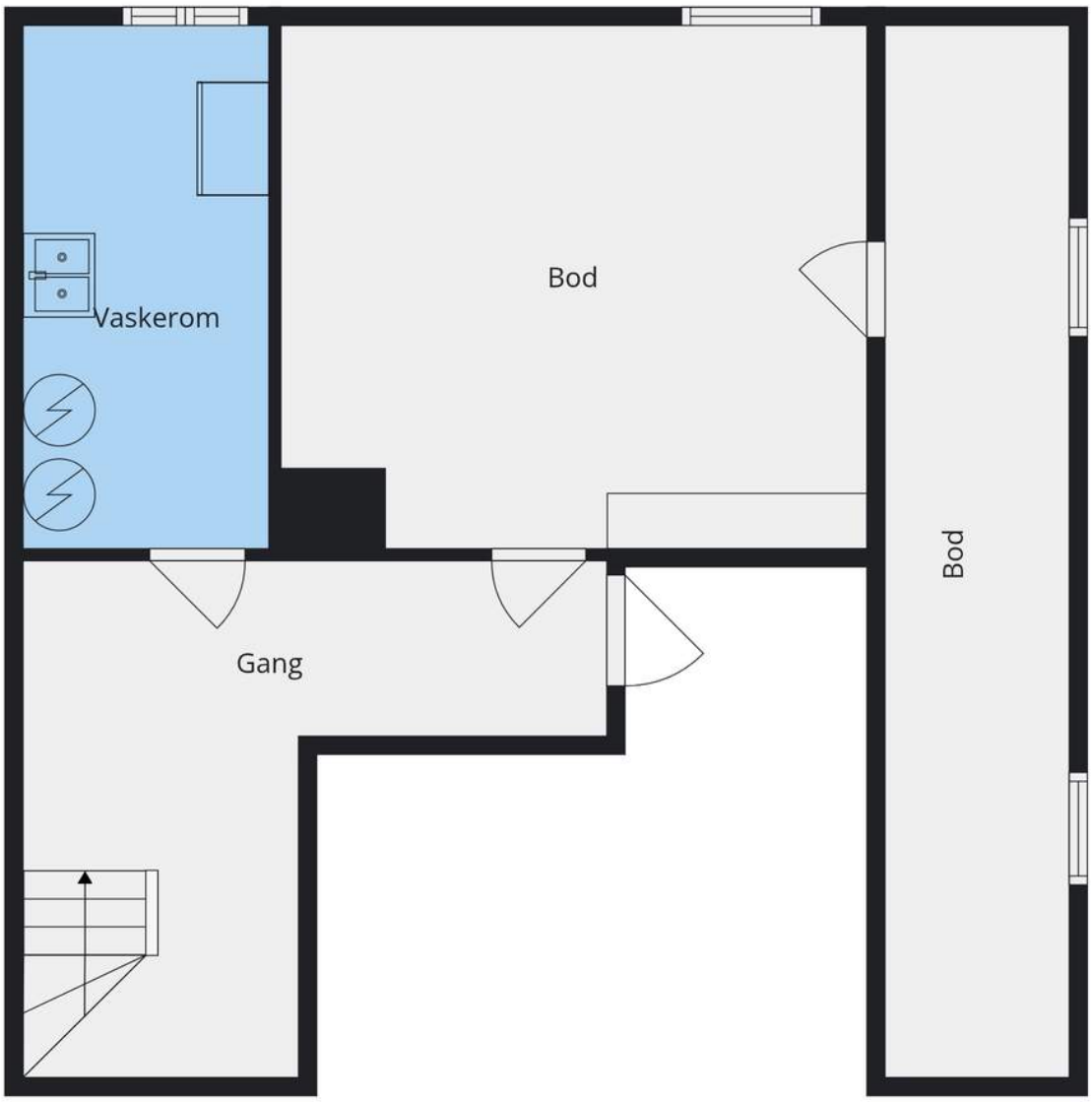
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.











Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.













Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Moskar, Caroline
14.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Caroline Moskar

Boligen

Skogveien 8A
3674 Notodden

4005-243/381/0/2

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2844260239 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Påvist avvik i fallforhold til sluk i tilstandsrapport fra 2024.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt dusjkabinett

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: Fjernet dukkestue fra plen og satt opp en bod /sykkelskur.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Ja**

Det har vært observert en del mindre maur på plenen/tomta i perioder på våren men aldri inne i boligen. Har brukt maurmiddel et par ganger i året og da blir de borte med en gang.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Ja**

Ved vedvarende kuldeperioder ned mot -20 grader celsius har det hendt at varmtvann på kjøkken og vann til vaskemaskin på badet har fryst.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Tilstandsrapport fra 2024 i forbindelse med anskaffelse av boligen.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Skogveien 8 A, 3674 NOTODDEN
NOTODDEN kommune
gnr. 243, bnr. 381, snr. 2

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 22.09.2026 **Oppdragsnr.:** 19974-1716 **Eiendomsverdi ref nr:** JW1642

Autorisert foretak: Din Taksering AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no
979 64 266

Skogveien 8 A, 3674 NOTODDEN
Gnr 243 - Bnr 381
4005 NOTODDEN

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Skogveien 8 A, 3674 NOTODDEN
Gnr 243 - Bnr 381
4005 NOTODDEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Skogveien 8 A, 3674 NOTODDEN
Gnr 243 - Bnr 381
4005 NOTODDEN

Beskrivelse av eiendommen

Tidligere vertikaldelt 2-mannsbolig hvor den ene halvparten er omgjort til 2 leiligheter.
Innvendig er boligen oppgradert i 2012/2013.
Utvendig er de fleste bygningsdeler av eldre årgang.
Leiligheten er i generelt bra stand, men det må regnes med noe oppgradering.
Dette er et sameie uten vedtekter. Ifølge eier er denne seksjonen ansvarlig for 65% av kostnader på Skogveien 8 A.

Tomannsbolig - Byggeår: 1915

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Det er besiktiget fra takvindu på loft.
Det er stor sannsynlighet for at takstein er skiftet på 1980-tallet.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak, med kombinert kaldt loft og skråhimling.
Ytterveggene er av trekonstruksjon med ukjent utførelse og har stående bordkledning.
Vinduene er malte og med 2-lags glass.
Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.
Det er en frittstående platting på cirka 20 m².
Det er en utvendig trapp i betong, kledd med skifer.
Det er satt opp en enkel bord på ca 3 m². Det er enkelt reisverk og yttervegger er kledd utvendig med kledning. Det er sperretak tekket med singel.
Bygget er i meget enkel standard.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av laminat og belegg.
I kjeller er det betong.
Det er etasjeskille i tre.
Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.
Avvik i stue: 22mm og i gang: 6mm. Gulv heller litt mot øst.
Boligen ligger i et område med usikker forekomst av radon.
Det er mursteinspipe med Dovre vedovn og sotluke/feieluke.
Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull.
Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult). Den er bygget på en måte der
risiko for skjulte skader er lav og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger.
Dette er generelt en risikokonstruksjon på grunn av fare for kondens.
I bjelker ble det målt 14,6 vektprosent fukt med hammerelektrode.
Dette er å regne som akseptabelt.
På befaringstidspunkt ble det målt 60,2% relativ fuktighet ved 21,3°.
Dette gir et duggpunkt på 13,4°. Dette er å regne som akseptabelt.
Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.
Det er en malt tretrapp.
Trapp fra 1. etasje er en eldre trapp.
Trapp til loft er fra 2013.
Det er malte fyllingsdører innvendig.
Ifølge eier har det ikke vært mus eller andre skadedyr.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er flislagte og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 5mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 5 mm.
Det er ikke mulig å sjekke hvor høyt membran går opp på vegg under dør siden det er satt på belistning.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett er montert i 2025.
Våtrommet har avtrekksventilasjon - elektrisk vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, i soverom mot dusjsonen. Måleresultatet var under 6 vektprosent - ingen utslag på fuktmåler.

KJØKKEN Gå til side

Marbodal kjøkkeninnredningen med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er opplegg til oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
I kjøkken er det bare funnet innvendig plastrør - trekkerør er ikke synlig.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er sikringsskap i første etasje med 40 A overbelastningsvern, overspenningsvern og automatsikringer med jordfeilbryter.
Alle jordfeilbrytere fungerte på befaringstidspunkt.
Det er utført sluttkontroll når anlegget ble oppgradert i 2013.
Hjartdal elektro var der i 2017 for strøm til utstyr i loftstue.
Det er pulverapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av leirholdige masser.
Ifølge kart fra Norges geologiske undersøkelse ligger boligen i et område med middels mulighet for marin leire.
Ifølge kart fra Norges vassdrags- og energidirektorat ligger boligen i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleire.
Fuktsikringen er ukjent. Materialet brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent.
Grunnmuren er av betong. Det er synlig teglstein enkelte steder på innvendige delevegger.
Avløpsledningene er rehabilitert med relining, epoxy med strømpe og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Dette er opplyst av tidligere eier.
Vannledningen er av ukjent type og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	169 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	169 m²
Totalpris	2 500 000

Arealer Gå til side

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Skogveien 8 A, 3674 NOTODDEN
Gnr 243 - Bnr 381
4005 NOTODDEN

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

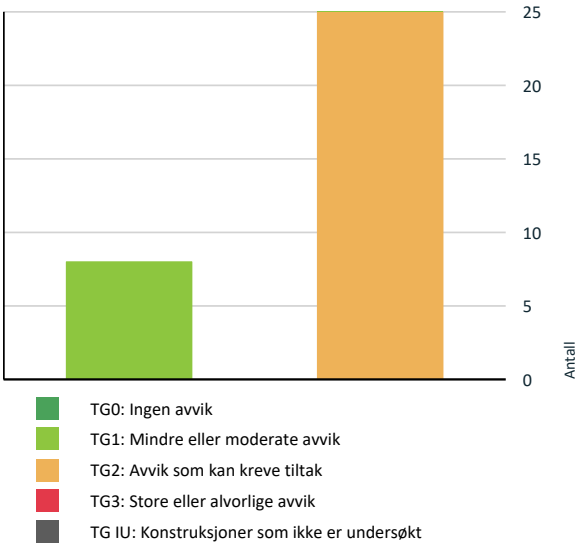
Innredet loft er ikke inntegnet på godkjent tegning. Det er kun vegger rundt trapp og disse er fjernet.
Det er også fjernet en vegg mellom stue og kjøkken.

