

aktiv.



Roald Amundsens gate 10, 3681 NOTODDEN

**Enebolig i veletablert boligområde  
med flott utsikt over  
Heddalsvannet og områdene rundt  
- Oppgraderingsbehov**



Eiendomsmegler

## Kristian Heia

**Mobil** 934 56 323

**E-post** kristian.heia@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 900 000,-

**Omkostn.:** Kr 48 850,-

**Total ink omk.:** Kr 1 948 850,-

**Selger:** Karin Skåttet

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1981

**BRA-i/BRA Total** 164/164 kvm

**Tomtstr.:** 467 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 3

**Antall rom:** 4

**Gnr./bnr.** Gnr. 243, bnr. 202

**Oppdragsnr.:** 1306250028

# Velkommen

Enebolig fra 1981 med attraktiv beliggenhet og flott utsikt! Boligen inneholder blant annet tre soverom fordelt over to etasjer og godt med bodplass i sokkeletg. Utvendig er tomten opparbeidet med hage på fremsiden av huset hvor man har en flott utsikt og gode solforhold.

Eiendommen ligger pent og sentralt til like utenfor Notodden sentrum med gangavstand til alle byens fasiliteter. Det er flott utsikt mot Heddalsvannet og områdene rundt. Kort vei til skole, barnehage, Bok- og blueshus, kollektivtransport, båthavn, turområder m.m. Gang- og sykkelsti like ved boligen.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	39
Nabolagsprofil .....	96
Budskjema .....	105

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 164 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 164 m<sup>2</sup>

TBA: 20 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 79 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 85 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

Underetasje

4 m<sup>2</sup>

1. etasje

16 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

467 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Skrånet tomt som er opparbeidet med hageareal på fremsiden av boligen. Garasje og innkjørsel er på nabetomt. Tinglyst avtale foreligger på eiendom 4005-243/215 og vil bli vedlagt i salgsoppgaven ved mottagelse.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger pent og sentralt til like utenfor Notodden sentrum med gangavstand til alle byens fasiliteter. Det er flott utsikt mot Heddalsvannet og områdene rundt. Kort vei til skole, barnehage, Bok- og blueshus, kollektivtransport, båthavn, turområder m.m. Gang- og sykkelsti like ved boligen.

**Adkomst**

Se kart.

**Bebyggelsen**

Spredt boligbebyggelse bestående hovedsakelig av eneboliger.

**Bygningssakkyndig**

Martin Bjaaland Aakre

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Enebolig fra 1981. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Ukjent fundament. Veggene i 1. etasje, samt frontvegg i sokkeletasje er satt sammen av elementer og har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, tekket med stål-/aluminiumsplater.

**Innhold**

Hovedplan: Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, toalettrom og to soverom  
Sokkeletg.: Entré, gangareal, soverom, innredet rom og bodareal

**Standard**

Enebolig fra 1981 med oppgraderingsbehov. Boligen fremstår i stor grad som den gjorde ved byggeår uten vesentlige endringer med unntak av montering av varmepumpe og nytt dusjkabinett på bad.

Kjøkkenet med adkomst fra gang og stue på hovedplan er innredet med over- og underskap av eldre dato. Benkeplate av laminat og nedfelt vask. Rommet gis TG2 i vedlagte tilstandsrapport grunnet at enkelte løse fronter og dører som henger. Kjøkkenet er generelt av eldre dato og mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet.

Badet befinner seg på hovedplan og har overflater bestående av vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegg og himlingsplater i tak. Innredning består av dusjkabinett, veggmontert servantskap, frittstående høyskap, samt overskap, speil og belysning over servant. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinettet ble byttet i 2023. Våtrommet gis TG2 i rapporten og bør renoveres. Detaljert beskrivelse av avvik i vedlagte tilstandsrapport.

WC på eget toalettrom, også på hovedplan. Enkelt innredet med WC og servant. Rommet gis TG3 og må oppgraderes med nytt utstyr, samt etablering av mekanisk avtrekk.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

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

Det er ikke snøfangere på platetak.

Det er ikke kjent hvordan bortledning av takvann er løst, nedløpsrør går ned i bakken, men det er ikke noen synlige dreneringsrør.

Utvendig > Veggkonstruksjon - 2

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er registrert sprekker i murfasader flere steder, blant annet ved hjørne mot sør-vest.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder på kasse av sponplater, dette ser ut som en gammel skade og det er ikke målt unormal fukt ved fuktskjolder på befaringsdagen.

Det er registrert en del fuktskjolder på papir på isolasjonen, men det er ikke registrert synlig fukt på befaringsdagen, dette kan tyde på dårlig ventilering av kaldtloftet.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert enkelte punkterte vinduer.

Vinduer har en del slitasje på utvendig side.

Utvendig > Dører

Døren har dårligere tetthet og isolasjonsevne enn dagens dører.

#### Utvendig > Balkongdør

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Glass i balkongdøren er knust og mangler i sin helhet.

Det er registrert begynnende råteskade på utvendig belistning.

#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Veranda er bygget med stort overheng over mur mot vest, svikter i gulv.

Det er risiko for skade på konstruksjon om det er flere personer/mye vekt på samme sted ute på overhenget.

#### Utvendig > Inngangsparti

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Det er registrert bomlyd under fliser utenfor hovedytterdør, sannsynligvis som følge av manglende limheft.

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

#### Utvendig > Utvendig trapp -ved hovedinngang

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konstruksjonene har skjevheter.

Det mangler understøttelse i bunn på trappen, trappevange mot vegg henger i luften.

#### Utvendig > Utvendig trapp ved forstøtningsmur på øst-side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Trappen er veldig bratt og kun egnet for tilkomst til høyereliggende terreng, trappens utforming avviker fra krav til trapper gitt i byggt teknisk forskrift.

#### Innvendig > Overflater

Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Det er registrert støvkondens på overflater, sannsynligvis som følge av lite ventilasjon i boligen og lite isolasjon i yttervegger.

Det er registrert merker og småskader i gulvbelegg flere steder.

#### Innvendig > Overflater - sokkeletasje

Det er registrert bomlyd under fliser i gang og hall.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved stikkprøve målt et planavvik i hall på 10 mm fra dør til soverom til dør til gang mot nord.

Det er vegg til vegg teppe i flere av rommene som gjør det vanskelig å få til målinger av planavvik.

Innvendig > Etasjeskille 1.etasje

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved stikkprøver med laser registrert et planavvik på 20mm på gulv i stue, samt planavvik mindre enn 10mm i kjøkken og soverom.

Planavvik på over 15mm gjennom rommet gir TG2 iht. NS3600.

Innvendig > Radon

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er betydelig knirk i trapp.

Dagens forskriftskrav sier det skal være maksimal åpning på 10cm i rekkverk og i opptrinn.

Innvendig > Innvendig dør i VF/hall

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørblad tar i gulvflis.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Stoppekran har skruventil, denne er litt vanskelig å stenge.



#### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

#### Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Varmepumpen er tilkoblet med skjøteledning fra stikkontakt i kjøkken. Det er ikke kjent at det er avholdt service på varmpumpe i senere år.

#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning innen rimelig tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Eventuelt lekkasjevann fra varmtvannstanken vil renne ut på betonggulv uten tettesjikt, se punktet "kjellerbod med sluk", dette vil føre til oppfukning av betong.

#### Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er registrert flere steder at utvendig fuktsikring (grunnmursplast) har sprukket opp.

#### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

#### Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

#### Våtrom > Sokkeletasje > Kjellerbod med sluk > Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Gulv er ikke utført med tettesjikt, dette er avvik fra byggteknisk forskrift.

Våtrom > Sokkeletasje > Kjellerbod med sluk > Sanitærutstyr og innredning  
Blandebatteri over utslagsvask er vanskelig å åpne/stenge.

Våtrom > Sokkeletasje > Kjellerbod med sluk > Ventilasjon  
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.  
Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.  
Det er kun ventil i yttervegg for ventilering.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning  
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.  
Det er registrert enkelte løse fronter og dører som henger.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling  
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.  
Baderomsplater fra byggeår har ikke tettemasse i plateskjøter.  
Det er registrert avskalling på baderomsplater i våtsone.  
Vindu er i våtsone. Så lenge det dusjes i dusjkabinett som i dag, vil løsningen fungere med begrenset risiko for skade på bakenforliggende konstruksjoner.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv  
Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.  
Det er påvist avvik på varmekilde.  
Det er registrert sprekker i fuge i gulvbelegg.  
Det er registrert en del sot på varmekilde.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.  
Det er påvist andre avvik:  
Sprekk i skjøt på gulvbelegg

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning  
Det er påvist skader på innredning.  
Det er registrert fuktskade på bunnplate i servantskap.  
Det er registrert lekkasje fra tappekran til vaskemaskin, kran stenger ikke tilstrekkelig.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon  
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.  
Det er registrert plast bak baderomsplater, dette er ikke en anbefalt løsning i dag.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Veggkonstruksjon (50 000 - 100 000)  
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.  
Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.  
Fasadekledning er observert fra bakkenivå.  
Det er ved stikktaking med syl registrert spredte råteskader i bunn på stående kledning ved veranda.  
Liggende kledning på gavelvegger (endevegger) har råteskader, dette er ikke uvanlig der hvor det ikke er takutstikk som beskytter veggen mot nedbør.  
Det er ikke registrert lufting bak fasadekledningen.

Utvendig > Utvendige trapper (Under 10 000)  
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.  
Det er ikke montert rekkverk.  
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Det er ikke montert rekkverk ved trapp ned fra veranda. Ved nivåforskjeller større enn 0,50m fra trinn til terreng skal det monteres rekkverk ref. byggteknisk forskrift.

Utvendig > Utvendig trapp -fra garasje opp til bolig (10 000 - 50 000)  
Det er ikke montert rekkverk.  
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Det mangler håndløper på en side iht. dagens forskriftskrav, dette utløser TG3 iht. NS3600.  
Trinn 2 nedenfra er løst.

Innvendig > Pipe og ildsted (10 000 - 50 000)  
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.  
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.  
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.  
Vedovn i stue har slitt lås og mangler tettelist på dør.

Sprekk i brennplate i vedovn i kjellerbod

Oljekamin i hall er ikke lenger i bruk, det lukter parafin i sokkeletasjen.

Det er registrert riss i pipevanger ut fra røykrør til vedovn i stue og kjellerbod.

Det er registrert avstand mindre enn 300mm fra brennbart materiale til sotluke, uten kompensierende tiltak.

Innvendig > Rom Under Terreng (100 000 - 300 000)

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren.

Dette anses som risikokonstruksjoner med hensyn til fukt. Symptomer på utilsiktet fuktighet er observert.

Det er registrert muggvekst på gulvlister under trapp i hall, det er målt 21,3% fuktinnhold i trevirke i samme område. Dette er å anse som fuktverdier som gir grunnlag for vekst av mugg og utvikling av råteskader.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i påforet vegg mot terreng i kjellerboder, matbod og kjellerbod med sluk.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg (Under 10 000)

Det er gjennomført vedlikehold på deler av det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

Med bakgrunn i det registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold (Under 10 000)

Røykvarslere mangler.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer (10 000 - 50 000)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer - v/garasje (50 000 - 100 000)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tomteforhold > Terrengforhold (Under 10 000)

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

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Tomteforhold > Oljetank (10 000 - 50 000)

Det er registrert funksjonssvikt på oljetanken.

Oljetank er opplyst å ikke være i bruk. Det lukter parafin i sokkeletasjen, dette kan ha sammenheng med manglende lokk på tanken eller elde og slitasje.

Våtrom > Sokkeletasje > Kjellerbod med sluk > Overflater vegger og himling (50 000 - 100 000)

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Det er registrert fuktverdier på 20% fuktinnhold i trevirke i bunnsvill til påforet vegg på yttervegg av mur.

Det er registrert fuktskjolder og saltutslag på vegger av mur.

Avvikene vurderes å ha sammenheng med utvendig fuktsikring.

Våtrom > Sokkeletasje > Kjellerbod med sluk > Sluk, membran og tettesjikt (50 000 - 100 000)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Rommet har funksjoner som gjør at det klassifiseres som et våtrom, men rommet er ikke bygget som et våtrom. Rommet er ikke utført med tettesjikt.

Våtrom > Sokkeletasje > Kjellerbod med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom (Under 10 000)

ed andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Fuktmåling med pigg i viser 20,4% fuktinnhold i trevirke i påforet vegg mot terreng i kjellerbod med sluk. Målte fuktverdier gir grunnlag for vekst av mugg og utvikling av råteskader.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon (Under 10 000)

Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.

Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalett er løst og det er registrert tegn til kondensering på sisterne.

Det er registrert noe slitasje/krakelering i emaljen på servant.

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk, avviket gir TG3 iht. NS3600.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Garasje eller gateparkering. Innkjørsel kan ikke benyttes til parkering utenfor garasje ettersom det blokkerer felles adkomst.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

### **Diverse**

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisitet og vedfyring.

### **Info energiklasse**

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

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 900 000

### Kommunale avgifter

Kr 26 960

### Formuesverdi primær

Kr 546 054 per 2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 184 217 per 2023

### Andre utgifter

Strøm og forsikring.

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 243, bruksnummer 202 i Notodden kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4005/243/202:

24.06.1922 - Dokumentnr: 900066 - Bestemmelse om bebyggelse

24.06.1922 - Dokumentnr: 900065 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:243 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1687202 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0807 Gnr:243 Bnr:202

01.01.2024 - Dokumentnr: 531447 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3808 Gnr:243 Bnr:202

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

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

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

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til: Byggeområde. En mindre del av eiendommen i vestlig ende ligger under vegformål.