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Skogveien 8 A, 3674 NOTODDEN
Gnr 243 - Bnr 381
4005 NOTODDEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten baserer seg på opplysninger fra eier/tidligere eier/tidligere salgsoppgave.
Taksten skal brukes i forbindelse med salg.
Boligen er oppført med andre forskrifter enn dagens forskrifter. Det avviker med hensyn til isolasjon, tetthet, ventilasjon, tilgjengelig bolig, brannkrav, rømningsvei osv.
Boligen vurderes etter forskrifter på byggetidspunkt.
Bygningen er ca 100 år og det må påregnes kostnader til oppgraderinger av bygningsdeler på grunn av tidsmessig slitasje/aldring som ikke er mulig å oppdage siden konstruksjonen er lukket. Siden boligen var bebodd på befaringstidspunkt, er ikke alle innvendige overflater sjekket.
Bygningsdeler som borettslaget/sameiet har ansvar for er kun beskrevet på et generelt grunnlag og tilstandsgrad er satt ut fra alder/tilstand.
Bygningsdeler som sameiet har ansvar for er kun beskrevet på et generelt grunnlag og tilstandsgrad er satt ut fra alder/tilstand.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Skogveien 8 A, 3674 NOTODDEN
Gnr 243 - Bnr 381
4005 NOTODDEN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Skogveien 8 A, 3674 NOTODDEN
Gnr 243 - Bnr 381
4005 NOTODDEN

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1915

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Ombygging	Renovert leiligheten innvendig. Det er foretatt en del ombygning.
2023	Modernisering	Skiftet platetopp.
2026	Tilbygg	Montert utvendig bod.
2025	Modernisering	Skiftet dusjkabinett.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Det er besiktiget fra takvindu på loft.
Det er stor sannsynlighet for at takstein er skiftet på 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er noe mose på takstein.
- Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Mose bør fjernes fra takstein for å hindre fuktinntrengning og redusert levetid på taktekkingen. Dersom mosen ikke fjernes, kan dette føre til oppsamling av fukt og økt risiko for frostspreng og skader på taket.
- Taktekkingen bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Skader og deformasjoner kan føre til redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov.
- Det anbefales å vurdere utskifting av det vanntette sjiktet, da alder over 18 år medfører økt risiko for slitasje, lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Skogveien 8 A, 3674 NOTODDEN
Gnr 243 - Bnr 381
4005 NOTODDEN

Tilstandsrapport

• Takrenner, beslag og nedløpsrør har passert mer enn halvparten av det som er forventet levetid.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Takrenner, beslag og nedløpsrør bør følges opp og vurderes for utskifting, da de har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader på bygningen.

• Det bør monteres snøfangere på taket for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak, med kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av loftet, eller gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilgjengelighet for inspeksjon er økt usikkerhet rundt konstruksjonens oppbygning og tilstand, noe som kan medføre risiko for skjulte feil eller skader.

• Det bør etableres tilgang til loftskonstruksjonen via knevegger slik at det kan kontrolleres om konstruksjonen er tilstrekkelig luftet, og om det forekommer fukt eller kondens.
Manglende tilgang og dokumentasjon medfører økt risiko for skjulte feil, fuktskader og utilstrekkelig ventilasjon, noe som kan føre til fremtidige skader på takkonstruksjonen.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av loftet, eller gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilgjengelighet for inspeksjon er økt usikkerhet om konstruksjonens oppbygning og tilstand, noe som kan medføre risiko for skjulte feil eller skader.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av trekonstruksjon med ukjent utførelse og har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.

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

• Det er observert sprekkdannelser i enkelte kledningsbord, spesielt i nedre kant. Kledningen er av eldre årgang, og malingen har en tendens til å danne bobler.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på veggkonstruksjonen.
Dersom råteskadene får utvikle seg, øker risikoen for fuktskader og svekkelse av byggets bæreevne. Bindingsverket bak råteskadet kledning bør kontrolleres før ny kledning monteres.

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting av treverket og på sikt gi skader på både kledning og underliggende konstruksjon.

• Sprekkdannelser i kledningsbord og bobler i malingen bør utbedres for å hindre fuktopptak og videre forringelse av kledningen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for råteskader og redusert levetid på ytterveggene.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 2-lags glass.
Takvinduer er produsert i 2012.
Vindu på loft, kjøkken og bad er produsert i 2012.

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Skogveien 8 A, 3674 NOTODDEN
Gnr 243 - Bnr 381
4005 NOTODDEN

Tilstandsrapport

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Det er funnet en del råte i utvendig belistning på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje eller skade på karm og beslag.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert brukervennlighet, økt varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Kondensering på enkelte vindusglass kan føre til fuktskader i treverket, noe som kan medføre behov for utskifting av vinduer.
Det anbefales å bedre ventilasjonen i rommene for å redusere risikoen for ytterligere skader.
- Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker funksjon og redusert levetid. Det bør påregnes utskifting av vinduene for å unngå varmetap, redusert komfort og risiko for punktering eller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Dette gjelder ikke vinduer produsert i 2012.
- Råteskadet utvendig belistning bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av vinduene og omkringliggende konstruksjon.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt fuktinntrengning og ytterligere skader på vinduer og fasade.



Råte i sidebelistning på vinduer.



Kondensering på innvendig side på vinduer/karm.



Råte i sidebelistning på vinduer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er montert katteluke i ytterdør.

Konsekvens/tiltak

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Skogveien 8 A, 3674 NOTODDEN
Gnr 243 - Bnr 381
4005 NOTODDEN

Tilstandsrapport

• Det bør utføres tiltak for å tette åpningen mellom dørblad og dørkarm for å unngå varmetap, trekk og redusert energieffektivitet, samt forhindre fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjon.

• Dørene bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og i verste fall skade på dør eller karm.

• Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut ytterdøren for å sikre tilstrekkelig tetthet og isolasjon, da katteluken kan medføre økt varmetap og risiko for trekk og fuktinntrengning.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en frittstående platting på cirka 20 m².



Platting i hagen.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig trapp i betong, kledd med skifer.

Vurdering av avvik:

• Det er råte i stolpen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet stolpe bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for svekket bæreevne, som kan føre til kollaps eller personskade.



Råte i stolpe på rekkverk.

TG 1 Utvendig bod

Beskrivelse

Det er satt opp en enkel bord på ca 3 m². Det er enkelt reisverk og yttervegger er kledd utvendig med kledning. Det er sperretak tekket med singel.
Bygget er i meget enkel standard.

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Skogveien 8 A, 3674 NOTODDEN
Gnr 243 - Bnr 381
4005 NOTODDEN

Tilstandsrapport



Utvendig bod.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av laminat og belegg.
I kjeller er det betong.

Vurdering av avvik:

• Det er noe fuktsvelling i skjøter på laminatgulver.

• Det er normal bruksslitasje på innvendige gulver.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut laminatgulv med fuktsvelling i skjøtene, for å unngå videre skade og redusert levetid på gulvet. Fuktsvelling kan føre til at gulvet mister sin funksjon og estetiske kvalitet, samt øke risikoen for ytterligere fuktskader.

• Det bør påregnes overflatebehandling eller utskifting av gulv for å utbedre slitasje. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt slitasje og redusert levetid på gulvoverflatene.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater og malt panel. Det er malte plater på innvendige tak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er normal bruksslitasje på innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre overflatene ved behov for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå. Dersom slitasjen ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflatene og redusert inntrykk av vedlikehold.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er etasjeskille i tre.
Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.
Avvik i stue: 22mm og i gang: 6mm. Gulv heller litt mot øst.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom dette medfører bruksmessige ulemper eller ved fremtidig oppussing.
Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort, snublefare og utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg.

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Skogveien 8 A, 3674 NOTODDEN
Gnr 243 - Bnr 381
4005 NOTODDEN

Tilstandsrapport

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i et område med usikker forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget. Manglende målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko for beboere.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med Dovre vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

• Pipe har usikker fremtidig funksjon siden mer enn halvparten av det som er forventet levetid er overskredet.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få gjennomført en grundig vurdering av pipens tilstand av kvalifisert fagperson, da pipen har overskredet forventet levetid. Konsekvensen av å ikke utbedre eller følge opp dette kan være redusert funksjon, økt risiko for lekkasjer, brannfare eller behov for omfattende rehabilitering på et senere tidspunkt.

• Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for at glør eller sot antenner brennbart gulvmateriale. Manglende tiltak kan medføre brannfare og utgjøre en alvorlig risiko for liv og helse.

• Pipevanger bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon slik at tilstand og utførelse kan vurderes.
Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skjulte skader eller utettheter, og dermed redusere risikoen for brann og fare for liv og helse.

Det anbefales å få en kontroll av pipe fra det lokale branntilsyn. Det kan se ut som en pipebranner er kledd inn, men dette er usikkert siden piper ble tidligere bygd med lufteløp.
Dersom det blir avvik, kan det settes inn nytt røykrør. Dette monster normalt mellom 50.000- 80.000.-

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull.
Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult). Den er bygget på en måte der
risiko for skjulte skader er lav og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger.
Dette er generelt en risikokonstruksjon på grunn av fare for kondens.
I bjelker ble det målt 14,6 vektprosent fukt med hammerelektrode. Dette er å regne som akseptabelt.
På befaringstidspunkt ble det målt 60,2% relativ fuktighet ved 21,3°. Dette gir et duggpunkt på 13,4°. Dette er å regne som akseptabelt.
Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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

Konsekvens/tiltak

• Fukt på vegger og gulv har sammenheng med svikt i drenering og manglende isolering av konstruksjonene.

• Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktgjennomtrenging i kjellergulvet, for eksempel ved å forbedre drenering eller etablere fuktsperre.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen over tid.

Det bør monteres en avfukter i kjelleren. Dette reduserer den relative fuktigheten og reduserer faren for råte.

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Skogveien 8 A, 3674 NOTODDEN
Gnr 243 - Bnr 381
4005 NOTODDEN

Tilstandsrapport



Måling av relativ fuktighet.



Fuktmåling i bjelker i kjeller.



Noe saltutslag/mugg på vegger i kjeller over terreng.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en malt tretrapp.
Trapp fra 1. etasje er en eldre trapp.
Trapp til loft er fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøydene bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall og alvorlige personskader.
- Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper kan føre til økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Det er normal bruksslitasje på innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas justering eller utbedring av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre funksjonell bruk og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dør og karm. Manglende utbedring kan medføre at dørene blir vanskelig å åpne eller lukke, samt redusert levetid på dørblad og beslag.
- Det er kun registrert normal bruksslitasje på innvendige dører. Dette har lav konsekvensgrad, men overflatebehandling eller utskifting kan vurderes ved behov for å opprettholde estetikk og funksjon.

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Skogveien 8 A, 3674 NOTODDEN
Gnr 243 - Bnr 381
4005 NOTODDEN

Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ifølge eier har det ikke vært mus eller andre skadedyr.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Bad med baderomsinnredning og dusjkabinett.



Det er opplegg til vaskemaskin på bad.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 5mm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene slik at de tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.
- Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Skogveien 8 A, 3674 NOTODDEN
Gnr 243 - Bnr 381
4005 NOTODDEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 5 mm.
Det er ikke mulig å sjekke hvor høyt membran går opp på vegg under dør siden det er satt på belistning.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres korrekt overgang mellom sluk og membran, inkludert montering av slukmansjett, for å sikre tett utførelse og hindre vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid. Manglende dokumentasjon og ikke-fagmessig utførelse medfører økt risiko for skjulte feil, redusert levetid og fremtidige fuktskader. Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt utbedres av fagperson.

• Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning og rørgjennomføringer, i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Konsekvensen av manglende høyde er økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og følgeskader på bygningen.

Det anbefales å sjekke hvor høyt membran går på vegg under døren. Dersommembran går over 25mm over sluk er det ikke nødvendig med tiltak.
Dersom enebarn ikke går opp på vegg under dør, anbefales det å montere vannstoppersystem som stenger vannet ved en eventuell lekkasje.



Sluk under dusj.



Utett rørgjennomføring i vegg under vasken.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett er montert i 2025.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon - elektrisk vifte.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Skogveien 8 A, 3674 NOTODDEN
Gnr 243 - Bnr 381
4005 NOTODDEN

Tilstandsrapport

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

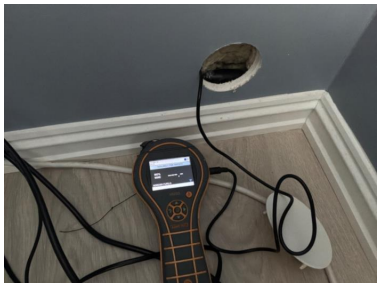
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere tilluftsventil. Konsekvensen av manglende tilluft er redusert luftsirkulasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, i soverom mot dusjsonen. Måleresultatet var under 6 vektprosent - ingen utslag på fuktmåler.



Fuktmåling i konstruksjon mot bad.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Marbodal kjøkkeninnredningen med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er opplegg til oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Ifølge eier kan platetopp slutt å fungere. Eier mener dette kanskje har skjedd ca 2 ganger siden leiligheten ble kjøpt. Ifølge eier er dette undersøkt av elektriker og det har ikke skjedd det siste året. Mulig feil har vært i komfyrvakt. Eier slår av sikringen og etter at sikring er slått på igjen fungerer det som tiltenkt. Platetopp er sjekket av elektriker uten å finne feil.

• Det er observert noe fuktsvelling på benkeplaten ved oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det skjer igjen bør komfyrvakt sjekkes/skiftes.

• Benkeplaten bør tettes eller byttes i området med fuktsvelling for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Skogveien 8 A, 3674 NOTODDEN
Gnr 243 - Bnr 381
4005 NOTODDEN

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.



Fuktsvelling på benkeplate over oppvaskmaskin.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• På grunn av ventilatorens alder må det imidlertid påregnes økt risiko for fremtidige feil eller skader, og utskifting kan bli nødvendig på sikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
I kjøkken er det bare funnet innvendig plastrør - trekkerør er ikke synlig.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Dersom det er veldig kaldt ute, kan vann til kjøkken og vaskemaskin fryse.

• Det må sjekkes hvordan tetting rundt vannrør i kjøkken er utført. Dersom det mangler tetting, vil vann renne ut i kjøkken dersom det blir lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å isolere vannrørene til kjøkkenet for å forhindre frostskader.
Konsekvensen av manglende tiltak er at vannrørene kan fryse og sprekke, noe som kan føre til vannskader og behov for kostbare reparasjoner.

• Det bør undersøkes hvordan tetting rundt vannrør i kjøkken er utført. Dersom tetting mangler, bør dette utbedres for å hindre at eventuelt lekkasjevann renner ut i kjøkkenet og forårsaker fuktskader i konstruksjonen.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Skogveien 8 A, 3674 NOTODDEN
Gnr 243 - Bnr 381
4005 NOTODDEN

Tilstandsrapport



Noe avløpsrør i kjeller er i støpejern. Det er usikker hvilken leilighet disse tilhører.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i alle rom.
Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig inneklima og risiko for muggdannelse.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Siden bereder er plassert to etasjer under, tar det noe tid før det kommer varmt vann i pringen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmgang og brann. Mangelfull tilkobling kan føre til overbelastning av strømuttak og utgjør en sikkerhetsrisiko.

• Det kan vurderes å etterisolere eller installere sirkulasjonspumpe for å redusere ventetiden på varmtvann i tappestedene. Konsekvensen av dagens løsning er økt vannforbruk.

⚠ Elektrisk anlegg

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Skogveien 8 A, 3674 NOTODDEN
Gnr 243 - Bnr 381
4005 NOTODDEN

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap i første etasje med 40 A overbelastningsvern, overspenningsvern og automatsikringer med jordfeilbryter.
Alle jordfeilbrytere fungerte på befaringstidspunkt.
Det er utført sluttkontroll når anlegget ble oppgradert i 2013.
Hjartdal elektro var der i 2017 for strøm til utstyr i loftstue.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er kun sluttkontroll av installasjon fra 2013 - Elektrikeren i Sauherad.

Eier har koblet taklys over spisebord uten godkjent elektriker.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er pulverapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av leirholdige masser.
Ifølge kart fra Norges geologiske undersøkelse ligger boligen i et område med middels mulighet for marin leire.
Ifølge kart fra Norges vassdrags- og energidirektorat ligger boligen i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleire.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringen er ukjent. Materialet brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å oppgradere eller skifte ut fuktsikringen, da dagens løsning er eldre enn 30 år og har usikker fremtidig funksjon.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.
- Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.
Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til økt fare for fuktskader, sopp og råte, samt redusert levetid på bygningsdelen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Skogveien 8 A, 3674 NOTODDEN
Gnr 243 - Bnr 381
4005 NOTODDEN

Tilstandsrapport

Grunnmuren er av betong. Det er synlig teglstein enkelte steder på innvendige delevegger.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for fuktinntrenging og svekkelse av konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er rehabilitert med relining, epoxy med strømpe og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Dette er opplyst av tidligere eier.
Vannledningen er av ukjent type og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres nærmere undersøkelser for å avklare type og tilstand på vannledningen.
Konsekvensen av manglende informasjon er økt usikkerhet rundt ledningens funksjon og levetid, noe som kan medføre risiko for uforutsette lekkasjer eller behov for akutte reparasjoner.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløt eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres snøfangere på taket for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget. Manglende målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko for beboere.
• Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for at gløt eller sot antenner brennbart gulvmateriale. Manglende tiltak kan medføre brannfare og utgjøre en alvorlig risiko for liv og helse.
• Pipevanger bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon slik at tilstand og utførelse kan vurderes.
Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skjulte skader eller utettheter, og dermed redusere risikoen for brann og fare for liv og helse.
• Rekkverkshøydene bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall og alvorlige personskader.

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Skogveien 8 A, 3674 NOTODDEN
Gnr 243 - Bnr 381
4005 NOTODDEN

Tilstandsrapport

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper kan føre til økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

• Det er kun sluttkontroll av installasjon fra 2013 - Elektrikeren i Sauherad.