Reguleringsplan med ID - 001 "Notodden by" av 22.06.1920

### **Legalpant**

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

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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



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

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

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

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

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 900 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

47 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

48 850 (Omkostninger totalt)

64 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

67 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 948 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 964 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 967 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 48 850

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag betales i sin helhet av selger. Vederlaget er avtalt til 2,5% av kjøpesummen. I tillegg betales vederlag for tilretteleggingsgebyr på kr 9.900,-, markedspakke på kr 14.900,-, vederlag til oppgjør på kr 4.900,- og visningsgebyr på kr 1.750,- per visning. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

**Oppdragsansvarlig**

Kristian Heia

Eiendomsmegler

kristian.heia@aktiv.no

Tlf: 934 56 323

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden, Storgata 22

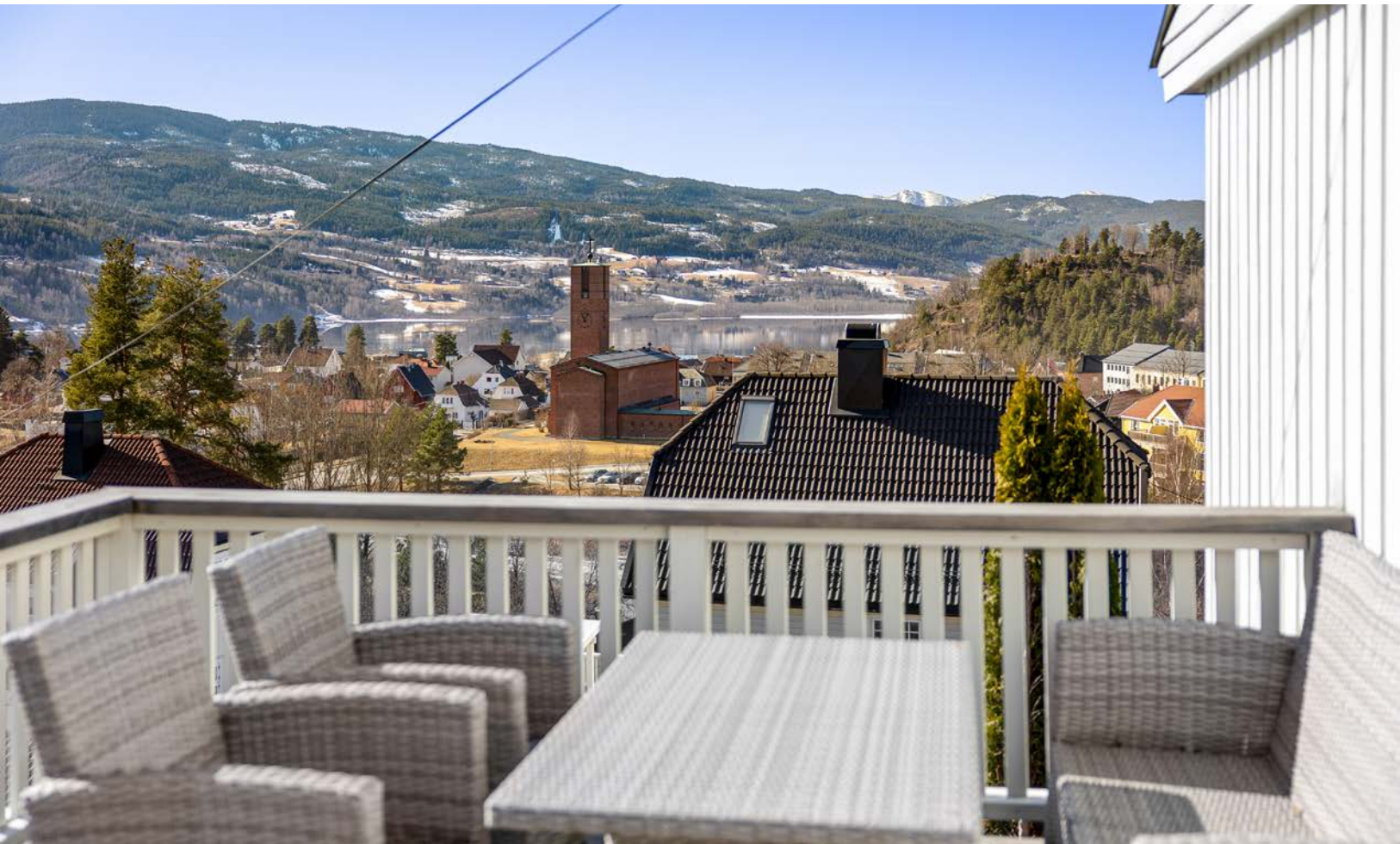
3674 Notodden

Tlf: 480 84 600

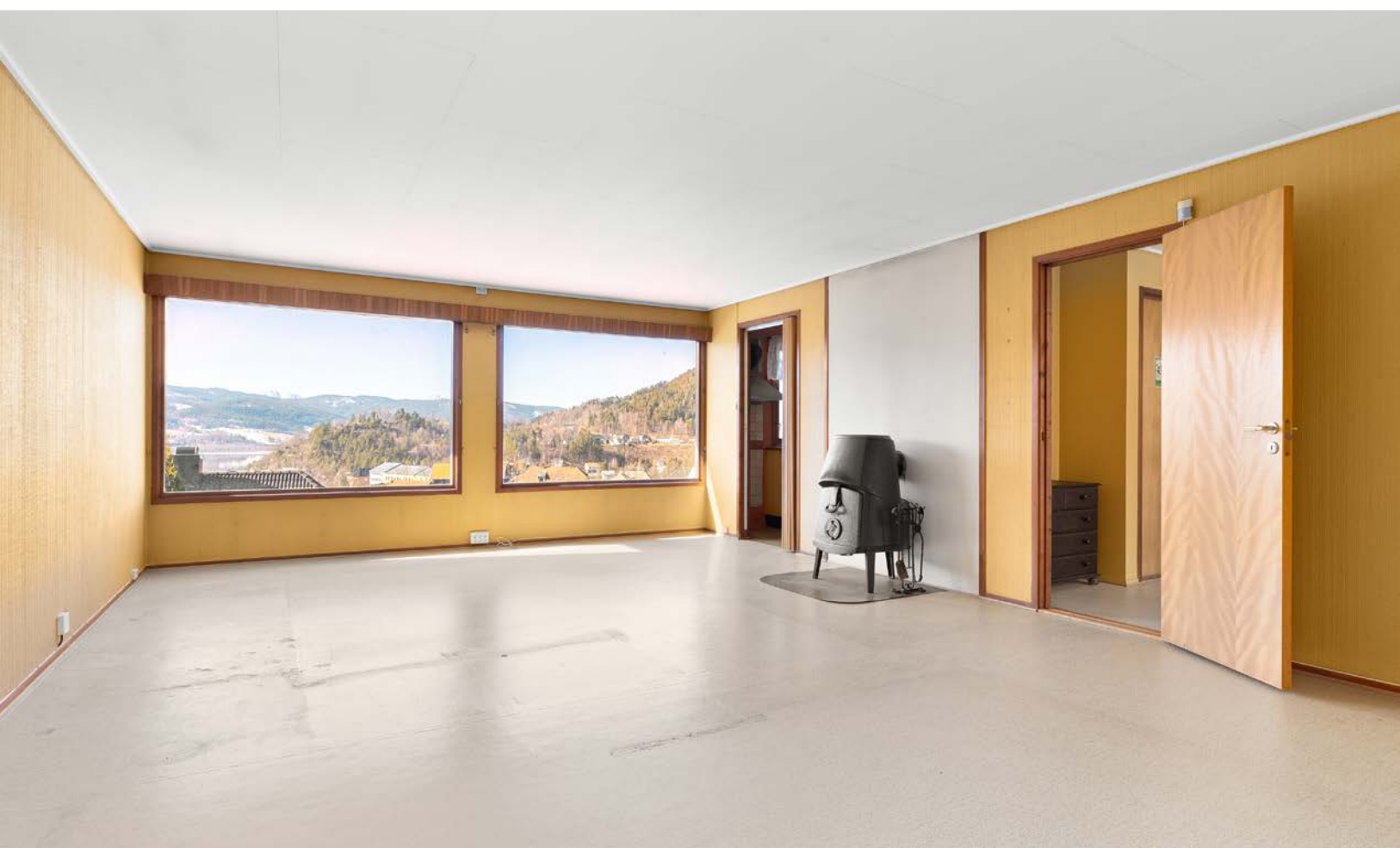
**Salgsoppgavedato**

28.03.2025



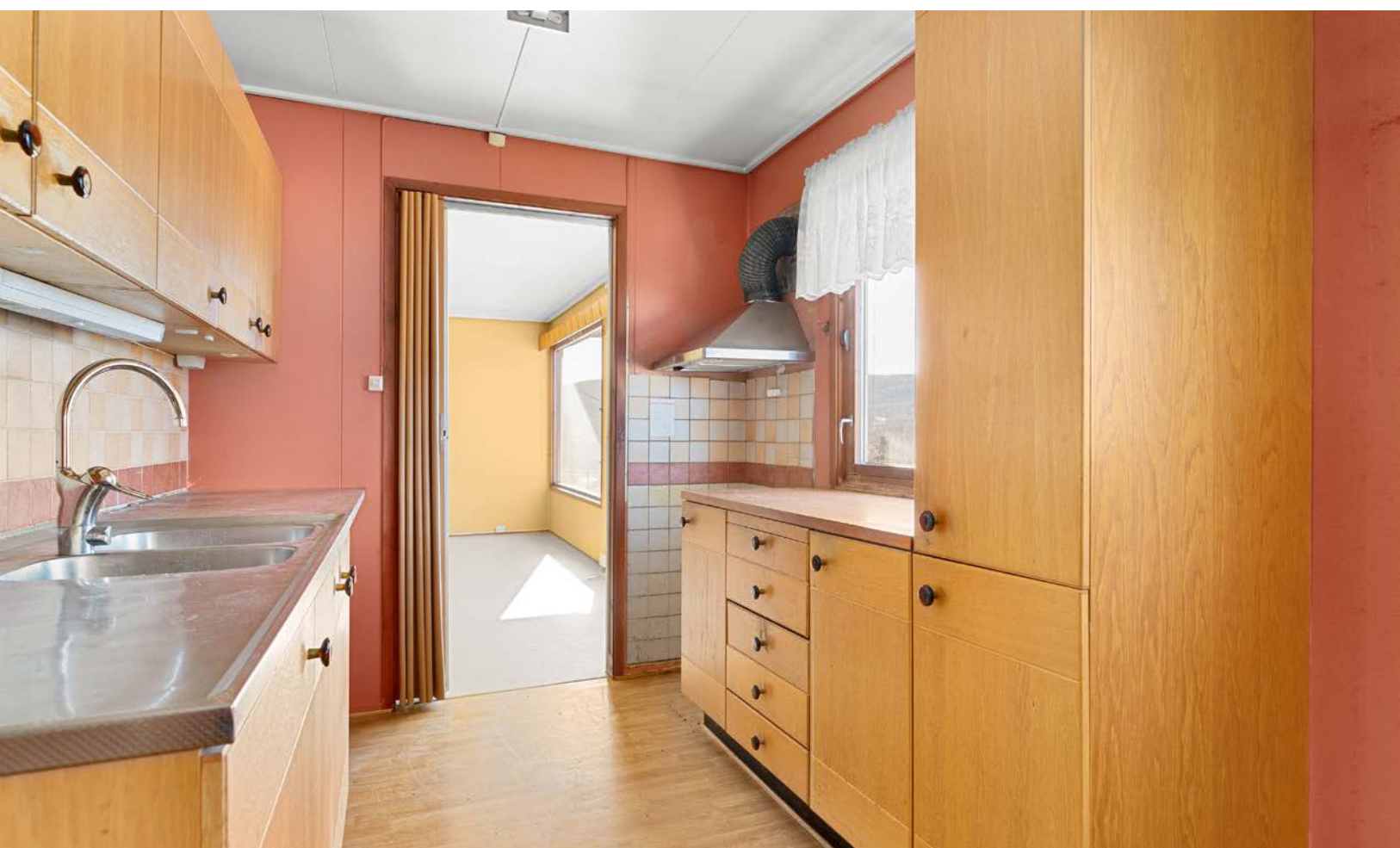






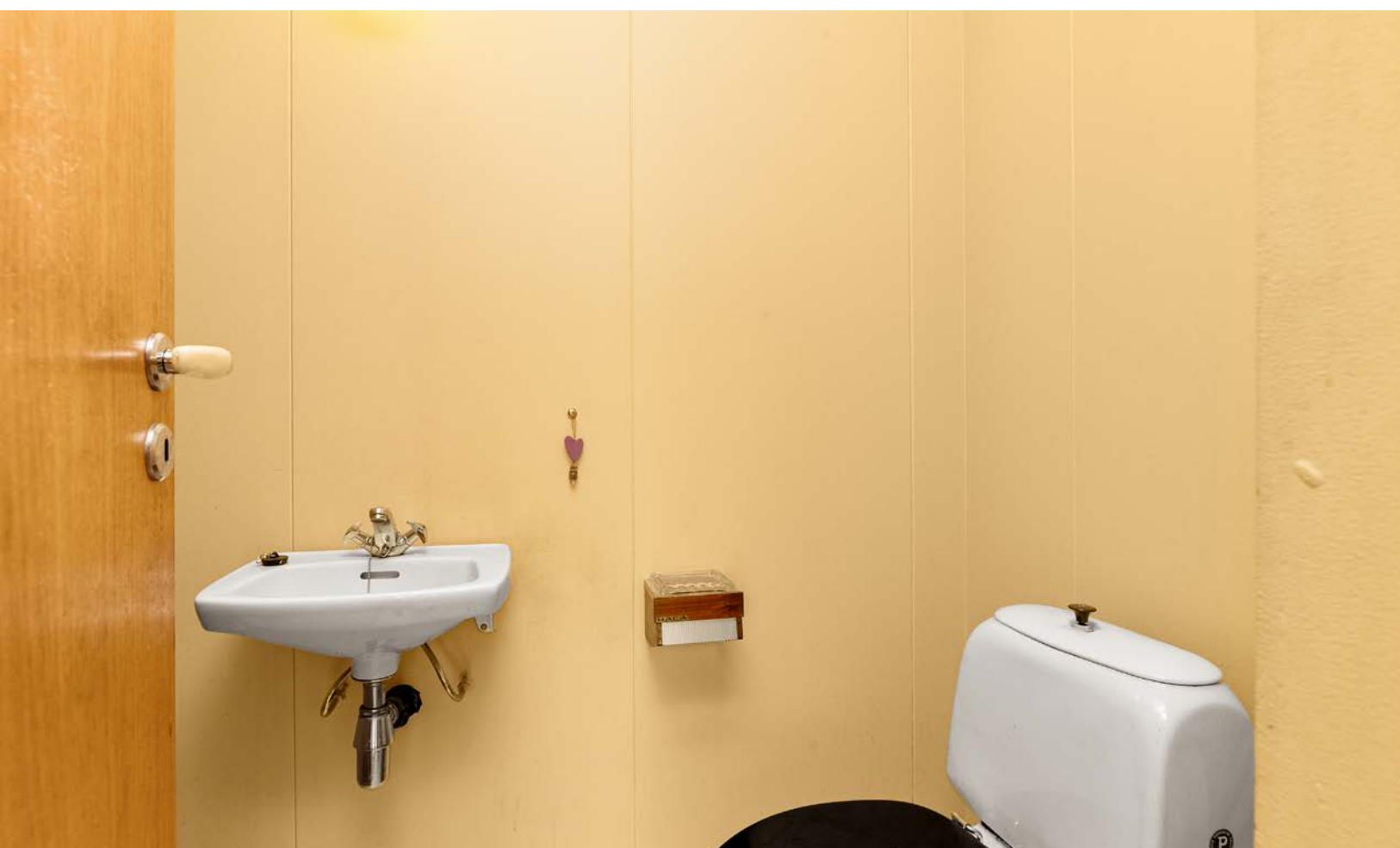


















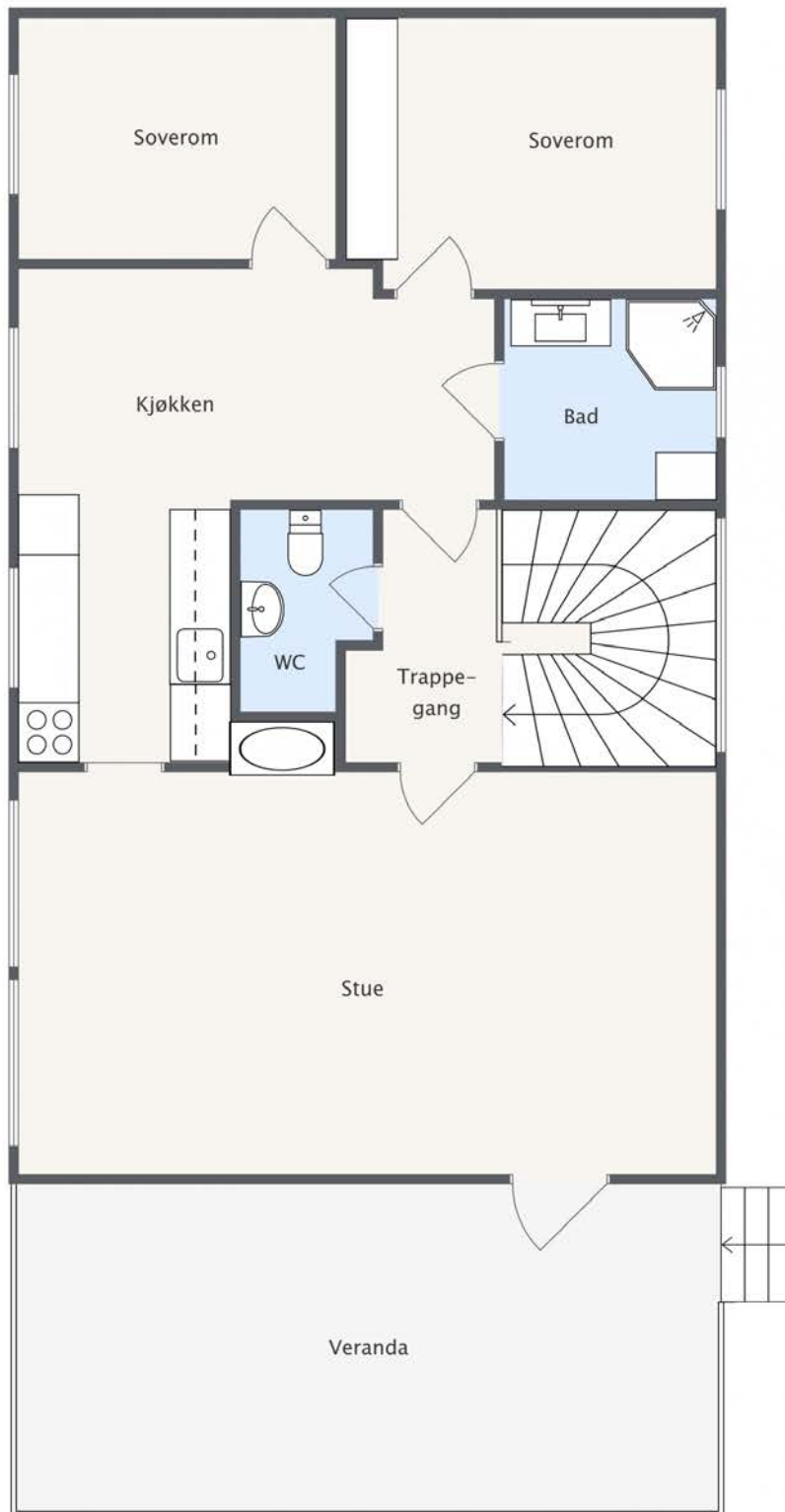








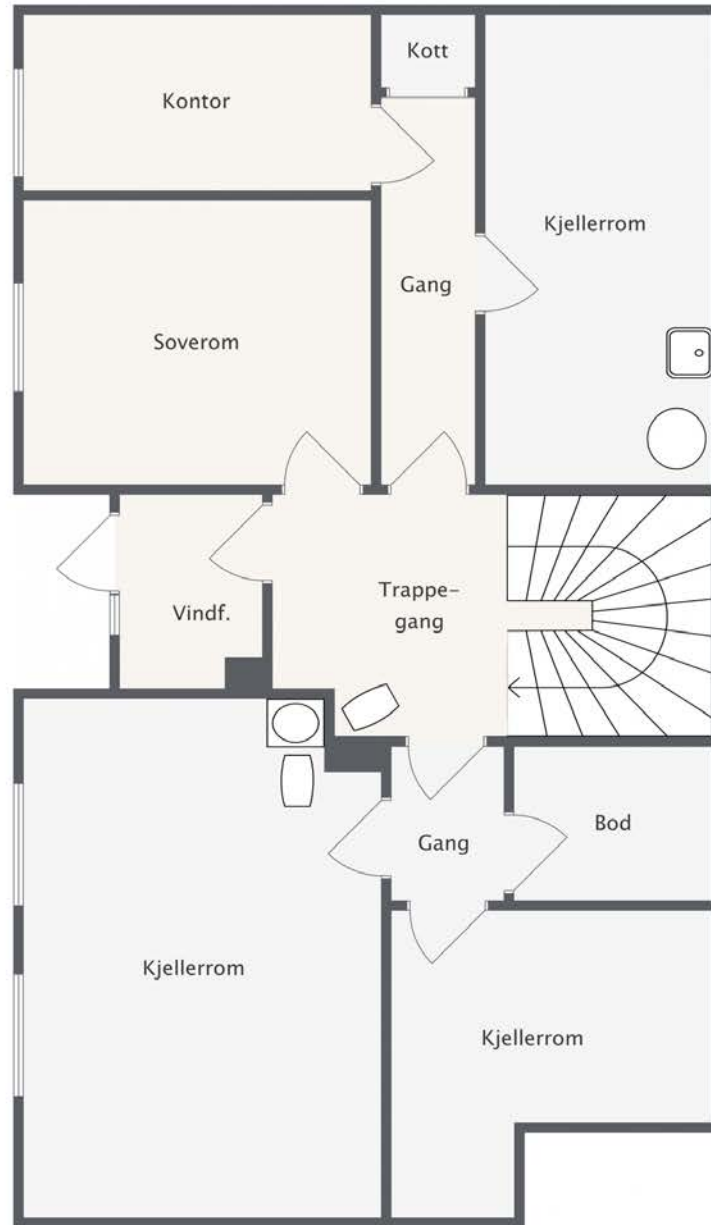
# 1. etasje



**aktiv.**

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

# U. etasje



**aktiv.**

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Roald Amundsens gate 10, 3681 NOTODDEN  
 NOTODDEN kommune  
 # gnr. 243, bnr. 202

**Markedsverdi**

**2 050 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m<sup>2</sup> BRA-i: 164 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.03.2025

Rapportdato: 24.03.2025

Oppdragsnr.: 22313-1034

Referansenummer: US1059

Autorisert foretak: IL Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Bjaaland Aakre

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## IL Takst AS

IL Takst AS ble stiftet i 2005, og har i dag sju takstmenn, en takstfullmektig og takst assistent/sekretær.

Alle bedriftens takstmenn har lang erfaring fra bransjen og er medlemmer av Norsk Takst som er landets største og eldste organisasjon for takstforetak og takstmenn. Vårt hovedkontor ligger på Notodden, i tillegg har vi avdelingskontor i Kongsberg, Hokksund, Rauland og Hjørtedal. IL Takst AS er medlem i Takstnett.

Takstnett er Norges største samarbeidsforum for takstmenn, og består utelukkende av anerkjente og profesjonelle takstforetak. Takstnett sine medlemmer har flere kontorer som totalt disponerer over 100 profesjonelle takstmenn fordelt over store deler av landet. Vi er alltid klare for nye utfordringer. Gjennom dette opplegget sikres våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende tidsfrister. Mer informasjon om Takstnett finner du på [Takstnett.no](http://Takstnett.no)

### Rapportansvarlig

Martin Bjaaland Aakre  
Intern Takstingeniør  
martin@iltakst.no  
952 38 941

### Medansvarlig

Kenneth Lybekk  
Uavhengig Takstingeniør  
kenneth.l@iltakst.no  
951 76 353





# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Taksert eiendom består av tomt på 467m<sup>2</sup>, enebolig over to plan som inneholder 4 soverom, stue, kjøkken, bad/vaskerom, toalettrom og kjellerboder.

Det følger en enkel frittstående garasje.

Boligen har gjennomgått få oppgraderinger/endringer siden byggeår og vil ha behov for oppgraderinger ut ifra smak og ønske.

For mer informasjon om tilstand henvises det til rapportens tekniske beskrivelse.

## Enebolig - Byggeår: 1981

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, tekking av nyere dato.

Undertak av undertakplater oppå gammel undertaksduk.

Nedløp, takrenner og takfotbeslag av sort metall.

Veggene i 1.etasje, samt frontvegg i sokkeletasje er satt sammen av elementer og har bindingsverkskonstruksjon.

Fasader har liggende og stående bordkledning.

Vegger i kjeller, med unntak av frontvegg mot vest, har murkonstruksjon.

Fasade har overflater av sprøytebetong.

Bygningen har overflatebehandlede trevinduer med 2-lags glass.

Motorisert persienne på vinduer mot vest i stue, kjøkken og soverom i 1.etasje.

Bygningen har hovedytterdør fra byggeår av teak med sidefelt.

Bygningen har overflatebehandlet balkongdør i tre ut fra stue.

Veranda på sør side av bygget av trekonstruksjoner opplagret på vange av mur og søyler.

Rekkverk med stående spiler og håndløper av rektangulær plank. Utvendig trapp fra veranda av trekonstruksjoner.

Ved forstøtningsmur på øst side er det en trapp av metall, med håndløper på begge sider.

Utenfor hovedytterdør er det gulvareale med keramisk flis og strekkmetall.

Det er rekkverk av smijern.

Trapp opp til hovedinngang av strekkmetall med smijernsrekkverk.

Trapp fra garasje og opp til bolig av strekkmetall, rekkverk på en side av smijern.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig i 1.etasje er det gulv av belegg.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har himlingsplater.

Innvendig i sokkeletasjen er det gulv av betong, vegg-til-vegg tepper og fliser.

Veggene har malte plater, ubehandlede sponplater og betong.

Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller i sokkeletasje er av betongdekke.

Etasjeskiller i 1.etasje er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe.

Det er tilkoblet vedovn i stue og kjellerbod, oljekamin i hall og sotluke i kjellerbod.

Gulvet i kjeller er av betong og har overflater med betong, belegg, tepper og fliser.

Veggene har betong/mur og plater.

Boligen har lakkert tretrapp med gulvbelegg i trinnene.

Rekkverk med stående spiler.

Håndløper på vegg.

Innvendig har boligen finèrdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Kjellerbod med sluk

Rommet har vanninstallasjoner og sluk og betegnes som et våtrom, men har ingen membran eller tettesjikt.

Taket har panel.

Vegger har ubehandlede sponplater og pusset mur.

Rommet har ingen varmekilde.

Det er plastsluk.

Utslagsvask på vegg med to-greps blandebatteri.

Det er naturlig ventilering.

### Bad/vaskerom

Badet har overflater og tekniske installasjoner fra byggeår og det bør påregnes en oppgradering av badet avhengig av smak og ønske.

Veggene har baderomsplater.

Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg.

Varmekilde: stråleovn

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant med blandebatteri, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering via ventil i tak.

Tilluft via spalte under dør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Benkeplaten er av laminat.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Fliser i hjørnet over plass tiltenkt komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har overflater med malte plater på vegg, himlingsplater i tak og belegg på gulv.

Toalettrommet har følgende utstyr:

Gulvstående toalett, vegghengt servant med to-greps servantkran og vegglampe over servant.

Panelovn på vegg for oppvarming.

# Beskrivelse av eiendommen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft-til-luft varmepumpe plassert i trapp mellom sokkeletasje og 1.etasje.

Varmtvannstanken er på ca 150l .