Skogveien 8 A, 3674 NOTODDEN
Gnr 243 - Bnr 381
4005 NOTODDEN

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

169 m²/135 m²

Tomannsbolig: Stue, 3 Soverom, 2 Gang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, 4 Bod, Vindfang, Trapperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 500 000**

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

Sammenlignbare salg

Vedlegg: Takstrapport

Skogveien 8 A, 3674 NOTODDEN
Gnr 243 - Bnr 381
4005 NOTODDEN

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørnstjerne Bjørnsons gate 18B ,3674 NOTODDEN 123 m² 1910 2 sov	27-08-2026	2 500 000	**2 425 000**		2 425 000	**19 715**
2	Bjørn Evjes gate 4B ,3681 NOTODDEN 94 m² 1953 3 sov	28-03-2025	1 800 000	**1 950 000**		1 950 000	**17 890**
3	Harald Bjerkes gate 1B ,3681 NOTODDEN 120 m² 1920 2 sov	14-12-2023	2 100 000	**2 100 000**		2 100 000	**17 500**
4	Abels gate 3A ,3681 NOTODDEN 85 m² 1920 2 sov	13-05-2025	1 850 000	**1 750 000**		1 750 000	**16 667**
5	Telegata 12A ,3674 NOTODDEN 92 m² 1937 3 sov	08-04-2025	2 150 000	**2 050 000**		2 050 000	**15 074**
6	Harald Bjerkes gate 2B ,3681 NOTODDEN 126 m² 1920 2 sov	24-08-2026	1 600 000	**1 850 000**		1 850 000	**14 683**
7	Industrigata 5A ,3674 NOTODDEN 90 m² 1907 2 sov	26-06-2023	1 150 000	**1 275 000**		1 275 000	**14 167**
8	Telegata 12B ,3674 NOTODDEN 94 m² 1937 3 sov	08-04-2025	1 950 000	**1 950 000**		1 950 000	**14 130**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Skogveien 8 A, 3674 NOTODDEN
Gnr 243 - Bnr 381
4005 NOTODDEN

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Beløpet er stipulert.	Kr.		24 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**24 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 170 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**2 650 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 650 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		250 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	50 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 950 000**

Skogveien 8 A, 3674 NOTODDEN
Gnr 243 - Bnr 381
4005 NOTODDEN

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

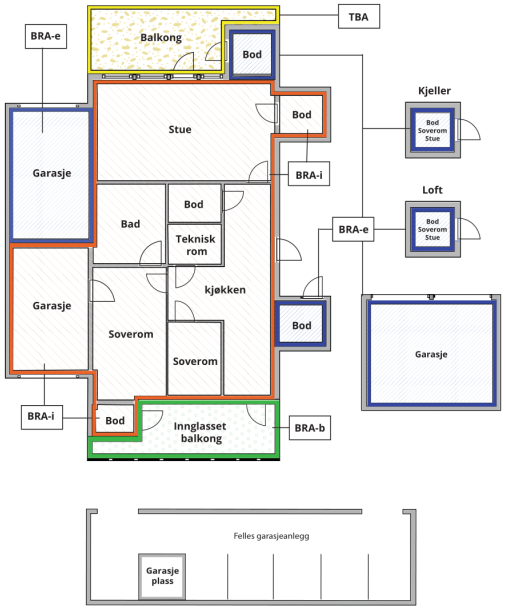
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Skogveien 8 A, 3674 NOTODDEN
Gnr 243 - Bnr 381
4005 NOTODDEN

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	49			49	
2. Etasje	78			78	
1.Etasje	8			8	
Kjeller		34		34	
SUM	**135**	**34**			
SUM BRA	**169**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Stue, soverom		
2. Etasje	Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, bod		
1.Etasje	Vindfang, gang, trapperom, bod		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

2 boder i kjeller disponeres av denne seksjonen. Disse er ikke seksjonert til denne enheten. Arealet er medregnet i arealberegningen.
Felles trapperom til kjeller er ikke medregnet i arealberegningen.
Det er også felles vaskerom i kjelleren.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Innredet loft er ikke inntegnet på godkjent tegning. Det er kun vegger rundt trapp og disse er fjernet.
Det er også fjernet en vegg mellom stue og kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
09.9.2026	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør
	Caroline Moskar	Kunde

Vedlegg: Takstrapport

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	243	381		2	250.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skogveien 8 A

Hjemmelshaver
Moskar Caroline

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Notodden sentrum - ca 850m nord-øst for sentrum.
Området er bebygd med boliger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Det er privat innkjørsel

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til: Spesialområde bevaring bolig.
Reguleringsplan med ID – 195
«Notodden sentrum» av 16.06.1988.
Eiendommen ligger i tillegg innenfor område definert
som verdensarv med oppsluttende verdier.

Boligen ligger i en støysone mellom 55 - 65db.

Opplysninger fra kommuneplanen:
Hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø 1074.3m²
Andre støysoner Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (2.2.2017) 1074.3m²
Bevaring kulturmiljø Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (2.2.2017) 1074.3m²
Boligbebyggelse - Nåværende Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (2.2.2017) 1074.3m²
Byggegrense Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (2.2.2017)
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (2.2.2017) 1074.3m²
hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (2.2.2017) 111.31m².

Om tomten

Deler av tomten er felles.
Denne seksjonen disponerer eget uteareal ifølge tidligere eier.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert en bestemmelse om vann og kloakkledning fra 17.07.1980 og en bestemmelse om bebyggelse fra 22.08.1980 i matrikkel pr. 08.09.2026.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende				

Kommentar
Byggforsikring. Det er felles forsikring på Skogveien 8 A.

Skogveien 8 A, 3674 NOTODDEN
Gnr 243 - Bnr 381
4005 NOTODDEN

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	09.09.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	14.09.2026		Fremvist	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Skogveien 8 A, 3674 NOTODDEN
Gnr 243 - Bnr 381
4005 NOTODDEN

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

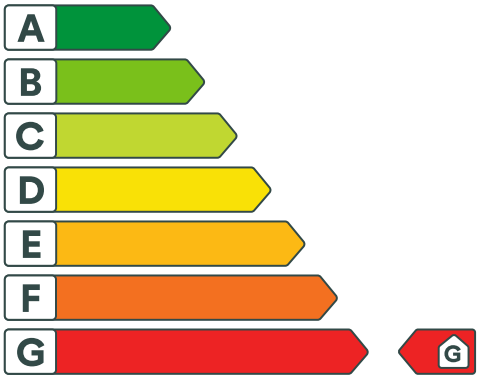
Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Skogveien 8A, 3674 NOTODDEN**	
Dato for energimerking **11.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-349266**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **165028546**
Gårdsnummer **243**	Bruksnummer **381**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1915**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **169,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **169,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **405,29**

Vedlegg: Energiattest

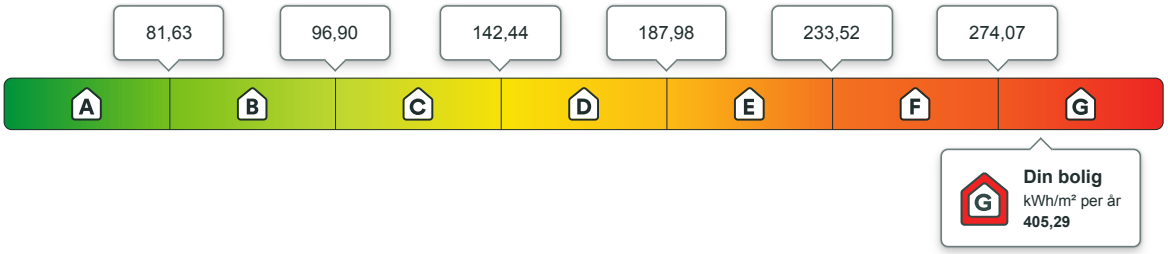
Skogveien 8A, 3674 NOTODDEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
77 060,52	**455,98**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Skogveien 8A, 3674 NOTODDEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Skogveien 8A, 3674 NOTODDEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

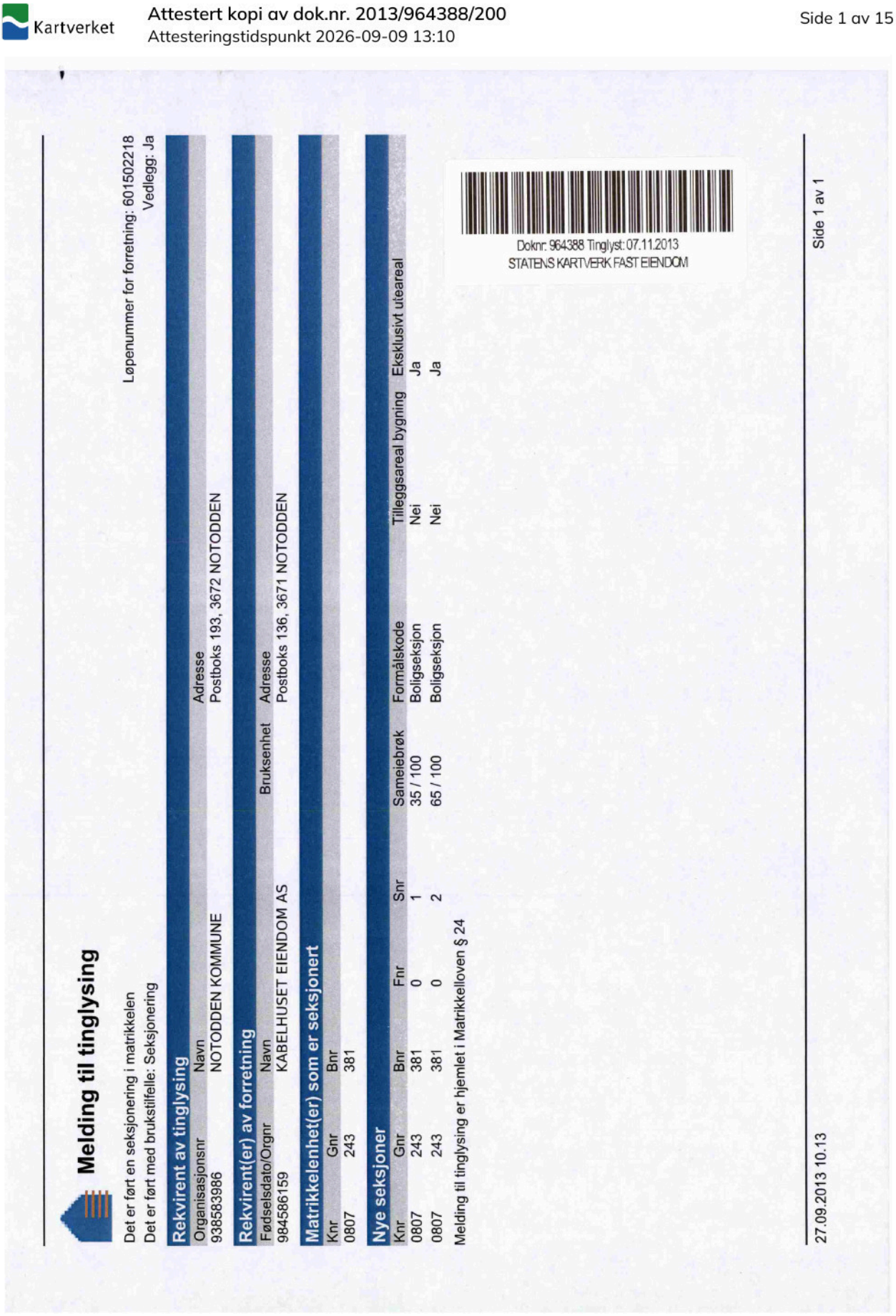
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/964388/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-09 13:10

Side 1 av 15

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601502218
Vedlegg: Ja

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
938583986	NOTODDEN KOMMUNE	Postboks 193, 3672 NOTODDEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
984586159	KABELHUSET EIENDOM AS		Postboks 136, 3671 NOTODDEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0807	243	381

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0807	243	381	0	1	35 / 100	Boligseksjon	Nei	Ja
0807	243	381	0	2	65 / 100	Boligseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 964388 Tinglyst: 07.11.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

27.09.2013 10.13

Side 1 av 1

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Begjæring om 1) ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
ARILD REINERTSEN	
Adresse: LINDALLEEN 1	
Postnr.: 3674 Poststed: NOTODDEN	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 300161 [redacted] Ref. nr.:	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0807	NOTODDEN	243	381		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
984586159	KABELHUSET EIENDOM AS SAM EYDES GT. 40 3674 NOTODDEN	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	35	G	13				25				37				49			
2	B	65	G	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
							Sum tellere:	100		= nevner:	100								

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Rekvirentens underskrift
08.04.13	ARILD REINERTSEN

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF

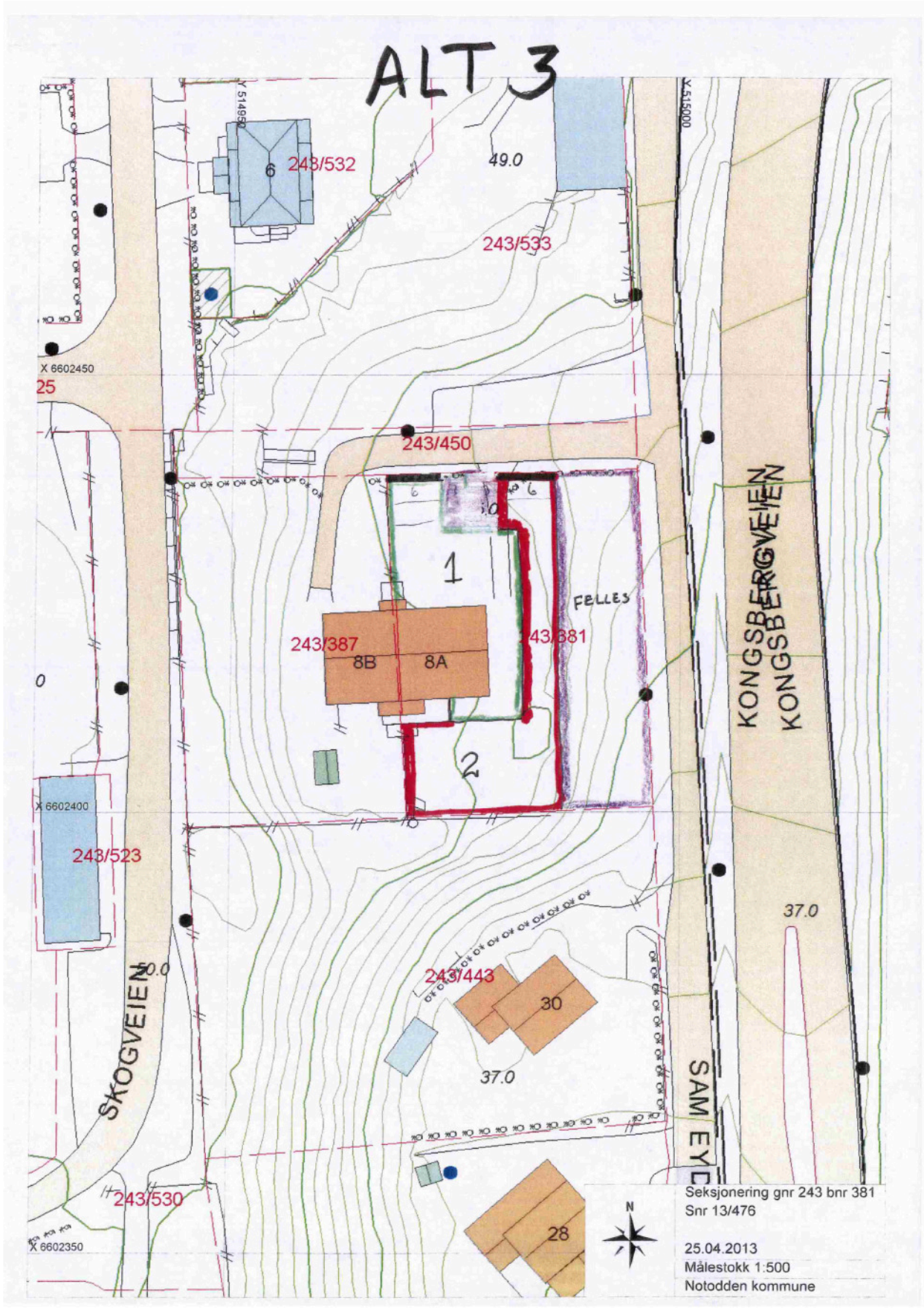
Side 1 av 3

Vi samtykker i tinglysing.
GARANTI VIKEN EIENDOMSMEGLING AS
Org.nr. 891 019 092
Notodden/dato 31/10-13
Sign.

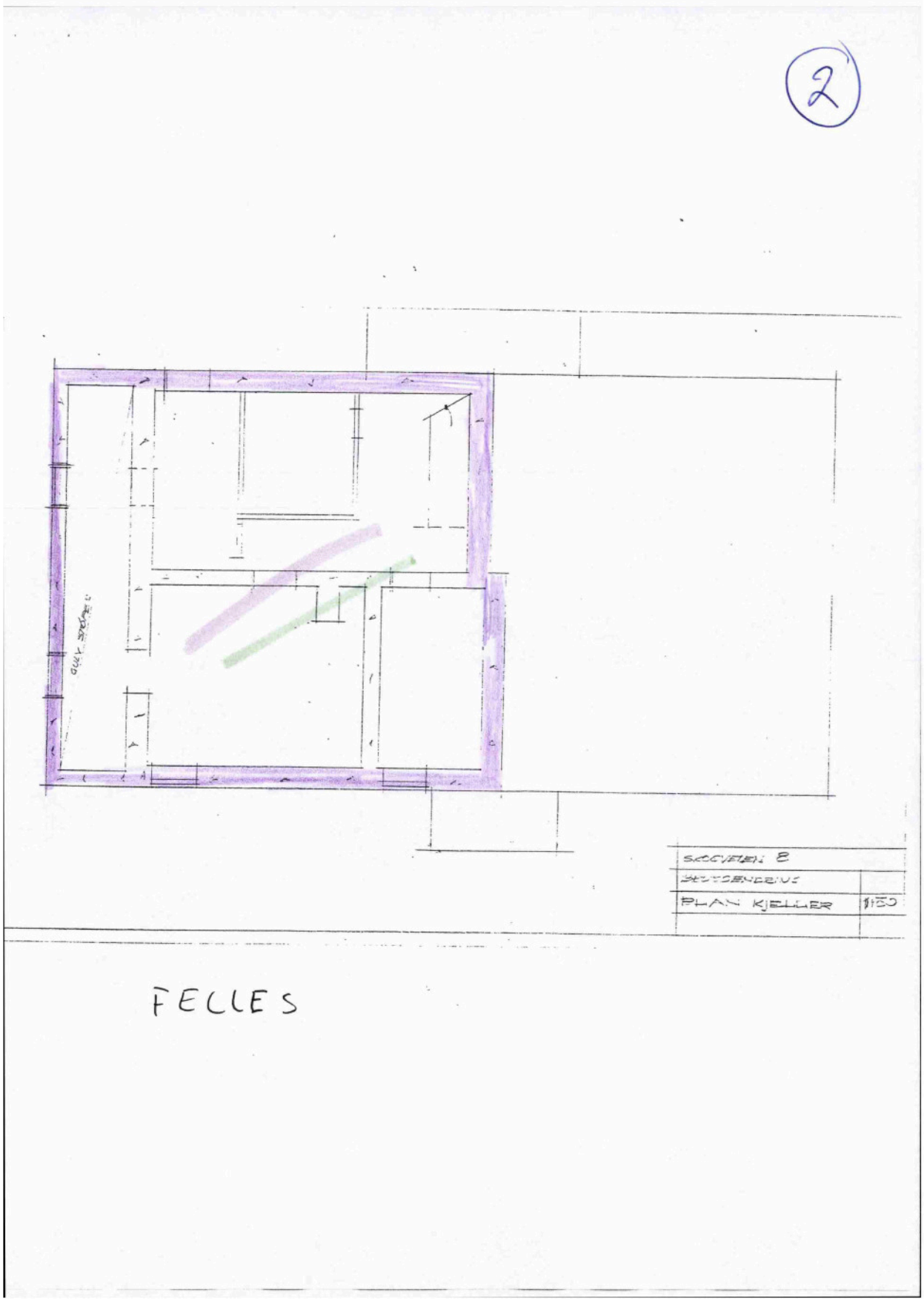
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/964388/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-09 13:10