Boligen har el-installasjon med synlig kabelføring og sikringsskap med skrusikringer, opplegg for fastmontert taklys i kjøkken, alle soverom, bodrom, vindfang, hall og gang.

Boligen har tilgjengelig 6kg pulverapparat som slokkemiddel.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.  
Dreneringen er fra 1981.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. ukjent fundament

Forstøtningsmur på øst side av boligen er av betong.  
Forstøtningsmur ved garasje er av støpt naturstein.  
Eiendommen er en skrå tomt med fall fra øst mot vest.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type, synlig vannintak ved stoppekran er av kobber og er fra 1981.  
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Boligen har oljetank av plastmateriale innmuret i kjellerbod.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	179 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	164 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 050 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det er endringer på rominndeling i kjeller i forhold til hva som er inntegnet på plantegninger registrert i kommunen, del av matbod er benyttet som soverom mot nord og bod med sluk er slått sammen med del av matbod. Omgjøring av bod til soverom krever vanligvis søknad om bruksendring, det er ikke kjent om dette er søkt eller godkjent hos kommunen.

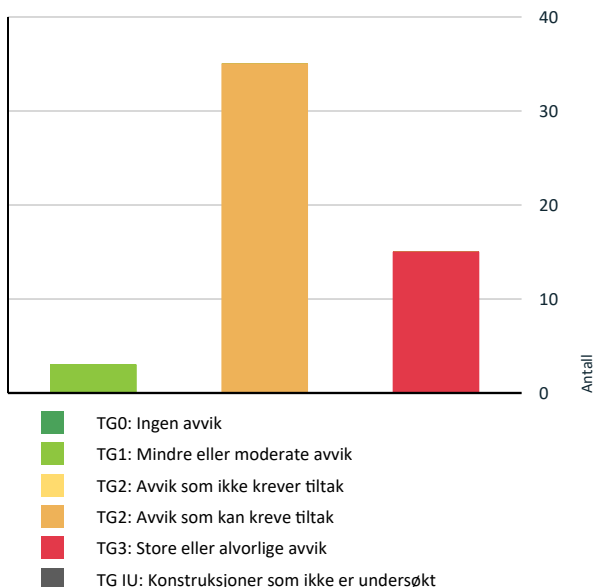
### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt tegninger via opplysninger fra kommunen.

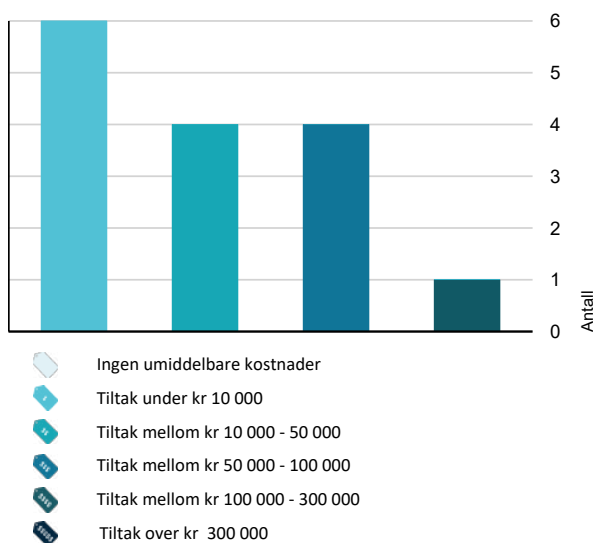
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen selges ved fullmakt fra hjemmelshaver, eieropplysninger er noe begrenset. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takst dokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på eiendommen eller naboeiendommen. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, byggegodkjenning, og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Tomtearealer er hentet ut fra EDR-register målt på kart, avvik kan oppstå.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendig trapp -fra garasje opp til bolig [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur - v/garasje [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkeletasje > Kjellerbod med sluk > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Sokkeletasje > Kjellerbod med sluk > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Kjellerbod med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Inngangsparti [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendig trapp -ved hovedinngang [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendig trapp ved forstøtningsmur på øst-side [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - sokkeletasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille 1.etasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendig dør i VF/hall [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Kjellerbod med sluk > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Kjellerbod med sluk > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Kjellerbod med sluk > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1981

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. I følge informasjon fra kommunen er boligen registrert byggemeldt i 1977 og tatt i bruk 1981.

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Bygget er et elementbygg og har normal standard ut ifra hustype - se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget bærer preg av en del vedlikeholdsetterslep og vil ha behov for modernisering etter smak og ønske.

### Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Montert luft til luft varmepumpe
2023	Modernisering	Byttet dusjkabinett på bad

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, tekking av nyere dato. Det er registrert undertak av undertakplater i området rundt pipe, samt at det er registrert undertakplater oppå gammel undertaksduk.

Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og takfotbeslag av sort metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke snøfangere på platetaket.

Det er ikke kjent hvordan bortledning av takvann er løst, nedløpsrør går ned i bakken, men det er ikke noen synlige dreneringsrør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å tilfredsstillere krav til sikkerhet mot nedfall av snø iht. dagens byggeteknisk forskrift må det monteres snøfangere.



### TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene i 1. etasje, samt frontvegg i sokkeletasje er satt sammen av elementer og har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har liggende og stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Fasadekledning er observert fra bakkenivå.

Det er ved stikktaking med syl registrert spredte råteskader i bunn på stående kledning ved veranda.

Liggende kledning på gavelvegger (endevegger) har råteskader, dette er ikke uvanlig der hvor det ikke er takutstikk som beskytter veggen mot nedbør.

Det er ikke registrert lufting bak fasadekledningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Råteskadet kledning må byttes for at kledningen skal opprettholde sin funksjon.

Det anbefales å etablere lufting bak utvendig kledning for å sikre rask uttørring av fukt som kommer inn bak kledningen, tiltaket vil være hensiktsmessig å utføre i sammenheng med eventuell etterisolering eller utskifting av utvendige fasader.

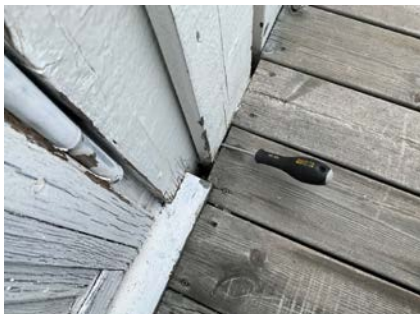
Se til Sintef byggforsk eller andre anerkjente byggebeskrivelser for løsninger.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekker og råteskader i liggende kledning på gavelvegg mot sør.



Begynnende råteskade i stående kledning på gavelvegg mot sør.



Råteskader på liggende kledning på gavelvegg mot nord.

## TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Vegger i kjeller, med unntak av frontvegg mot vest, har murkonstruksjon.  
Fasade har overflater av sprøytebetong.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er registrert sprekker i murfasader flere steder, blant annet ved hjørne mot sør-vest.

### Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren må tettes.

Sprekker i murfasader må tettes for å forhindre fuktinntrengning og redusere risikoen for frostsprengning i mur.



Sprekk i murpuss ved hjørne mot sør-vest.



Sprekk i murpuss på grunnmur mot vest.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Det er påvist fukskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fukskjolder på kasse av sponplater, dette ser ut som en gammel skade og det er ikke målt unormal fukt ved fukskjolder på befaringdagen.

Det er registrert en del fukskjolder på papir på isolasjonen, men det er ikke registrert synlig fukt på befaringdagen, dette kan tyde på dårlig ventilering av kaldtloftet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser rundt mulige kondensutfordringer på loft og eventuell utbedring av ventilering av loft.



# Tilstandsrapport



Fuktskjolder på papir på isolasjonen.



Fuktskjolder på kasse av sponplater til rørgjennomføringer i yttertak.



Fuktskjolder på papir på isolasjonen.



Vinduer i stuen har punkterte glass.



Registrert begynnende råteskade i utvendig belistning på enkelte vinduer.



Registrert begynnende råteskade i utvendig belistning på enkelte vinduer.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har overflatebehandlede trevinduer med 2-lags glass. Motorisert persienne på vinduer mot vest i stue, kjøkken og soverom i 1.etasje.

**Årstall:** 1978      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert enkelte punkterte vinduer.

Vinduer har en del slitasje på utvendig side.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer som er mer enn 40 år gamle har betydelig dårligere isolasjonsevne enn dagens vinduer, dette bør tas i betraktning ved utbedring av vinduer.

## TG 2 Dører

Bygningen har hovedytterdør fra byggeår av teak med sidefelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har dårligere tetthet og isolasjonsevne enn dagens dører.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom det vurderes energibesparende tiltak for boligen, bør vinduer og dører inngå i denne vurderingen.

## TG 2 Balkongdør

# Tilstandsrapport

Bygningen har overflatebehandlet balkongdør i tre ut fra stue.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Glass i balkongdøren er knust og mangler i sin helhet.

Det er registrert begynnende råteskade på utvendig belistning.

## Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Det må settes inn nytt glass i balkongdøren for at døren skal opprettholde sin tiltenkte funksjon.

Dersom det vurderes energibesparende tiltak for boligen, bør vinduer og dører inngå i denne vurderingen.



## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på sør side av bygget av trekonstruksjoner opplagret på vange av mur og søyler, en bjelke er forankret med treskruer i vegg. Rekkverk med stående spiler og håndløper av rektangulær plank.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er påvist andre avvik:

Veranda er bygget med stort overheng over mur mot vest, svikter i gulv. Det er risiko for skade på konstruksjon om det er flere personer/mye vekt på samme sted ute på overhenget.

## Konsekvens/tiltak

## • Andre tiltak:

Det anbefales å gjøre endringer på konstruksjonen for å fordele vekt mer hensiktsmessig og sikre mot skader på personer og bygning.



Ca. 1/3 overheng mot vest.

## ! TG 2 Inngangsparti

Utenfor hovedytterdør er det gulvareale med keramisk flis og strekkmetall.

Det er rekkverk av smijern.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Det er registrert bomlyd under fliser utenfor hovedytterdør, sannsynligvis som følge av manglende limheft.

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

## ! TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp fra veranda av trekonstruksjoner.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

# Tilstandsrapport

Det er ikke montert rekkverk ved trapp ned fra veranda. Ved nivåforskjeller større enn 0,50m fra trinn til terreng skal det monteres rekkverk ref. byggt teknisk forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

For at trapp skal oppfylle krav til sikkerhet må det monteres rekkverk som tilfredsstillende krav i byggt teknisk forskrift.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Høyde på mer enn 0,50m fra trinn til terreng.



#### TG 3 Utvendig trapp -fra garasje opp til bolig

Trapp fra garasje og opp til bolig av strekkmetall, rekkverk på en side av smijern.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Det mangler håndløper på en side iht. dagens forskriftskrav, dette utløser TG3 iht. NS3600.

Trinn 2 nedenfra er løst.

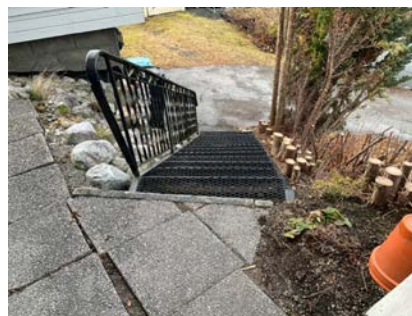
#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

For å lukke avviket må rekkverk som tilfredsstillende byggt teknisk forskrift etableres.

Trappetrinn må repareres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Mangler håndløper på en side.



Trinn 2 nedenfra er løst.

#### TG 2 Utvendig trapp -ved hovedinngang

Trapp opp til hovedinngang av strekkmetall med smijernsrekkverk.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det mangler understøttelse i bunn på trappen, trappevange mot vegg henger i luften.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Lokal utbedring må utføres.

Det må etableres understøttelse under trappevange for å stabilisere trappen.



Målt rekkverkshøyde 0,87m

# Tilstandsrapport



Trappevange mot vegg henger i luften.

## TG 2 Utvendig trapp ved forstøtningsmur på øst-side

Ved forstøtningsmur på øst side er det en trapp av metall, med håndløper på begge sider.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Trappen er veldig bratt og kun egnet for tilkomst til høyere liggende terreng, trappens utforming avviker fra krav til trapper gitt i byggt teknisk forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig i 1. etasje er det gulv av belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.
- Det er registrert støvkondens på overflater, sannsynligvis som følge av lite ventilasjon i boligen og lite isolasjon i yttervegger.

Det er registrert merker og småskader i gulvbelegg flere steder.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

Boligen har noe behov for oppussing/ oppgradering etter individuelle ønsker og smak.

Det anbefales å bedre ventilasjonen i boligen.

Som et energieffektiviseringstiltak bør det vurderes muligheter for etterisolering av tak/yttervegger.



Man ser spikerhodene igjennom tapet/strie, dette tyder på støvkondens som følge av lav isolasjonsevne i yttervegg.

### TG 2 Overflater - sokkeletasje

Innvendig i sokkeletasjen er det gulv av betong, teppe og fliser. Veggene har malte plater, ubehandlede sponplater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert bomlyd under fliser i gang og hall.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Noe behov for oppussing/ oppgradering etter individuelle ønsker og smak. Påregnelig med oppgradering av overflater.

For å lukke avviket må bomlyd under fliser undersøkes nærmere og eventuell utbedring gjennomføres

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i sokkeletasje er av betongdekke.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved stikkprøve målt et planavvik i hall på 10 mm fra dør til soverom til dør til gang mot nord. Det er vegg til vegg teppe i flere av rommene som gjør det vanskelig å få til målinger av planavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Utbedring av planavvik på gulv er sjeldent hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak, i dette tilfellet kan tiltak vurderes ved en eventuell utskifting av gulv.



Det er ved stikkprøver med laser registrert et lokalt planavvik på 10mm på gulv i hall. Lokalt planavvik på 10-20 mm gir TG2 iht. NS3600. Laserstrek viser 847mm.



Laserstrek viser 837mm.

## TG 2 Etasjeskille 1.etasje

Etasjeskiller i 1.etasje er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved stikkprøver med laser registrert et planavvik på 20mm på gulv i stue, samt planavvik mindre enn 10mm i kjøkken og soverom. Planavvik på over 15mm gjennom rommet gir TG2 iht. NS3600.