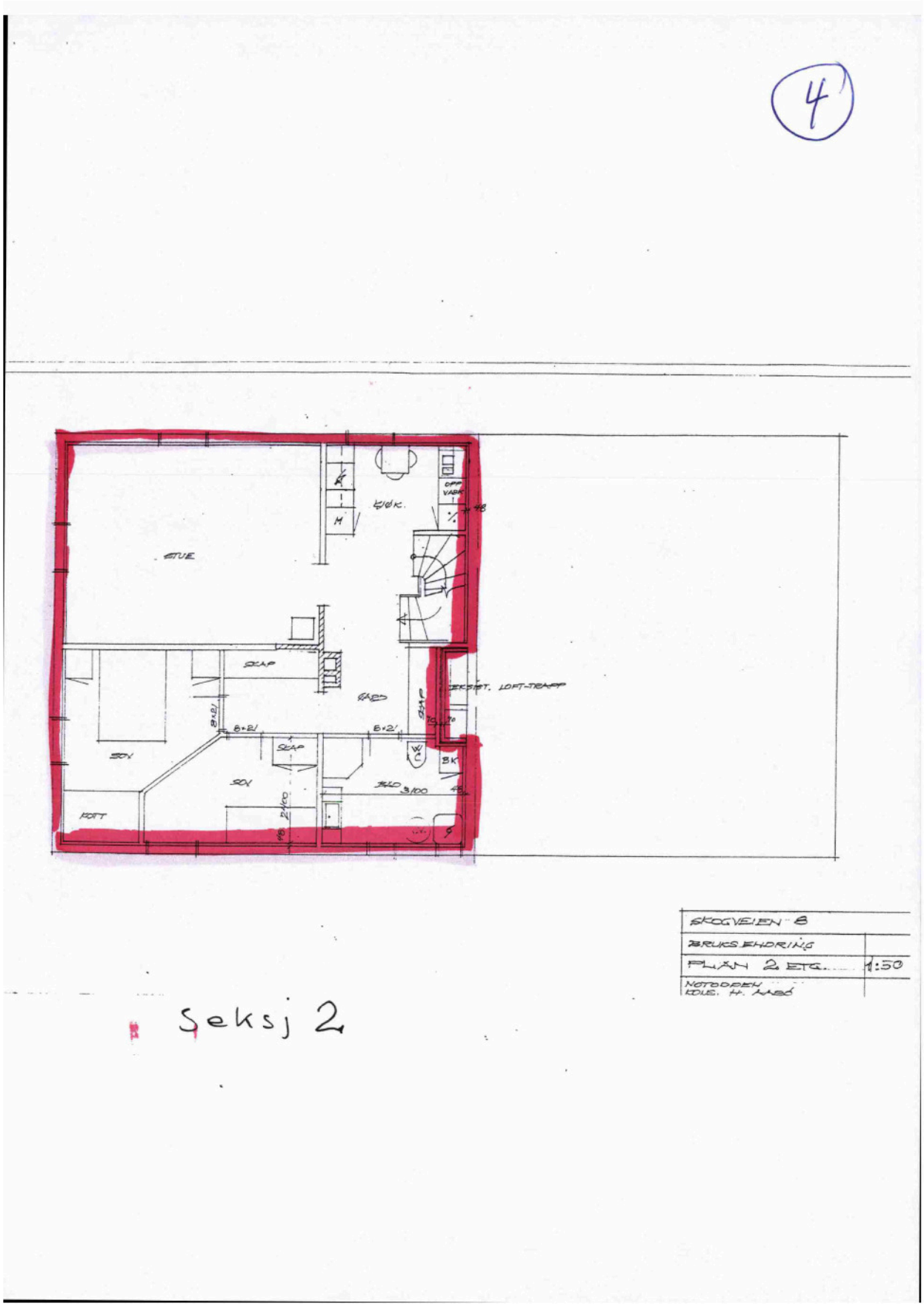
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



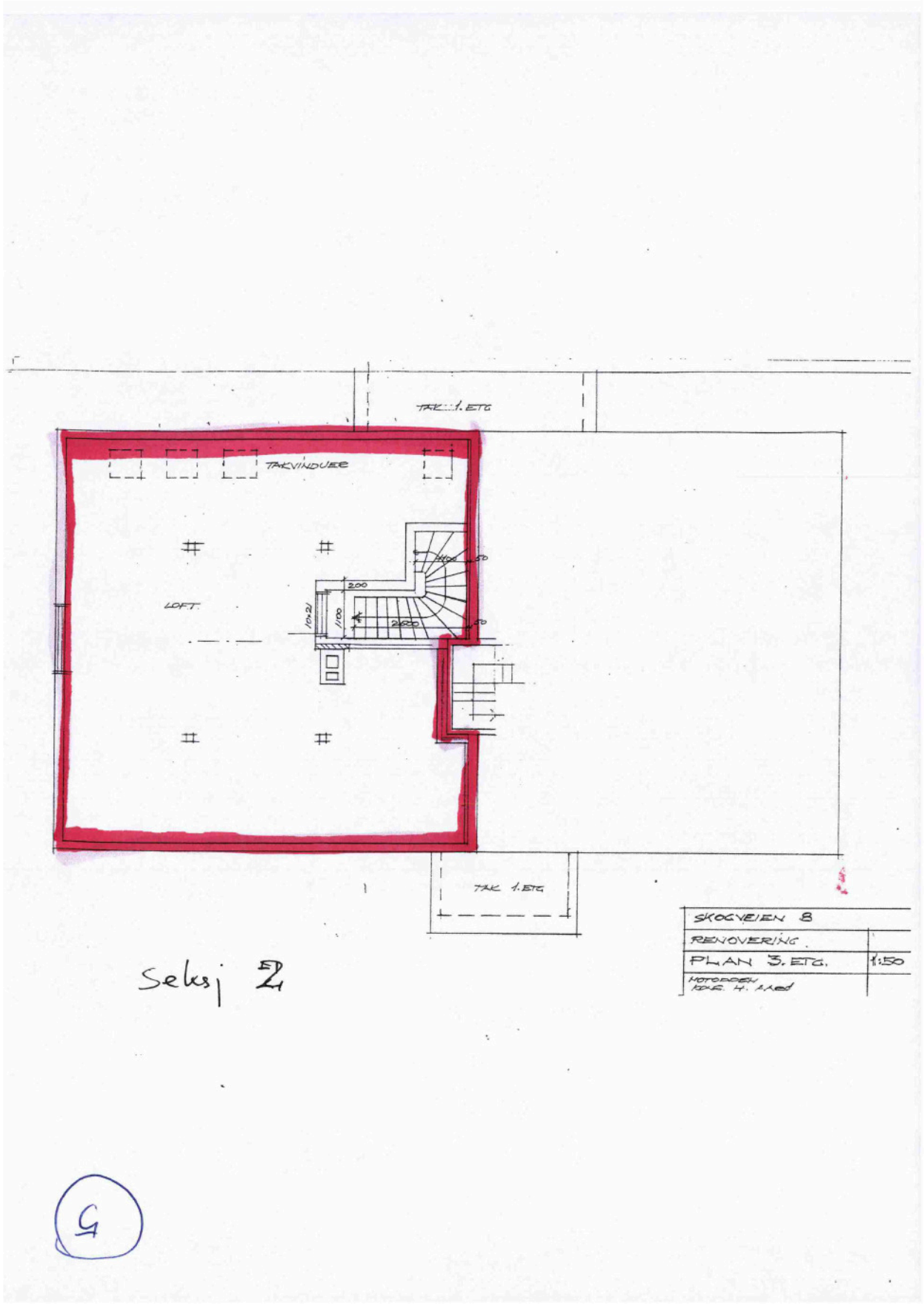
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer


4
STUE
KJØK.
OPP VASK
SKAP
SKAP
SKAP

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

DAGBOKFØR
22 AUG80 02902
SORENSKRIVAREN I
TINN OG HEDDAL

E R K L Æ R I N G

om gjensidige rettigheter og forpliktelser mellom følgende eiere av nedennevnte vertikaltdelte boliger i Notodden:

Eiendom:	Eier:
Skogveien 8 , Gnr. 243, bnr. 381,	Norsk Hydro a.s
Skogveien 8B, Gnr. 243, bnr. 387,	Kjell Kvisler

Undertegnede eiere av ovennevnte eiendommer erklærer herved at nedennevnte rettigheter/forpliktelser skal hvile på våre eiendommer. Erklæringen er bindende for panthavere og andre rettighetshavere i eiendommene uten hensyn til når retten er stiftet og kan ikke avleses uten Bygningsrådets samtykke.
Erklæringen blir å tinglyse på eiendommene.

1. Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten at den øvrige eier er varslet.

   For øvrig vises til lov om rettshøve mellom grannar av 16.6.1961, nr. 15. Fra paragraf 2, 1.ledd siteres: "Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimelig eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom. Inn under ulempe går og at noko må reknast for farleg".

2. Hver av eierne er overfor den øvrige eier pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt vedlike. Utvendig maling skal skje med samme farve.

3. Eierne gir tillatelse til å la eksisterende ledninger for vann, kloakk m.v. bli liggende på de respektive eiendommer. Tillatelsen omfatter også adgang til å reparere eventuelle skader som måtte oppstå senere på ledningsnettet m.v.

   Ledningstraceen må etter tinglysingsdato ikke ytterligere tilplantes med trær eller bebygges i en avstand av 2,- meter til hver side.

   Nøevendige vedlikeholdsarbeider skal først avtales med grunneier, og etter at arbeidet er fullført, skal området settes i sin gamle stand snarest med minst mulig sjenanse for ham. Eventuelle oppståtte skader skal erstattes.

   Eierne er for øvrig i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger m.v.

4. Eierne er forpliktet til å tegne fullverdi brannforsikring for sine boliger.

   I tilfelle brann skal den enkelte eier overfor den øvrige eier være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen skal skje etter tegninger og byggeplaner godkjent av den øvrige eier før behandling i Bygningsrådet.

Notodden, 21.8.1980.
Som eiere:

for Norsk Hydro a.s

J. Antoniussen (s.) L. L. Nergaard (s.)

Kjell Kvisler (s.)

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

E R K L Æ R I N G

om ledninger over annen manns grunn.

Som eier av eiendommene Heddalsveien 11 i Notodden, gnr.243, bnr.4, og Skogveien 8, gnr. 243, bnr.381, gir Norsk Hydro a.s med dette eieren av Skogveien 8B i Notodden, tillatelse til å ha sine vann- og avløpsledninger liggende over ovennevnte eiendommer.

Tillatelsen omfatter også adgang til å reparere eventuelle skader som måtte oppstå senere på ledningsnettet.

Ledningstraceen må etter tinglysingsdato ikke ytterligere tilplantes med trær eller bebygges i en avstand av 2,- meter til hver side.

Nødvendige vedlikeholdsarbeider skal først avtales med grunneier, og etter at arbeidet er fullført, skal området settes i sin gamle stand snarest med minst mulig sjenanse for ham. Eventuelle oppståtte skader skal erstattes.

Denne erklæring er bindende for panthavere og andre rettighetshavere i eiendommene uten hensyn til når retten er stiftet og kan ikke avleses uten Bygningsrådets samtykke.

Bruksretten settes til en verdi av kr. 100,- -Kroneretthundre-

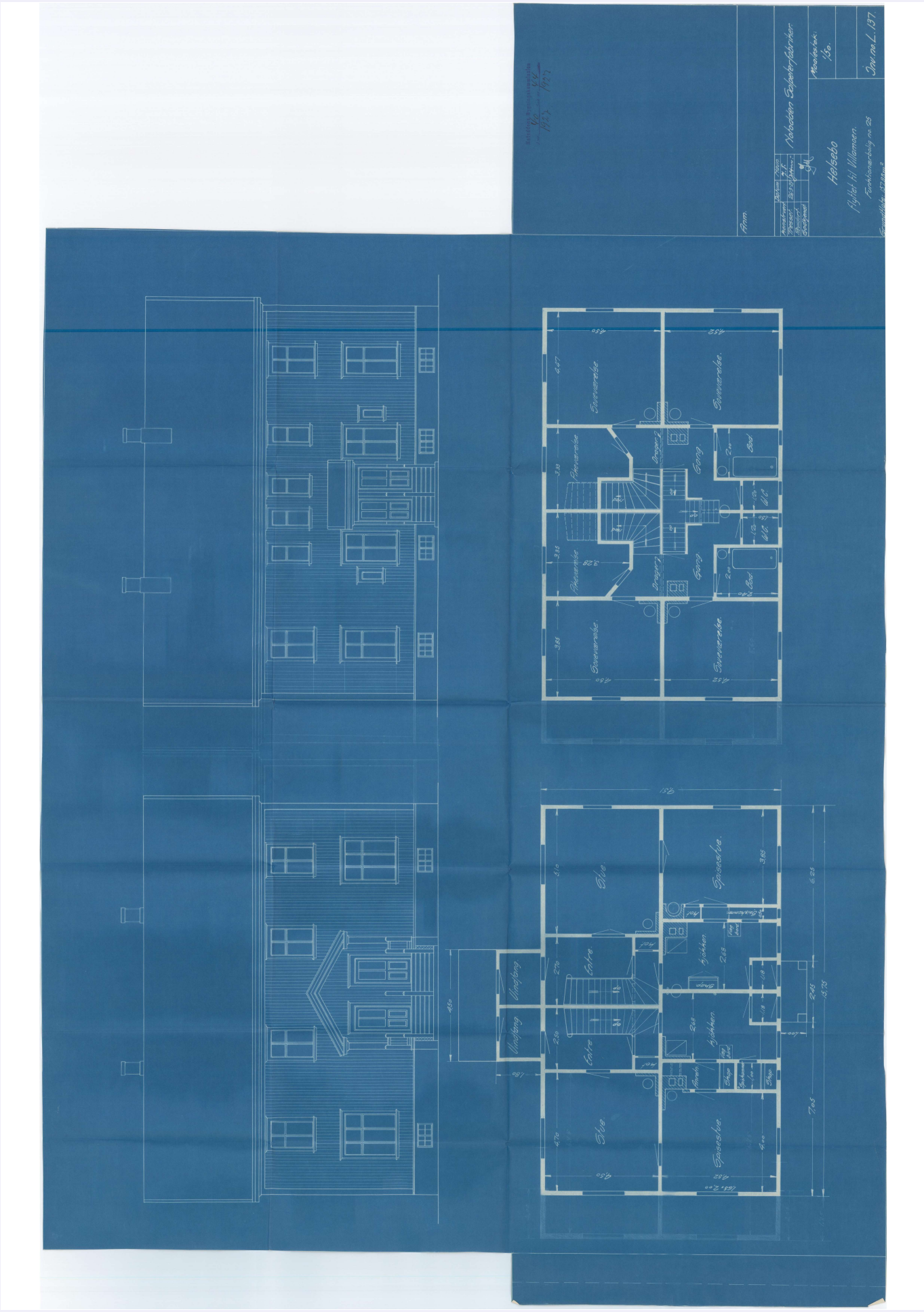
Erklæringen blir å tinglyse på eiendommene Heddalsveien 11 og Skogveien 8.

Notodden, 14.7.1980.
Som fremtidig eier av Skogveien 8B
Kjell Kvisler (s.)

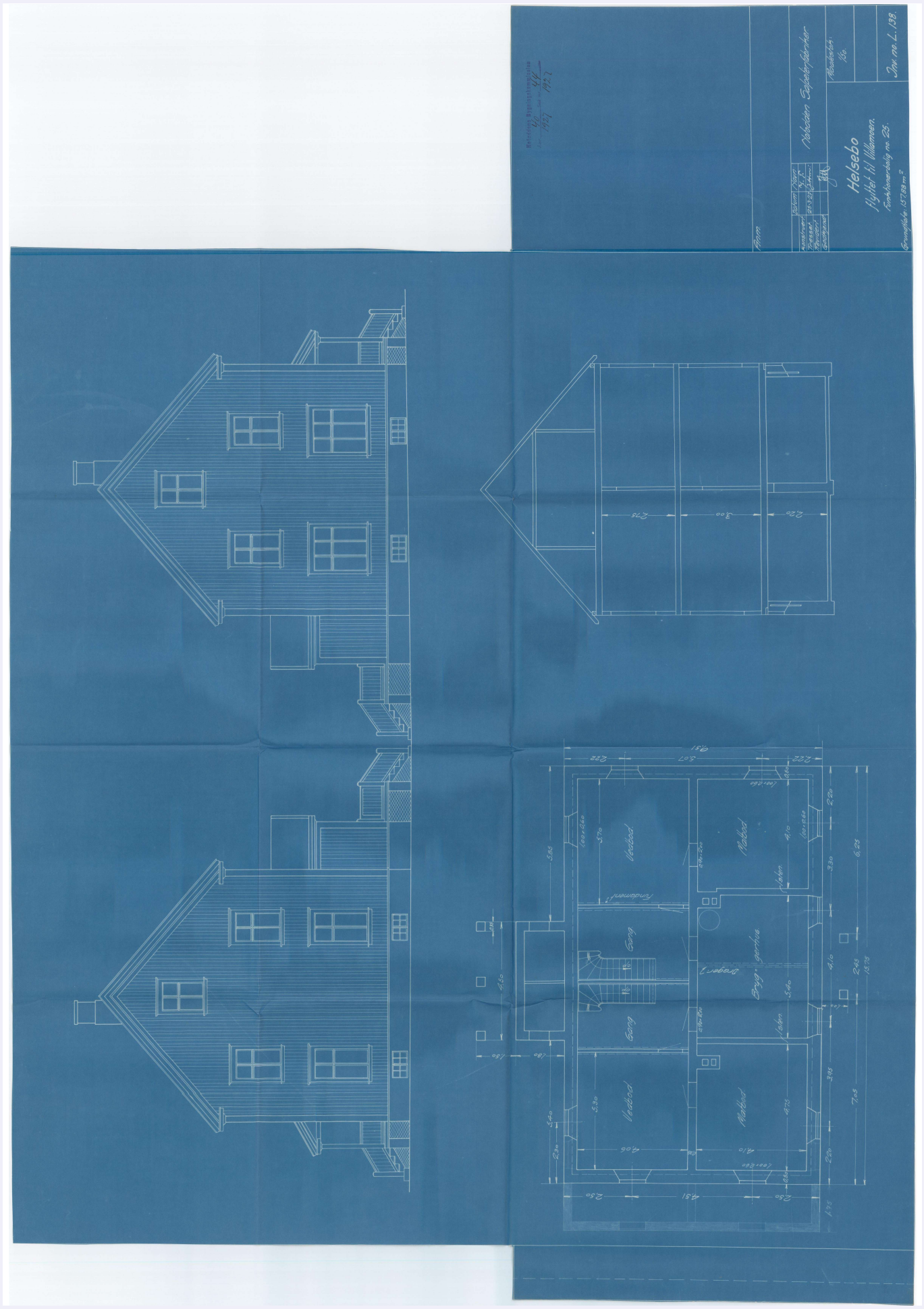
Notodden, 14.7.1980.
pr.pr. Norsk Hydro a.s
J. Antoniussen (s.) L. L. Nergaard (s.)