### Konsekvens/tiltak

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

Utbedring av planavvik på gulv er sjeldent hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak, i dette tilfellet kan tiltak vurderes ved en eventuell utskifting av gulv.



Måling av planavvik i stue. Laserstrek viser 1133mm.



Måling av planavvik i stue. Laserstrek viser 1113mm.

## TG 2 Radon

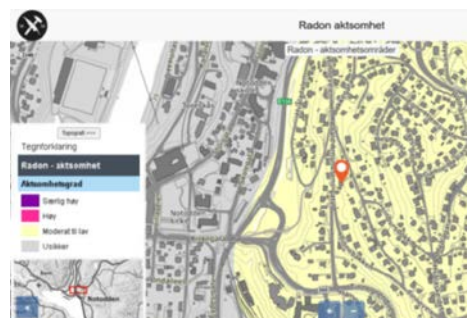
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



## TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er tilkoblet vedovn i stue og kjellerbod, oljekamin i hall og sotluke i kjellerbod.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Vedovn i stue har slitt lås og mangler tettelst på dør.  
Sprekk i brennplate i vedovn i kjellerbod

Oljekamin i hall er ikke lenger i bruk, det lukter parafin i sokkeletasjen.

Det er registrert riss i pipevanger ut fra røykrør til vedovn i stue og kjellerbod.

Det er registrert avstand mindre enn 300mm fra brennbart materiale til sotluke, uten kompenserende tiltak.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser rundt pipe og ildsteder, kostnadsestimatet er satt med tanke på videre undersøkelser. Det må innhentes pristilbud på eventuelle utbedringsbehov som blir avdekket ved nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Mangler tettelst på ovnsdør, dørlås er også slakk



Oljekamin i hall



Sotluke med mindre enn 300mm avstand til brennbart materiale



Riss i pipevange

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong og har beleg. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp i hall. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16. Det er i tillegg målt 20-25% fukt i kledning.

## Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er registrert fuktstjolder/fuktskader på overflater.

Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Dette anses som risikokonstruksjoner med hensyn til fukt. Symptomer på utilsiktet fuktighet er observert.

Det er registrert muggvekst på gulvlister under trapp i hall, det er målt 21,3% fuktinnhold i trevirke i samme område. Dette er å anse som fuktverdier som gir grunnlag for vekst av mugg og utvikling av råteskader.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i påforet vegg mot terreng i kjellerboder, matbod og kjellerbod med sluk.

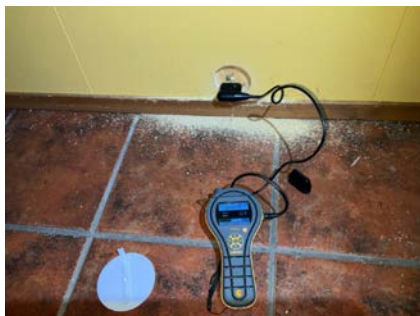
## Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

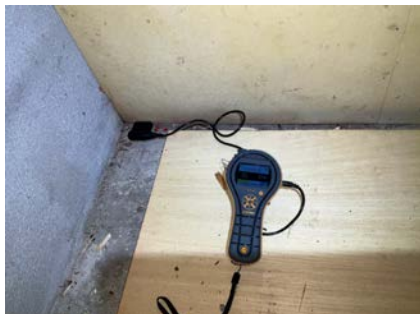
# Tilstandsrapport

Symptomer på fukt i påforede vegger under terreng må vurderes i sammenheng med drenering og terrengforhold. Det er registrert avvik på utvendig fuksikring som kan ha sammenheng med registrerte fuktforhold. Kostnadsestimatet settes med tanke på utbedring av påføring på yttervegger mot terreng. Det vil være viktig å avklare årsak, samt innhente et pristilbud fra lokal entreprenør før det igangsettes arbeider.

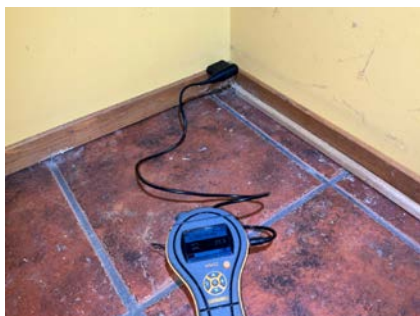
**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



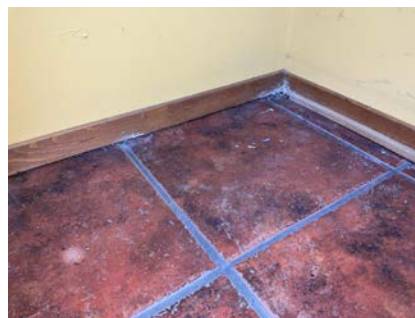
Fuktmåling med pigge i påforet vegg på mur. Fuktmåling viser 11,5% fuktinnhold i trevirke.



Fuktmåling med pigge i påforet vegg på mur i kjellerbod mot sør-øst. Fuktmåling viser 17,6% fuktinnhold i trevirke.



Fuktmåling med pigge i påforet vegg på mur under trapp i hall. Fuktmåling viser 21,3% fuktinnhold i trevirke.



Observert noe mugg på gulvlist.

## **TG 2** Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med gulvbelegg i trinnene. Rekkverk med stående spiler. Håndløper på vegg.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er betydelig knirk i trapp.

Dagens forskriftskrav sier det skal være maksimal åpning på 10cm i rekkverk og i opptrinn.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Andre tiltak:

Anbefaler å montere barnesikring i trinn og redusere avstanden mellom spiler i rekkverket.



Åpning større enn 10cm i rekkverk.

# Tilstandsrapport



Løst belegg i trapp.



Åpning større enn 10cm mellom opptrinn.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

## TG 2 Innvendig dør i VF/hall

Innvendig har boligen finerdører.

### Vurdering av avvik:

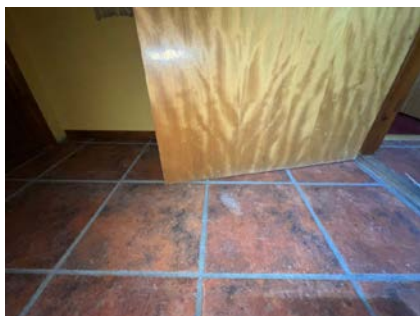
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørblad tar i gulvflis.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det må gjøres tiltak på døren for at den skal kunne fungere som tiltenkt.



Dørblad tar i gulv.

## VÅTROM

## SOKKELETASJE > KJELLERBOD MED SLUK

### Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet har vanninstallasjoner og sluk og betegnes som et våtrom, men har ingen membran eller tettesjikt.

Våtrommet tilfredsstiller ikke forskriftskrav til våtrom.



## SOKKELETASJE > KJELLERBOD MED SLUK

### TG 3 Overflater vegger og himling

Taket har panel.

Vegger har ubehandlede sponplater og pusset mur.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fuktverdier på 20% fuktinnhold i trevirke i bunnsvill til påforet vegg på yttervegg av mur.

Det er registrert fuktskjolder og saltutslag på vegger av mur.

Avvikene vurderes å ha sammenheng med utvendig fuktsikring.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



# Tilstandsrapport



## SOKKELETASJE > KJELLERBOD MED SLUK

### TO 2 Overflater Gulv

Rommet har ingen varmekilde. Det er målt fall mot sluk, høydeforskjell fra gulv ved terskel til sluk er målt til 60mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.
- Det er påvist andre avvik:

Gulv er ikke utført med tettesjikt, dette er avvik fra byggt teknisk forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må etableres tettesjikt på gulv for at rommet skal kunne fungere etter formålet, ved utbedring av tettesjikt vil det være viktig å påse at fallforhold opprettholdes og tilfredsstillende krav i dagens byggt teknisk forskrift.



Laserstrek viser 82mm ved dør.



Laserstrek viser 142mm ved sluk.

## SOKKELETASJE > KJELLERBOD MED SLUK

### TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Rommet har funksjoner som gjør at det klassifiseres som et våtrom, men rommet er ikke bygget som et våtrom. Rommet er ikke utført med tettesjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Dersom rommet skal benyttes som våtrom, må det etableres tettesjikt som tilfredsstillende krav til tettesjikt i våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## SOKKELETASJE > KJELLERBOD MED SLUK

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask på vegg med to-greps blandebeateri.

### Vurdering av avvik:

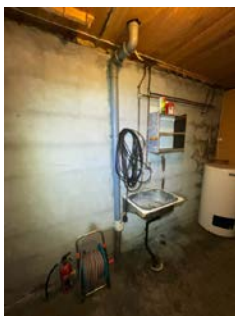
- Det er avvik:

Blandebeateri over utslagsvask er vanskelig å åpne/stenge.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av blandebeateri bør påregnes.



## SOKKELETASJE > KJELLERBOD MED SLUK

## 📍 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Det er kun ventil i yttervegg for ventilering.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dersom rommet skal tilfredsstillende krav til ventilasjon i våtrom må mekanisk avtrekk og tilluft etableres.



Ventil i vegg.

## SOKKELETASJE > KJELLERBOD MED SLUK

## 📍 TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Fuktmåling med pigg i viser 20,4% fuktinnhold i trevirke i påforet vegg mot terreng i kjellerbod med sluk. Målte fuktverdier gir grunnlag for vekst av mugg og utvikling av råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt årsak til fukt i trevirke og sees i sammenheng med utvendig fuktsikring. Eventuelle tiltak må vurderes ut ifra hva som avdekkes ved nærmere undersøkelser. Kostnadsestimatet settes med tanke på nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Fuktmåling med pigg i trevirke i kjellerbod med sluk viser 20,4% fuktinnhold i trevirke.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har overflater og tekniske installasjoner fra byggeår og det bør påregnes en oppgradering av badet avhengig av smak og ønske.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## 📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Baderomsplater fra byggeår har ikke tettemasse i plateskjøter.  
Det er registrert avskalling på baderomsplater i våtzone.

Vindu er i våtzone. Så lenge det dusjes i dusjkabinett som i dag, vil løsningen fungere med begrenset risiko for skade på bakenforliggende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er installert dusjkabinett som reduserer risikoen for direkte vannsøl i våtsoner, men det er viktig å merke seg at dette ikke kan kompensere for krav til tettesjikt i våtsoner i henhold til byggt teknisk forskrift. Det vil være viktig å være oppmerksom på at konstruksjonen blir å anse som en risikokonstruksjon ved vannsøl direkte på vegg.



Sprekker i plateskjøter.



Avskalling nederst på baderomsplater

#### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.  
Fall mot sluk er målt til 8mm.  
Varmekilde: stråleovn

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik på varmekilde.

Det er registrert sprekker i fuger i gulvbelegg.

Det er registrert en del sot på varmekilde.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Varmekilde bør kontrolleres av en fagperson.

For å opprettholde tiltenkt funksjon må fuger i gulvbelegg repareres.



Sprekker i fuger på gulvbelegg.

#### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i skjøt på gulvbelegg

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



#### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant med nyere blande batteri, nyere dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fuktskade på bunnplate i servantskap.

Det er registrert lekkasje fra tappekran til vaskemaskin, kran stenger ikke tilstrekkelig.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må utføres tiltak på tappekran til vaskemaskin for at denne ska stenge tilstrekkelig.

Baderommet har generelt behov for oppgradering og utskifting av utstyr må påregnes.



Svank på bunnplate i servantskap, tyder på at bunnplate har vært oppfuktet en gang



Drypper fra tappekran til vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i tak. Tilluft via spalte under dør.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom tilstøtende til bad/vaskerom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

#### Vurdering av avvik:

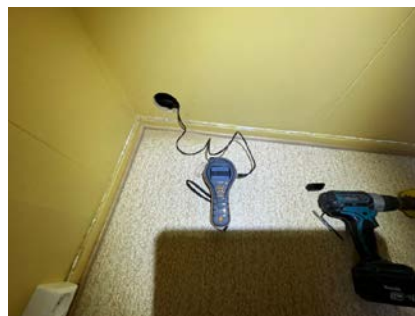
- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

Det er registrert plast bak baderomsplater, dette er ikke en anbefalt løsning i dag.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet har behov for en oppgradering, ved eventuelle tiltak i rommet er det viktig å påse at det benyttes materialer og løsninger som tilfredsstiller dagens krav til våtrom.



Ikke registrert unormale fuktverdier ved hulltaking i vegg tilstøtende til bad/vaskerom.



Det er registrert plast bak baderomsplater.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Benkeplaten er av laminat.  
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.  
Fliser i hjørnet over plass tiltenkt komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
- Det er registrert enkelte løse fronter og dører som henger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

For at kjøkkeninnredning skal opprettholde sin tiltenkte funksjon må løse fronter utbedres og dører justeres.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRROM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har overflater med malte plater på vegg, himlingsplater i tak og belegg på gulv.

Toalettrommet har følgende utstyr:

Gulvstående toalett, vegghengt servant med to-greps servantkran og vegglyse over servant.  
Panelovn på vegg for oppvarming.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.
- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Toalett er løst og det er registrert tegn til kondensering på sisterner. Det er registrert noe slitasje/krakelering i emaljen på servant. Toalettrommet har kun naturlig avtrekk, avviket gir TG3 iht. NS3600.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Tiltak:

Kostnadsestimat settes for etablering av mekanisk avtrekk fra- og tilluft til toalettrom.

Utstyr i toalettrommet er av eldre dato, utskifting bør påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Løse skruer på toalett

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

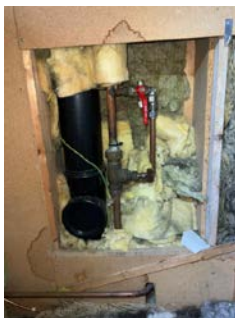
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Stoppekran har skruventil, denne er litt vanskelig å stenge.

#### Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering av innvendige vannledninger vil det være hensiktsmessig å gå over innvendige vannledninger sammen med en autorisert rørlegger og gjøre tiltak ut ifra eventuelle anbefalinger fra rørlegger.



Vanninntak med stoppekran

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe plassert i trapp mellom sokkeetasje og 1.etasje.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Varmepumpen er tilkoblet med skjøteledning fra stikkontakt i kjøkken. Det er ikke kjent at det er avholdt service på varmepumpe i senere år.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utføre service på luft-til-luft varmepumpe regelmessig. Forventet levetid på luft-til-luft varmepumpe er 10-15 år, regelmessig service vil bidra til å forlenge levetiden

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 150l .

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning innen rimelig tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Eventuelt lekkasjevann fra varmtvannstanken vil renne ut på betonggulv uten tettesjikt, se punktet "kjellerbod med sluk", dette vil føre til oppfukning av betong.

#### Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler å skifte ut tanken pga alder/ slitasje / energiforbruk. Dagens varmtvannstanker er mer energieffektive.

# Tilstandsrapport



## TO 3 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har el-installasjon med synlig kabelføring og sikringsskap med skrusikringer, opplegg for fastmontert taklys i kjøkken, alle soverom, badrom, vindfang, hall og gang.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1981 Anlegget ble installert ved byggeår 1981**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det er gjennomført vedlikehold på deler av det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Med bakgrunn i det registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.**

### Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag alltid å ta en el-vurdering av el-fagmann på alle boliger som omsettes. Dette for å avdekke ev. jordingsfeil, ulovligheter og ev. andre feil iht. til NEK 400. Estimert for utbedring er satt for utvidet el-kontroll, så vil kostnader stipuleres av fagmann på evt. avvik som avdekkes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har tilgjengelig 6kg pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Pulverapparat fra 2016**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Ikke registrert noen røykvarslere**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Finnes ikke**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1978.

#### Vurdering av avvik:

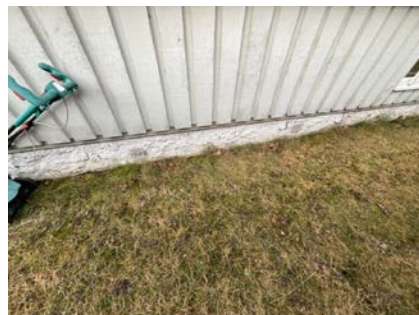
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er registrert flere steder at utvendig fuktsikring (grunnmursplast) har sprukket opp.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

For at grunnmursplasten skal opprettholde sin tiltenkte funksjon, må det gjøres tiltak. Nærmere undersøkelser anbefales.



Utvendig fuktsikring er ikke synlig og terreng er tilnærmet flatt eller har fall mot grunnmur.



Utvendig fuktsikring har sprukket opp, dette er registrert flere steder rundt bygget

### ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. ukjent fundament



# Tilstandsrapport

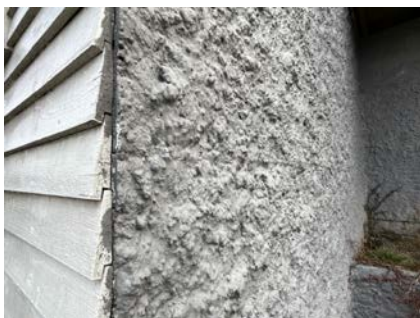
## Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Nærmere undersøkelser av årsak og omfang anbefales.



Registrert spekk i murpuss ved hjørne mot sør-vest.

## ! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur på øst side av boligen er av betong.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Byggeteknisk forskrift stiller krav om rekkverk med høyde på minst 1,00m eller annen forsvarlig anordning som sikrer mot sammenstøt og fall. Dette gjelder ved nivåforskjell større enn 0,5m og inntil 3,0m til underliggende terreng.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 3 Forstøtningsmurer - v/garasje

Forstøtningsmurer er av støpt naturstein.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

- Påviste skader må utbedres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Forstøtningsmur er på vei til å rase

## ! TG 3 Terrengforhold

Eiendommen er en skrå tomt med fall fra øst mot vest.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser rundt behovet for å gjøre endringer på terreng med tanke på fallforhold mot grunnmur. For eksempel beskriver Sintef byggforsk byggedetaljblad 523.133 fall på 1:50 minst 3m ut fra grunnmur.

Det anbefales nærmere undersøkelser rundt eventuelle krav og retningslinjer i forbindelse med aktsomhetssoner ved eventuelle tiltak i grunnen på eiendommen.

Kostnadsestimatet settes med tanke på nærmere undersøkelser og eventuelle kostnader til endringer/utbedringer vil være avhengig av hva som eventuelt avdekkes ved nærmere undersøkelser

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Terrang som skråner mot grunnmur.

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannledninger er av ukjent type, synlig vannintak ved stoppekran er av kobber og er fra 1981.  
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 3 Oljetank

Boligen har oljetank av plastmateriale innmuret i kjellerbod.  
Det er i tillegg vegghegt dagtank i kjellerbod.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert funksjonssvikt på oljetanken.

Oljetank er opplyst å ikke være i bruk. Det lukter parafin i sokkeletasjen, dette kan ha sammenheng med manglende lokk på tanken eller elde og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

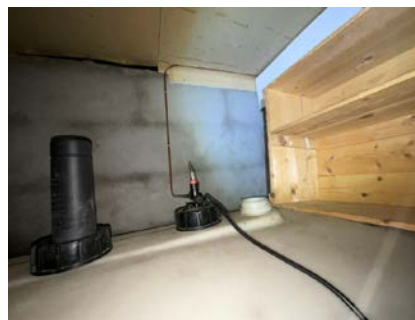
Lukt fra parafin kan gi ubehag og kreve tiltak for å få bort, nærmere undersøkelser må gjøres!

Dersom din hjemkommune har en lokal forskrift om oljetanker, vil denne stille krav til tilstandskontroll av oljetanker som fortsatt er i bruk, oppgraving (eventuelt igjenfylling) eller fjerning av tanker som ikke lengre er i bruk samt registrering av opplysninger om tanken.

Dersom din hjemkommune ikke har vedtatt noen lokal forskrift, gjelder i stedet forurensningsloven § 7. Nærmere undersøkelse anbefales.

Kostnadsestimat settes basert på fjerning av oljetank, før arbeider settes i gang vil det være viktig å innhente tilbud fra firma godkjent for sanering av oljetank.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

1981

**Kommentar**

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. I følge opplysninger fra kommunen er garasjen registrert byggemeldt i 1980.

**Standard**

Bygget har gjennomgående lav standard.

**Vedlikehold**

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Det er registrert sprekker i murvegger som kan indikere jordtrykk mot murer og/eller setninger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Beskrivelse**

Dette er en forenklet beskrivelse. Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

Garasjen er oppført med støpt plate på mark.

Yttervegger av lettklinkerblokker, pusset/slemmet på utsiden og ubehandlet på innsiden.

Terrang er fylt i mot yttervegger på to sider.

Tak med form som pulttak.

Det er undertak av bord og yttertak av sortlakkerte metallplater.

Garasjen har vippeport av tre.

Det er lagt strøm frem til garasjen og det er stikkontakt for tilfeldig bruk montert på vegg, utelys på en side av port. El-anlegg er ikke funksjonstestet.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

<b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b> <b>164 m<sup>2</sup>/164 m<sup>2</sup></b>	<b>Markedsverdi</b> <b>Kr 2 050 000</b>
<i>Enebolig:</i> 3 Bod, 4 Soverom, Hall m/trapp, 3 Gang, Garderobe, Vindfang, Kjellerbod med sluk, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, Toalettrom  <i>Andre bygg:</i> Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 15 m <sup>2</sup>  <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.  <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>

<b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b> <b>Kr 3 050 000</b>	<b>Markedsverdi</b> <b>2 050 000</b>
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.  <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	<b>Konklusjon markedsverdi</b> <b>2 050 000</b>

### Markedsvurdering

Basert på kunnskap om omsetning av fast eiendom, er vurderingen markedsverdien i dagens boligmarked slik:

Taksert eiendom beliggende i Roald Amundsens gate i Notodden kommune. Eiendommen ligger i et rolig boligområde med sentral beliggenhet og gåavstand til byens fasiliteter. Kort avstand til barnehage, barneskole, ungdomsskole, høyskole, dagligvare og kollektiv transport. Flotte turmuligheter i nærområdet.

Ved verdivurdering av eiendommen har det blitt lagt vekt på dens beliggenhet, standard, planløsning og areal. I tillegg ønskes det å tas hensyn til dagens marked forøvrig og eiendommens beskaffenhet i forhold til dette. Denne eiendommen har beliggenhet og kvaliteter som tilsier at eiendommen og sammenligninger, er i et fungerende marked, dvs. at tilbud og etterspørsel er i rimelig balanse. Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Nordahl Griegs gate 30 ,3679 NOTODDEN 140 m <sup>2</sup> 1952 2 sov	04-04-2024	2 500 000	<b>2 600 000</b>		2 600 000	<b>18 571</b>
2 Johan Sverdrups gate 9 ,3679 NOTODDEN 136 m <sup>2</sup> 1987 3 sov	20-11-2024	2 200 000	<b>2 050 000</b>		2 050 000	<b>15 074</b>
3 Harald Bjerkes gate 26 ,3681 NOTODDEN 144 m <sup>2</sup> 1950 3 sov	31-10-2024	2 300 000	<b>2 100 000</b>		2 100 000	<b>14 583</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	5 350
Vannavgift	Kr.	7 491
Avløp	Kr.	8 394
Renovasjon	Kr.	5 240
Feiing	Kr.	485
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>27 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 400 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 2 430 000**

### 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.	600 000
-------------------	-----	---------

#### **Beregnet tomteverdi**

**Kr. 600 000**

---

**Kommentar**

Tomteverdi er markedsverdi av råtomt med tillegg av tekniske grunninstallasjoner inkludert tilknytningsavgifter for vann, avløp og strøm samt opparbeiding av uteområder og hage.

Attraktivitet/beliggenhet er uttrykt gjennom tomteverdien.

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

---

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 050 000</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

---

# 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

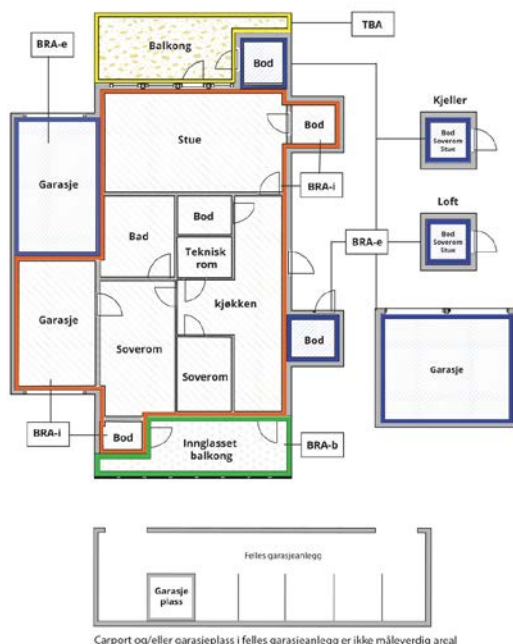
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Sokkeletasje	79			79	4
1. Etasje	85			85	16
<b>SUM</b>	<b>164</b>				<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>164</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Bod, Bod 2, Matbod, Soverom, Soverom 2, Hall m/trapp, Gang, Gang 2, Garderobe, Vindfang, Kjellerbod med sluk		
1. Etasje	Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Toalettrom, Gang		

### Kommentar

Areal oppmålt på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Areal målt etter "Takstbransjens arealinstruks for arealmåling".

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er endringer på rominndeling i kjeller i forhold til hva som er inntegnet på plantegninger registrert i kommunen, del av matbod er benyttet som soverom mot nord og bod med sluk er slått sammen med del av matbod. Omgjøring av bod til soverom krever vanligvis søknad om bruksendring, det er ikke kjent om dette er søkt eller godkjent hos kommunen.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke registrert avvik i forhold til dagslysflate i forhold til dagens bruk.

## Garasje

### Ny arealstandard



Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		15		15	
<b>SUM</b>		<b>15</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>15</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Areal oppmålt på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Areal målt etter "Takstbransjens arealinstruks for arealmåling".

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det er fremlagt tegninger via opplysninger fra kommunen.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Enebolig</b>	133	31
<b>Garasje</b>	0	15

### Kommentar

Enebolig

Areal oppmålt på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Areal målt etter "Takstbransjens arealinstruks for arealmåling".

S-rom omfatter: 2stk. kjellerbod, "matbod", kjellerbod med sluk og garderobe.

Garasje

Areal oppmålt på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Areal målt etter "Takstbransjens arealinstruks for arealmåling".

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Kenneth Lybekk	Takstingeniør
	Torfinn Skåttet	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	243	202		0	467 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Roald Amundsens gate 10

### Hjemmelshaver

Skåttet Karin

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Taksert eiendom beliggende i Roald Amundsens gate i Notodden kommune.  
Eiendommen ligger i et rolig boligområde med sentral beliggenhet og gåavstand til byens fasiliteter.  
Kort avstand til barnehage, barneskole, ungdomsskole, høyskole, dagligvare og kollektiv transport.  
Flotte turmuligheter i nærområdet.

### Adkomstvei

Fra offentlig vei. Eiendommen har adkomst over eiendom tilhørende gnr.243/bnr.341.

### Tilknytning vann

Kommunal tilknytning med privat stikkledning.

### Tilknytning avløp

Kommunal tilknytning med privat stikkledning.

## Regulering

Området er satt av til boligformål i kommuneplanens arealdel og føringer

001 Notodden by

Objekttype: Reguleringsplanområde

Plannavn: Notodden by

Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan

Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Vertikalnivå: 2 - På grunnen/vannoverflaten

Planbestemmelser: 2 - Uten bestemmelser

Ikrafttredelsesdato: 22.6.1920

Lovreferanse: 1 - Før BL 1924

Kommunenr: 4005

Planid: 001

OpprinneligAdministrativenhetsnummer: 0807

OpprinneligPlanid: 001

Oppdateringsdato: 18.2.2025

Areal (kvm)

212417.9

Delareal (kvm)

467.0

## Om tomten

Eiendomstomt opparbeidet med skrånende plenareale, steinsatte bed med busker. Bak boligen, på øst-siden, er det oppført en forstøttningsmur som gjør at det er et lite, flatt plenareale bak boligen.