DAGBOKFØRT
80 2459
17 JUL 80 02459
SORENSKRIVAREN I TINN OG HEDDAL

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Notodden kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 243	Bnr: 381	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse:	Skogveien 8A 3674 NOTODDEN			
	Annen info:				



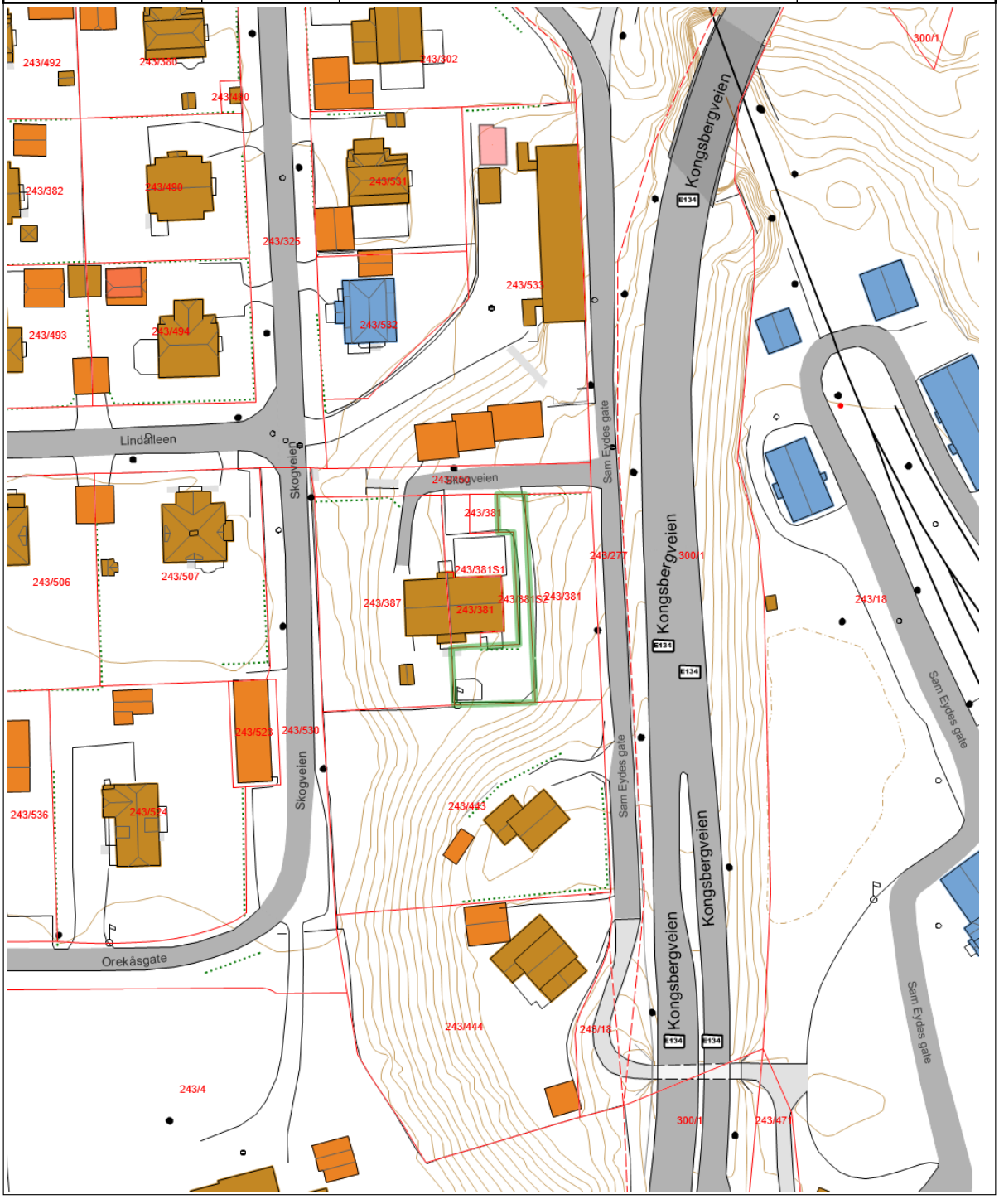
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



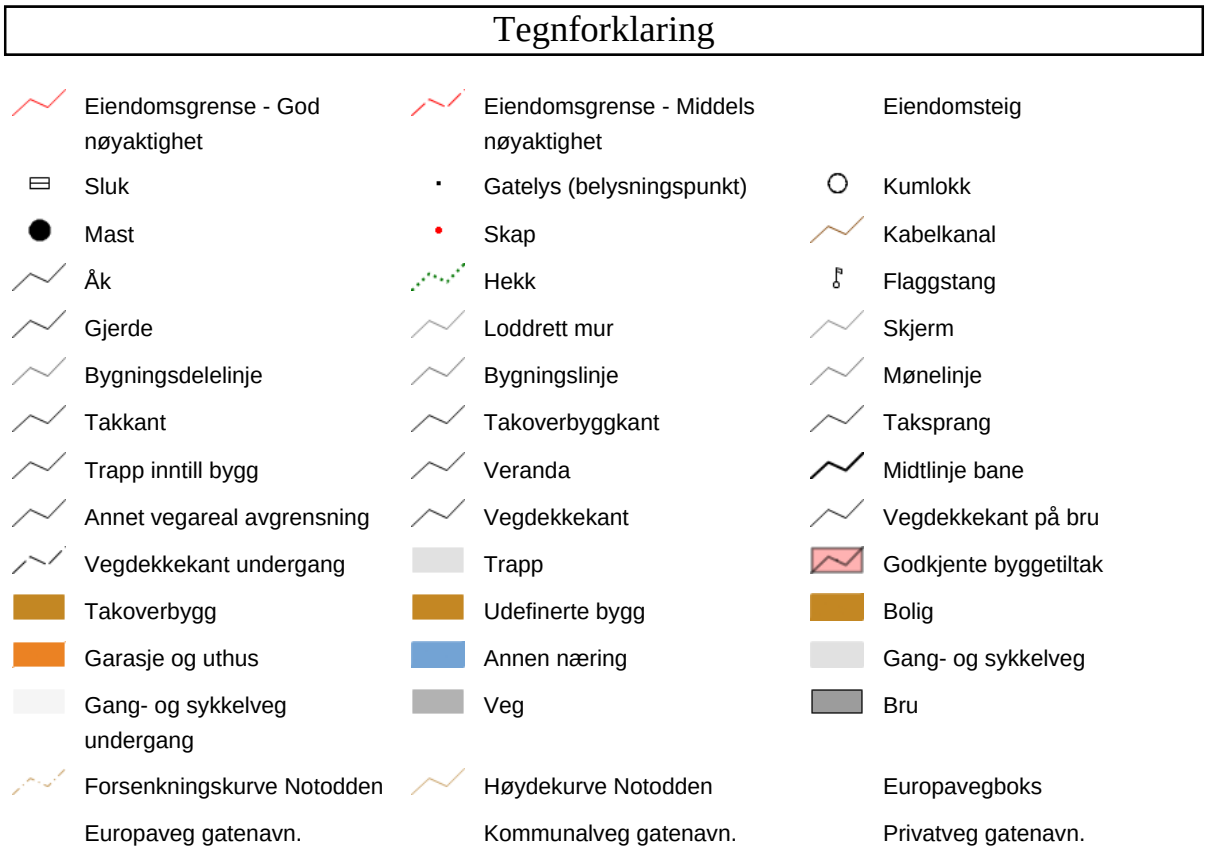
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Notodden kommune	KARTUTSNITT				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 243	Bnr: 381	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse:	Skogveien 8A 3674 NOTODDEN			
	Annen info:				



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2844260239 / Guro Borsodi Bakka, tlf. 947 97 724
Skogveien 8A, 3674 Notodden
Gnr. 243, bnr. 381, snr. 2 i Notodden kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

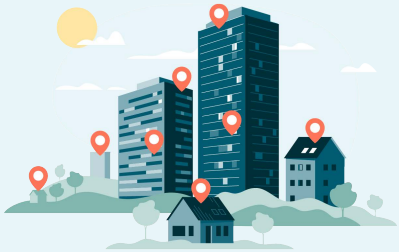
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2844260239
Salgsoppgaven er sist oppdatert 01.10.2026

Guro Borsodi Bakka
Eiendomsmegler

947 97 724
guro.bakka@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Midt-Telemark

eiendomsmegler1.no