## Tinglyste/andre forhold

Det er opplyst om at det foreligger skriftlig avtale om rett til å oppføre garasje delvis inne på gnr.243/bnr.341, samt at det er avtale om veirett til eiendommen via gnr.243/bnr.341.

Opplysningene er ikke oppgitt i grunnboken, men representant for eier har innhentet opplysningene fra eier av gnr.243/bnr.341.

Eiendommen ligger innenfor gul støysone ref. Støykartlegging veg etter T-1442, Statens vegvesen.

Ref. opplysninger fra søk i planverket ligger eiendommen innenfor område som er registrert på UNESCO's verdensarvliste, en eventuell ny eier må sette seg inn i hva dette betyr for eiendommen med tanke på eventuelle endringer på eiendommen.

## Kommuneplan

K13 Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Objekttype: Kommuneplanområde

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Plantype: 20 - Kommuneplanens arealdel

Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Planbestemmelser: 1 - Med bestemmelser som egen tekst

Ikrafttredelsesdato: 31.8.2023

Lovreferanse: 6 - PBL 2008

Kommunenr: 4005

Planid: K13

VedtattEndeligplanDato: 31.8.2023

Førstedigitaliseringsdato: 15.9.2023

Oppdateringsdato: 11.10.2024

Areal (kvm): 981762531.8

Delareal (kvm): 467.0

## Konsesjonsplikt

Nei.

## Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført en enebolig over to plan, samt en enkel garasje.

Bebyggelsen i området består av småhusbebyggelse.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
700 000	2000	Hentet fra eiendomsverdi.no

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				
Kommentar				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.03.2025		Gjennomgått	5	Ja
Tegninger	19.03.2025		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	10.03.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	20.03.2025		Gjennomgått		Nei
Målebrev		Målebrev er ikke fremlagt	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	19.03.2025		Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no	20.03.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		I følge kommunale opplysninger finnes ikke brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse i kommunens registre.	Finnes ikke		Nei
Egne observasjoner	10.03.2025		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/US1059>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Viken	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1306250028	
<b>Selger 1 navn</b>	
Torfinn Skåttet	
<b>Gateadresse</b>	
Roald Amundsens gate 10	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
NOTODDEN	3681
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Karin Skåttet
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	24
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1306250028

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TS

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Monterte dusjkabinett
Arbeid utført av	Comfort Notodden Oscar Johansen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei  Ja

15.2 Er tanken plombert?

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----



- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Beskrivelse

Adkomst til hus eies av to parter.

Document reference: 1306250028

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1306250028

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torfinn Skåttet	d3b5ae0214174e04ef87d4f 926d09c9583a1d021	18.03.2025 09:51:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1306250028

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





NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMS OPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

---

Eiendom: Gnr.: 243 Bnr.: 202 Fnr.: Snr.:

## Planstatus

Følgende **planer/planvedtak** gjelder for eiendommen:

### 1. Kommuneplan

I følge de overordnede planene er **arealbruken for eiendommen fastsatt til:**

### 2. Finnes det **reguleringsplan**(er) som omfatter eiendommen eller del av denne?

Nei  Ja  Kartutsnitt kan bestilles som eget dokument

Eiendommen er regulert til: Byggeområde. En mindre del av eiendommen i vestlig ende ligger under vegformål. Reguleringsplan med ID – 001 «Notodden by» av 22.06.1920.

*(Kopi av tilhørende reguleringsbestemmelser kan bestilles som eget dokument)*

### 3. Er det godkjent mindre vesentlige endringer av planen som vedkommer eiendommen og som ikke er oppdatert i plankartet?

Nei  Ja

Opplysninger om aktuelle planar:

### 4. Er det startet planarbeid for området, som kommunen kjenner til? Nei Ja

Ikke for eiendommen direkte så vidt vi kan se, men planavdelingen kan kontaktes på telefon 350 15000 for ytterligere opplysninger.



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

**Eiendomsskatt og kommunale avgifter:**

<b>Adresse:</b>	<b>G.nr.243</b>	<b>B.nr.202</b>	<b>F.nr.</b>	<b>S.nr.</b>

Eiendomsskatt:	Kr. 5. 350,-
Vannavgift:	Kr. 7. 491,-
Avløp:	Kr. 8. 394,-
Renovasjon:	Kr. 5. 240,-
Tømming av septik:	
Feing:	Kr. 484, 50,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 13.03.2025.
--------------------	-----------------------------------



**Eiendom:** Gnr.: 243 Bnr.: 202 Fnr.: Snr.:

### Vannforsyning og avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei  Ja

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

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

Nei  Ja

Dersom ja, er dette bare gråvann/vaskevann?

Nei  Ja

Dersom eiendommen har godkjent utslipp, er dette til?:

privat eneanlegg	
privat fellesanlegg	
offentlig anlegg	

Ev. tilleggsopplysninger om avløpsforholdene:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.



Eiendom: **Gnr.: 243 Bnr.: 202 Fnr.: Snr.:**

### Bygningsopplysninger

På eiendommen er i følge GAB registrert følgende bygninger og data om bygningene. (For bygg som er bygd før 1983 er opplysningene i GAB generelt mindre sikre og mindre omfattende enn for bygg bygd etter den tid):

Bygningstype	Bruksareal i m2	Antall bygg	Status	Dato tatt i bruk	Godkjenning
Enebolig	162		Tatt i bruk	01.09.1981	
Garasjeuthus, annekst til bolig	20		Tatt i bruk		

Foreligger det godkjente byggemelding(er) / søknad(er) for bygning(ene) på eiendommen (registrerte bygningsnummer i GAB)?

Nei |  Ja |  Delvis |

Ved ja og delvis gis opplysning om årstall og hva som er byggemeldt: 1977, oppføring av bolighus. 1980, garasje og veranda.

**For godkjent(e) byggemelding(er) / søknad(er) sender kommunen kopi av dokument spesifisert i produkt nr. ?? og ?? dersom rekvirenten ber om det.**





NOTODDEN KOMMUNE    tlf.:3501 5000    faks: 3501 5004

EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

---

**Eiendom:** Gnr.: 243    Bnr.: 202    Fnr.:    Snr.:

#### 4 Oppmålingsstatus

1	Er eiendommen oppmålt?	Nei	<input type="checkbox"/>	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Dersom nei på spørsmål 1, er det rekvirert oppmåling?	Nei	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>
3	For seksjon: Omfatter seksjonen eksklusiv bruksrett til del av uteareal?	Nei	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>

**Arealstørrelse<sup>1</sup>:** 467 m<sup>2</sup>

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

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

---

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



## Notodden kommune

Adresse Storgata 39, 3671

Telefon

Utskriftsdato: 14.03.2025

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Notodden kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4005 **Gårdsnr.:** 243 **Bruksnr.:** 202

**Adresse:** Roald Amundsens gate 10, 3681 NOTODDEN

**Referanse:** 1306250028

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### Kommentar

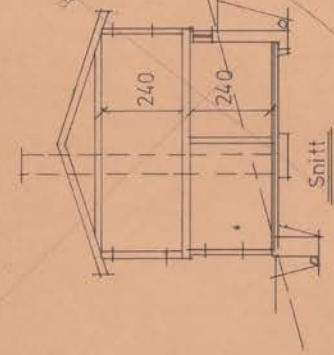
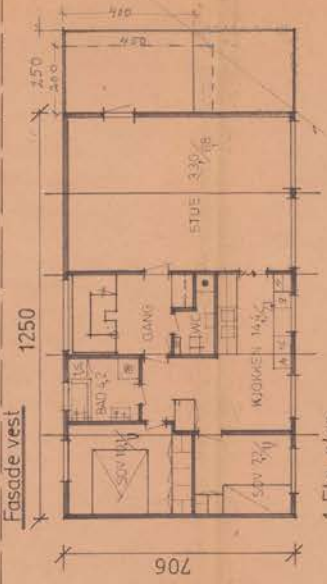
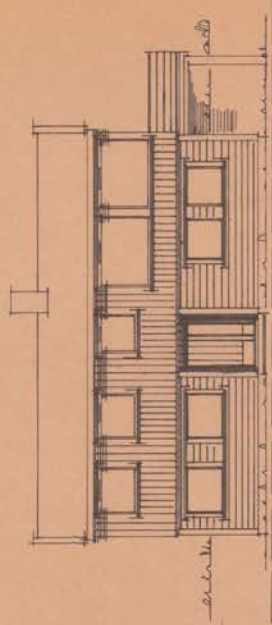
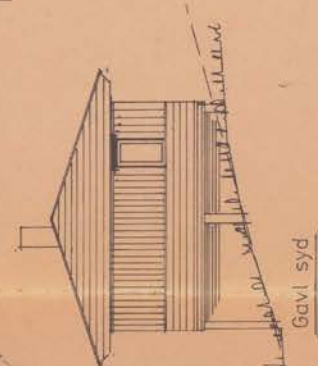
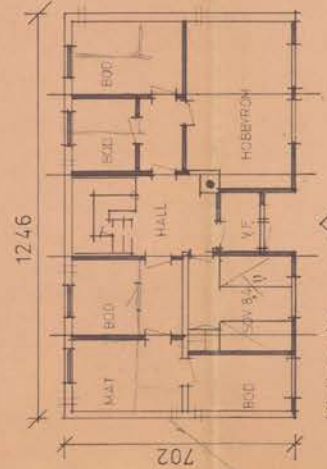
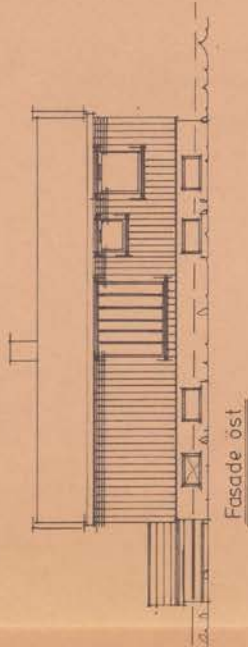
Intet funnet.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

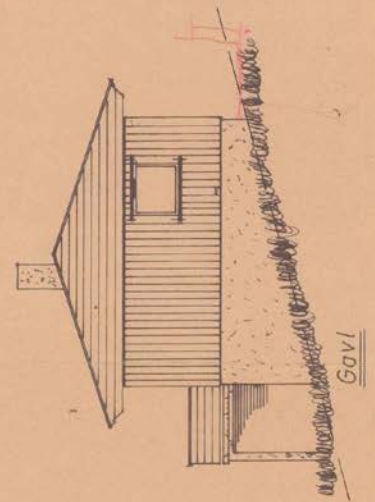
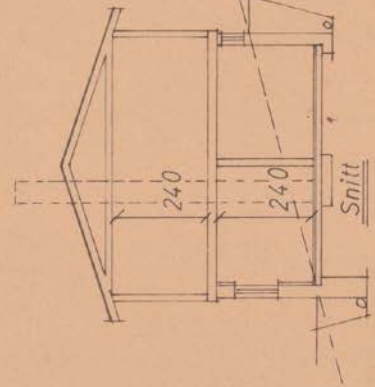
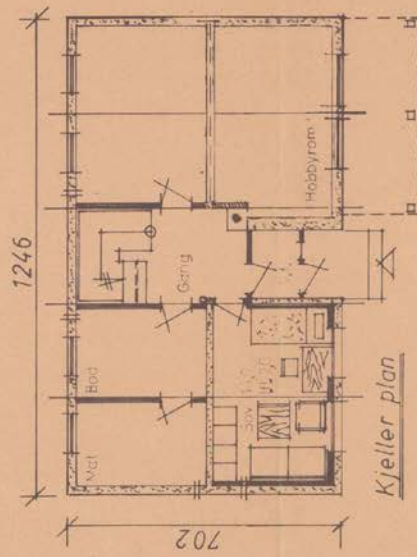
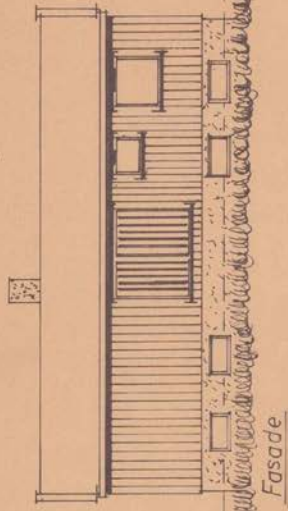
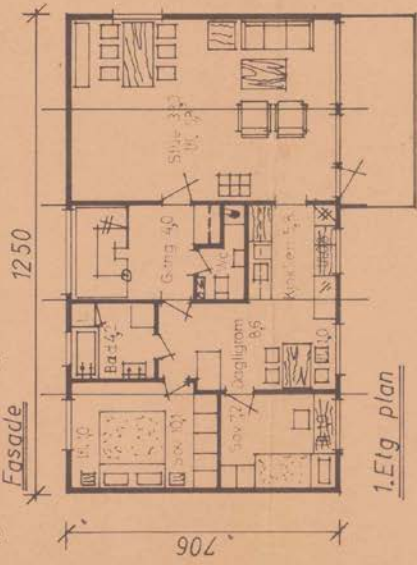
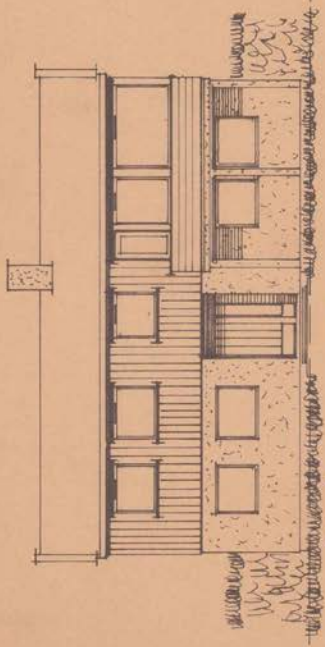
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomspørsmål.



NO. 02 I BYGNINGSRÅD  
 Inr. 406 date 1962  
 Søk nr. 249 date 24.11.62

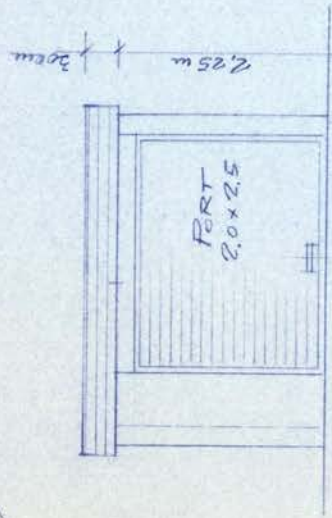
Byggherrens navn Knut Knudsen (Skogveien 1) NOTODDEN	Byggherrens adresse Roald Anundsens Ø. 10. NOTODDEN	Byggherrens telefonnr. 15100	Byggherrens postnr. LARDALSHUS S522
Byggherrens f. nr. 23-11-38	Byggherrens f. nr. PS-1067	Byggherrens f. nr. 88,0 Kvm	Byggherrens f. nr. 100,0 Kvm
Byggherrens f. nr. GRUNNFLATE	Byggherrens f. nr. LEIEAREAL	Byggherrens f. nr. G 43 B 1	Byggherrens f. nr. NOTODDEN



1:100  
15.8.77  
3/10.77

LARDALSHUS S 522 -
GRUNNFLATE 88,0 Kvm
LEIEAREAL 105,0 Kvm
FASADER, SNITT, PLANER
MÅL 1:100
GR. NR. 43 BR. NR. 1
NOTODDEN

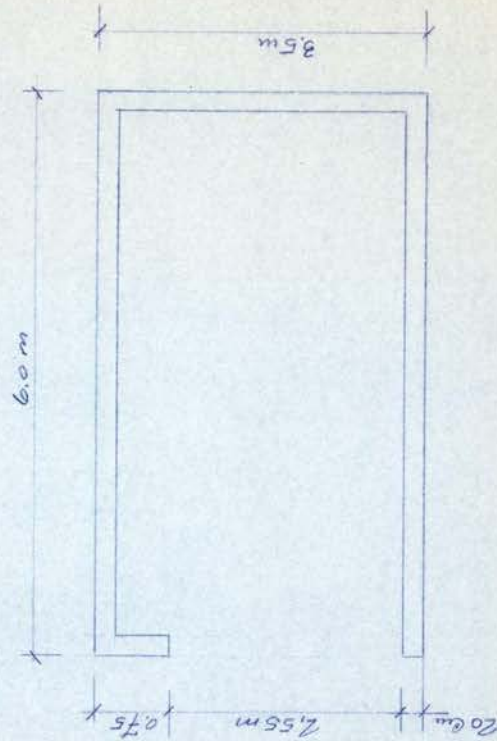
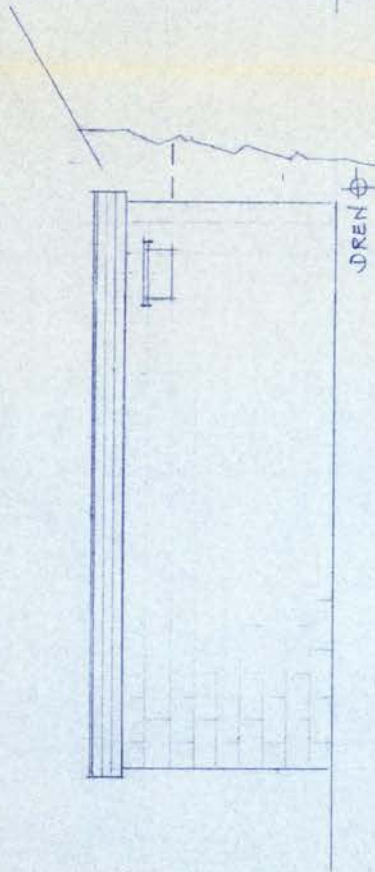
Byggherre: Knut Knudsen Skogveien 1 NOTODDEN



STÖPT GUVV  
 "LECA" VEGGER (20cm)  
 TREBVELKER I TAK, TAKBORD & FAPP  
 30cm GESIMSHØI, 10cm utstikk  
 VENTILASJON UNDER PORT & LUKE

MALESTREK 20cm = 1m

GARASJE FOR KHUT KNUDSEN  
 ROALD AMUNDSENS GT. 10, NOTODDEN.



NYSTORRE BYGNINGSRÅD  
Jnr. ... 309 ... 2.6.80  
Sak nr. 109 ... 30.6.80  
.....  
.....  
.....



# Nabolagsprofil

Roald Amundsens gate 10 - Nabolaget Tinne/Hvåla - vurdert av 28 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Kattekleiv 3 min   
Linje 5, BLUES 5, 185, 323, B323 0.3 km

Notodden stasjon ved skysstasjonen 19 min   
Linje R55 1.5 km

## Skoler

Sætre skole (1-7 kl.) 15 min   
270 elever, 14 klasser 1.1 km

Tinnesmoen skole (1-7 kl.) 27 min   
123 elever, 9 klasser 1.7 km

Tveiten skole (1-7 kl.) 27 min   
97 elever, 8 klasser 2 km

Notodden ungdomsskole (8-10 kl.) 16 min   
339 elever, 26 klasser 1.2 km

Notodden videregående skole 22 min   
515 elever 1.7 km

## Ladepunkt for el-bil

Ramberghjørnet 7 min

O. H. Holtas gate 32 13 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

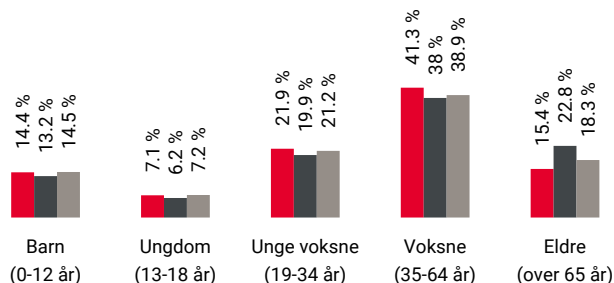
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tinne/Hvåla	1 135	575
Notodden	8 734	4 987
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Kattekleiv barnehage (0-5 år) 4 min   
26 barn 0.3 km

Toppen barnehage (1-5 år) 8 min   
49 barn 0.7 km

Sætrebo barnehage (0-5 år) 11 min   
38 barn 0.8 km

## Dagligvare

Spar Ramberghjørnet 7 min

Coop Extra Kongsbergveien 8 min   
PostNord 0.6 km



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



### Gateparkering

Lett 83/100



### Trafikk

Lite trafikk 80/100

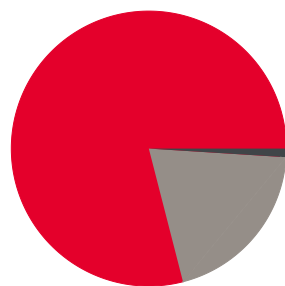
## Sport

⚽ Sætre Kunstgressbane 14 min 🚶  
Fotball 1 km

⚽ Snøgg friidrettsbane 17 min 🚶  
Friidrett 1.2 km

🏊 Nordic Gym 3 min 🚶

## Boligmasse



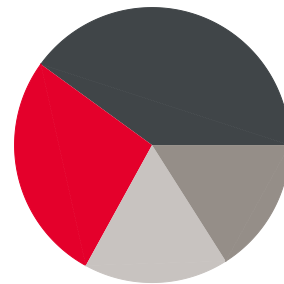
■ 79% enebolig  
■ 1% blokk  
■ 20% annet

## Varer/Tjenester

📍 Tuven Senteret 6 min 🚶

📍 Vitusapotek Notodden 15 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder  
■ 40% 6-12 år  
■ 16% 13-15 år  
■ 17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

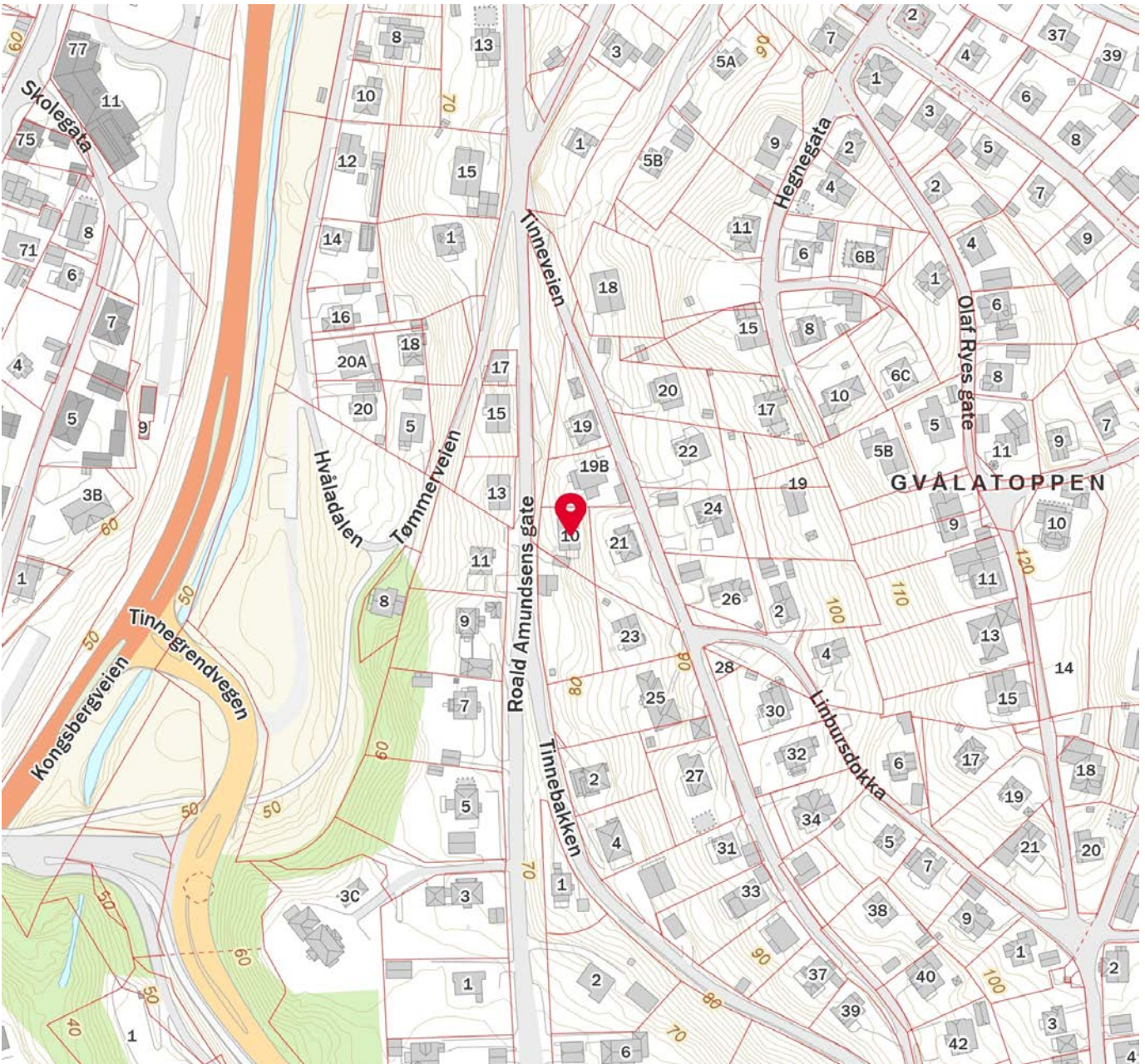
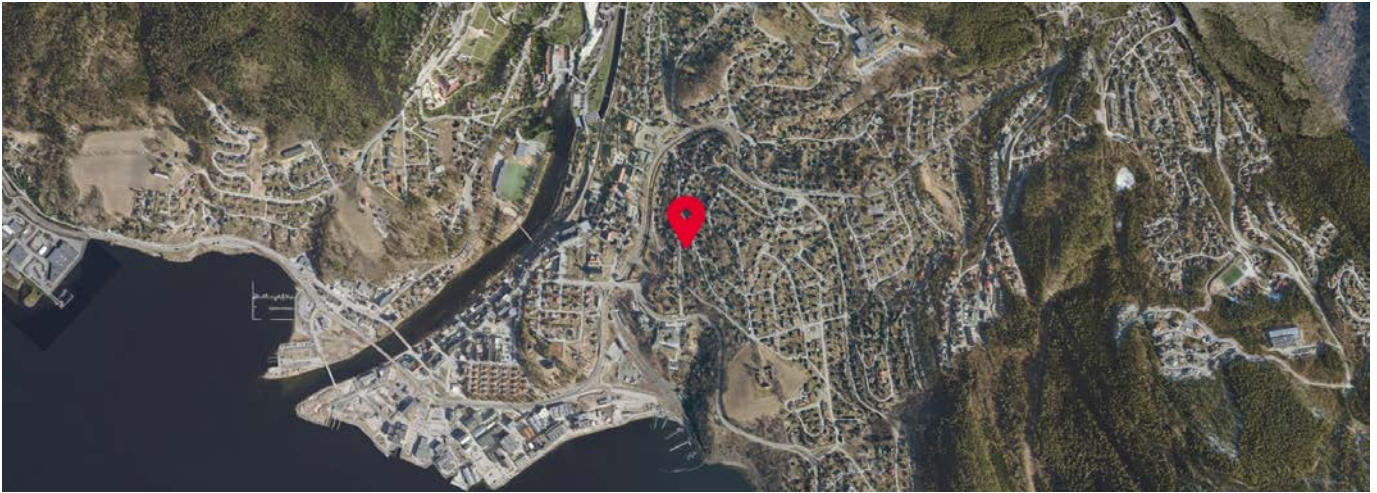


0% 48%

■ Tinne/Hvåla  
■ Notodden  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

**Adresse:** Roald Amundsens gate 10  
3681 NOTODDEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kristian Heia

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre