

Tilstandsrapport

 Rekkehusleilighet - andel 13

 Fredrik Stangs gate 1 E, 3683 NOTODDEN

 NOTODDEN kommune

gnr. 245, bnr. 450

Andelsnummer 13

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 17.10.2025

Rapportdato: 23.10.2025

Oppdragsnr.: 22313-1056

Referansenummer: OX4840

Autorisert foretak: IL Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Bjaaland Aakre



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

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 Hjartdal. 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

Rapportansvarlig

Martin Bjaaland Aakre
Uavhengig 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TG 0

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.



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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.



TG 3

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.



TG IU

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

Boligen er relativt ny og fremstår normalt vedlikeholdt.

De forhold som er påpekt omfatter byggefeil/svikt, forskrifts mangler og slitasje.

Det gjøres oppmerksom på kontrollpunktene med TG 2.

Av ting som spesielt er å bemerke seg er forhold på bad.

Det anbefales å utbedre understøttelse av varmtvannstank som er plassert i benkeskap og det er registrert avvik i fallforhold som kan medføre at det blir stående noe vann på gulvet i dusjen.

For utfyllende informasjon rundt bygningenes tilstand se punktet "tilstandsrapport".

Rekkehuseilighet - andel 13 - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført med betongplate på mark.

Utifra byggeår er takkonstruksjonen sannsynligvis bygget som en kompaktak-konstruksjon.

Taktekkingen er av pvc-duk.

Yttertak er bygget som flatt tak og avrenning av vann er bygget som en del av konstruksjonen, nedløp fra tak er bygget inn i konstruksjoner.

På gesimser og beslagsdetaljer ved vinduer og dører er det beslag av plastbelagt stål

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, det er benyttet stålkonstruksjoner blant annet i trapperom.

Fasade har stående bordkledning.

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med rundt frostet glass.

Bygningen har 2 skyvebalkongdører i PVC med 3-lags glass, en ut til veranda mot øst og en ut til veranda mot vest.

Boligen har veranda mot øst med utgang fra soverom.

Veranda mot øst er bygget over oppvarmet rom for leilighet i 2.etasje, sannsynligvis bygget som kompaktak-konstruksjon.

Veranda mot vest med utgang fra stue.

Veranda mot vest er bygget over veranda for leilighet i 2.etasje.

Takterrasse nord for boenheten i tilknytning til hovedinngang og trapperom.

Takterrasse på side mot nord er bygget over leilighet 1D, sannsynligvis bygget som kompaktak-konstruksjon.

Verandaene og takterrasse er bygget med tilfarere over tekking av PVC-duk, gulv av terrassebord.

Rekkverk av sortlakkert aluminiumsramme med glassfelter.

Utvendig trapp opp til leiligheten av stålkonstruksjoner, delvis innglasset. Det er heis fra 1-3.etasje.

Selve trappen er bygget med trinn av galvanisert strekkmetall og rekkverk av galvaniserte rør.

Heissjakt bygget med stålkonstruksjoner og sandwichelementer, kledd utvendig med stående trekledning.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett.

Veggene har malte gipsplater.

Innvendige tak har malte gipsplater.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Hovedsoverom har skyvedørsgarderobe med innredning av trådkurver og stang for oppheng av klær.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad av prefabriert baderomskabin.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Det foreligger ferdigattest for bygget, dette er en erklæring fra ansvarlig søker om at all dokumentasjon foreligger i prosjektet og at utførelse er i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Det foreligger ingen annen dokumentasjon for badet.

Veggene har fliser.

Taket er malt.

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 0,8:100.

Nedsenk på gulv i dusj målt til 8mm, lokalt fall i dusj på 0,5:50.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Det er stålsluk i hjørne i dusj og smøremembran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank er plassert i skap på badet.

Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat, fliser på vegg over benkeplate.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap som er plassert i himling i badet.

Det er installert utekran i vegg ved hovedinngangsdør, koblingspunkt bak inspeksjonsluke i vegg i entré.

Avløpsrør internt i boenheten er av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Luft-til-luft varmepumpe.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er på ca. 110 liter og er plassert i benkeskap på badet.

Boligen har elektrisk anlegg med skjult kabelføring, innfelte stikkontakter og brytere.

Det er sikringsskap og dataskap plassert i bod.

Sikringsskap har automatsikringer.

Det er innlagt fiberbredbånd.

Boligen har sentralvarslingssystem felles for borettslaget, med røykdetektor sentralt plassert i boligen.

I boligen er det tilgjengelig en håndslukker med 6kg pulver.

Trapperom er sprinklet med sprinkleranlegg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	73 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	67 m ²
Totalpris	3 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehusleilighet - andel 13

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggetegninger,

Carport med bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Rekkehusleilighet - andel 13

Tilstandsrapport

REKKEHUSLEILIGHET - ANDEL 13



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse. .

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boligen er relativt ny og bærer preg av normalt vedlikehold - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2021	Oppgradering	Montert Elektrisk markise på veranda mot vest
2024	Oppgradering	Montert soldemping på glass i vinduer og skyvedør mot øst.
2025	Modernisering	Slipt gulv på takterasse på nord-side, ny eier bør påregne overflatebehandling på terrassegulv.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk.

Taktekking er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da det vurderes som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å ta seg opp til taket, forøvrig er det ikke opplyst om mangler eller avvik som eier kjenner til.
Taktekkingen er kun litt over 5 år gammel, basert på alder bør den være i god stand. Taktekkingen omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, ref. borettslagets vedtekter.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

! TG 1 Nedløp og beslag

Yttertak er bygget som flatt kompakttak og avrenning av vann er bygget som en del av konstruksjonen, nedløp fra tak er bygget inn i konstruksjoner.

På gesimser og beslagsdetaljer ved vinduer og dører er det beslag av plastbelagt stål

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, det er benyttet stålkonstruksjoner blant annet i trapperom.
Det foreligger ikke tegninger som viser oppbygningen.
Fasade har stående bordkledning.

! TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Vegg ved veranda mot øst:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport



Registrert sprekk i kledningsbord på fasade ved veranda mot øst.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har ukjent oppbygning, det er ikke fremlagt tegninger.

Utifra byggeår er konstruksjonen sannsynligvis bygget som en kompaktak-konstruksjon.

Det er ikke opplyst om eller kjent at det foreligger avvik eller mangler ved takkonstruksjon/loft.

Takkonstruksjon/loft omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, ref. borettslagets vedtekter.

Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med rundt frostat glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørvrider på inngangsdør er løs og det har oppstått overfladiske skader på overflatebehandling på dørblad ved dørvrider (dørhåndtak).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket må dørvrider festes og overflatebehandling utbedres. Skader i overflatebehandling på hovedytterdør er på innvendig side og vurderes som kosmetisk.



Løs dørvrider innvendig på hovedytterdør

Dører - 2

Bygningen har 2 skyvebalkongdører i PVC med 3-lags glass, en ut til veranda mot øst og en ut til veranda mot vest.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har veranda mot øst med utgang fra soverom, veranda mot vest med utgang fra stue og takterrasse nord for boenheten i tilknytning til hovedinngang og trapperom.

Veranda mot øst er bygget over oppvarmet rom for leilighet i 2.etasje, sannsynligvis bygget som kompaktak-konstruksjon, ikke fremlagt dokumentasjon på konstruksjonsløsning.

Veranda mot vest er bygget over veranda for leilighet i 2.etasje. Takterrasse på side mot nord er bygget over leilighet 1D, sannsynligvis bygget som kompaktak-konstruksjon, ikke fremlagt dokumentasjon på konstruksjonsløsning.

Verandaene og takterrasse er bygget med tilfarere over tekkning av PVC-duk, gulv av terrassebord.

Rekkverk av sortlakkert aluminiumsramme med glassfelter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sluk er ikke tilgjengelige for inspeksjon og vedlikehold.

Noe slitasje på overflatebehandling på gulv på veranda mot øst og vest. Gulv på takterrasse er slipt i 2025, eier opplyser at gulvet ikke har fått overflatebehandling som følge av utfordringer med temperaturforhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å etablere løsning som gjør det mulig å inspisere og vedlikeholde slukløsninger under verandagulv.

Må påregnes overflatebehandling av gulv på verandaer og takterrasse.

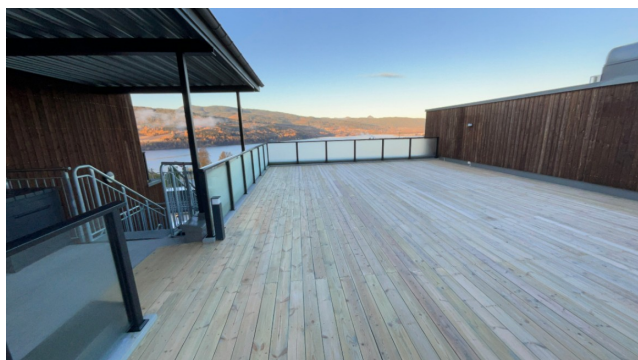
Tilstandsrapport



Veranda mot øst



Veranda mot vest



Takterasse mot nord, godt utsyn mot både øst og vest



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp opp til leiligheten er en del av borettslagets fellesareale. Trappen er overbygget og delvis innglasset, selve trappen er bygget med trinn av galvanisert strekkmetall og rekkverk av galvaniserte rør.



TG 2 Andre utvendige forhold

Bygget er oppført med betongplate på mark.

Bindingsverk med utvendig stående kledning i 1.et., 2.et og 3.et.

Etasjeskille av ukjent oppbygning.

Takkonstruksjon teknet med PVC-duk.

Trapperom bygget med stålkonstruksjoner, delvis innglasset.

Heissjakt bygget med stålkonstruksjoner og sandwichelementer, kledd utvendig med stående trekledning.

Da fellesareal og utvendige bygningsdeler er borettslaget sitt kostnadsansvar er ikke disse videre vurdert med unntak av dører, vinduer og balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er opplyst i årsmelding fra borettslaget om at det arbeides med å utarbeide en vedlikeholdsplan for borettslaget, ikke kjent om denne er ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere .

INNSENDIG

TG 1 Overflater

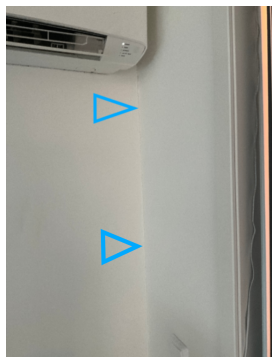
Innvendig er det gulv av parkett.

Veggene har malte gipsplater.

Innvendige tak har malte gipsplater.

Det er registrert noe oppsprekking i fugemasse i enkelte hjørner på vegger, dette oppstår normalt som følge av at bygget tørker ut og setter seg den første tiden etter at bygget er oppført.

Tilstandsrapport



Registrert noe oppsprekking i fugemasse i hjørner på vegger.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller med ukjent utførelse, ikke fremlagt dokumentasjon på konstruksjonsløsning.

Det er registrert noe høydeforskjeller på etasjeskiller, registrerte høydeforskjeller er under standardens krav til avvik.

Det er blant annet registrert høydeforskjell mindre enn 10 mm mellom kjøkken og stue, i gang og i soverom.

! TG 0 Radon

Boligen ligger tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Hovedsoverom har skyvedørsgarderobe med innredning av trådkurver og stang for oppheng av klær. Innredning av moduler hengt på veggskinne, som gjør at oppbygningen av innredningen relativt enkelt kan endres.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser at badet er en prefabrikkert baderomskabin som er heiset inn i bygget.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Det foreligger ferdigattest for bygget, dette er en erklæring fra ansvarlig søker om at all dokumentasjon foreligger i prosjektet og at utførelse er i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Det foreligger ingen annen dokumentasjon for badet.



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert misfarging på flisfuger i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

Overflater må rengjøres for å forebygge mot utvikling av mugg/svertesopp.



Misfarging i flisfuger i dusj.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 0,8:100.

Nedsenk på gulv i dusj målt til 8mm, lokalt fall i dusj på 0,5:50.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

*Det er registrert 2mm motfall til sluk på gulv i dusj, dette medfører at det blir sående litt vann på gulvet.

*TEK 17: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Målt fall i dusj på 0,5:50 og nedsenk på 8mm, utførelse tilfredsstillende ikke preakseptert løsning i TEK17.

*TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Målt fall på gulv i badet på 0,8:100, utførelse tilfredsstillende ikke preakseptert løsning i TEK17.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Vær oppmerksom på risikoen for at det kan forekomme vannansamlinger på badegulvet, dette kan gi økt risiko for å skli på gulvet.



Måling av fallforhold på gulv. Topp laserstrek viser 73mm.



Måling av fallforhold på gulv. Topp laserstrek viser 81mm. Målt fallforhold på 0,8:100.



Måling av fallforhold på gulv. Topp laserstrek viser 103mm ved sluk.



Måling av fallforhold på gulv. Topp laserstrek viser 105mm ved siden av sluk. Gulvoverflate er målt 2mm lavere enn sluk.

ETASJE > BAD

 **Sluk, membran og tettesjikt**

Tilstandsrapport

Det er Blücher stålsluk i hjørne i dusj og smøremembran med ukjent utførelse.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er utstedt ferdigattest på bygget, dette betyr at ansvarlig søker har erklært at all dokumentasjon foreligger i prosjektet og at utførelse er iht. gjeldende lover og forskrifter. Det er ikke fremlagt en kontrollerklæring fra uavhengig kontroll, beskrivelse eller fotodokumentasjon for hvordan membran og tettesjikt er utført.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



Synlige spor etter smøremembran i sluket

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank er plassert i skap på badet.



Opplegg for vaskemaskin



ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

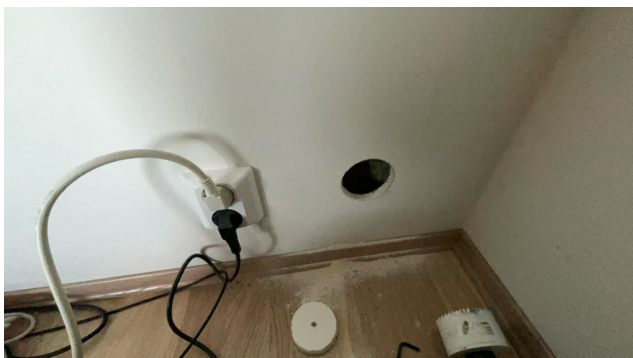
Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 8.
Hulltaking er foretatt ved/i vegg tilstøtende til dusj, fra stue.



Fuktmåling i trevirke med pigg viser fukttinnhold i trevirke på mindre enn 8%.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat, fliser på vegg over benkeplate.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert enkelte avvik i flisfuger mellom fliser over kjøkkenbenk, ser ut til at fugemasse har skinnherdet enkelte steder før fuger ble vasket og dette har ført til at det har blitt noe groper i fugene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Groper i flisfuger er kun kosmetisk og krever ikke tiltak, eventuelle tiltak kan gjøres ved oppfriskning av fuger.



Groper i flisfuger

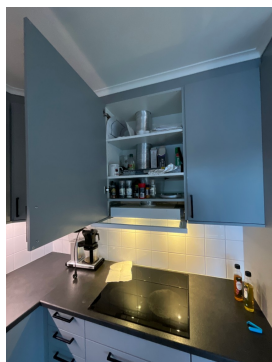


ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, forsert avtrekk er koordinert med balansert ventilasjon for å opprettholde god ventilasjon.
Betjening av avtrekksvifte er på avtrekksviften.

Tilstandsrapport

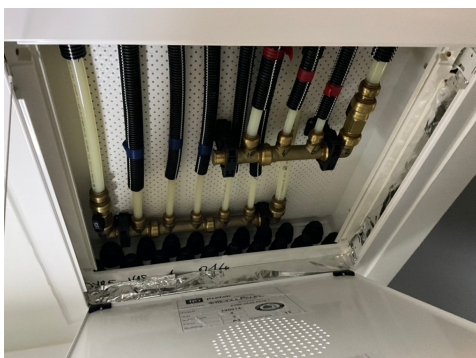


TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap som er plassert i himling i badet.

Det er installert utekran i vegg ved hovedinngangsdør, koblingspunkt bak inspeksjonsluke i vegg i entré.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør internt i boenheten er av plast.



Avløpsrør av plast internt i boenheten

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Eier opplyser at det tidligere var vedlikeholdsavtale for ventilasjonsanleggene i borettslaget, men at vedlikehold har blitt utført av andelseierne i de senere år.



Ventilasjonsanlegg plassert i bod.



Styringspanel for ventilasjonsanlegg

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe.

Utedel plassert oppe på tak er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- Det er registrert en del støv i filtre på varmepumpen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler rengjøring av varmepumpen for å sikre optimal drift.



Varmtvannstank plassert i benkeskap i bad.



Ikke registrert understøttelse under skapbunn under varmtvannstanken.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 110 liter og er plassert i benkeskap på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Varmtvannsberederen er plassert på 16mm skapbunn i benkeskap, det er ikke registrert annen understøttelse under skapbunn og det er registrert noe nedbøyning på skapbunn.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

Anbefaler å etablere understøttelse under skapbunn under varmtvannstanken, manglende understøttelse kan føre til trethetsbrudd i sammenføyninger på skap med påfølgende skade på varmtvannstanken.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har elektrisk anlegg med skjult kabelføring, innfelte stikkontakter og brytere.

Det er sikringsskap og dataskap plassert i bod.

Sikringsskap har automatsikringer.

Det er innlagt fiberbredbånd.

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

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)?

Tilstandsrapport

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.
2020 Nybygget i 2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Nyinstallasjon er utført av Bravida AS og utvidelse i forbindelse med el-bil lader er utført av Forenede Montører AS.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæringer som er fremlagt omfatter nyinstallasjon og utvidelse med el-bil lader.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Dette er en relativt ny bolig og dokumentasjon synes å være i orden. Det er ikke gjort funksjonskontroll av det elektriske anlegget og generelt anbefales det en el-vurdering av en el-fagperson på alle boliger som omsettes for å avdekke eventuelle jordingsfeil, forskriftsmangler etc.



Sikringsskap med automatsikringer



Dataskap med fiberbredbånd.

TG 0 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har sentralvarslingssystem felles for borettslaget, med røykdetektor sentralt plassert i boligen. I boligen er det tilgjengelig en håndslucker med 6kg pulver.

Trapperom er sprinklet.

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?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Håndslukker med 6kg pulver



Røykvarsler tilkoblet sentralvarsling for borettslaget



Sprinkleranlegg i trapperom

Bygninger på eiendommen

Carport med bod



Anvendelse

Carport med bod

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget bærer preg av å være normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Carport i rekke med bod.

Carport er oppført i stålkonstruksjoner.

Tak er utført som pulttak, bygget med profilerte stålplater som er tekket utvendig med PVC-duk.

Tak er understøttet av stålsøyler.

Asfaltdekke på biloppstillingsplass.

Bod er oppført på støpt plate på mark, yttervegger er oppført delvis på støpt kant og delvis på gulv av betong.

Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon, vindtetting av gipsplater på yttervegger, utvendig kledning av stående trepanel.

Tak over bod er sammenhengende med tak over biloppstillingsplass.

Boder er adskilt av bindingsverksvegg kledd med bord på en side.

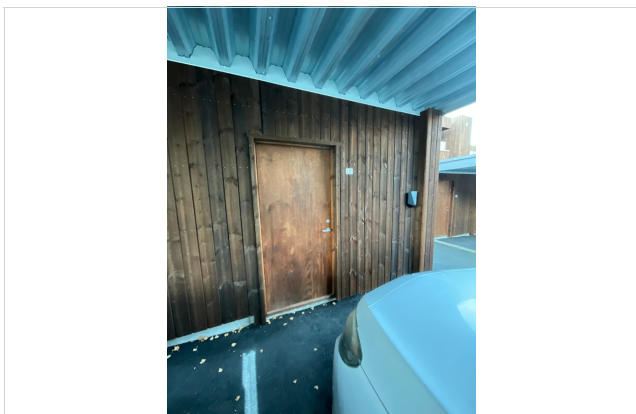
Dør til bod av tre.

El-bil lader montert på yttervegg på bod.

El-installasjon i bod med en taklampe og en dobbel stikkontakt.

Strømforbruk i forbindelse med bod og el-bil lader avregnes fra borettslaget.

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



Tilbygg / modernisering

2023 Oppgradering Montert el-bil lader utvendig på bod.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

67 m²/67 m²

Rekkehusleilighet - andel 13: Entré, Gang, Bod, Bad, Stue/kjøkken, 2 Soverom

Andre bygg: Carport med bod

Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 4 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 750 000

Tillegg for andel fellesformue	+	17 152
--------------------------------	---	--------

Frادrag for andel felles gjeld	-	1 790 969
--------------------------------	---	-----------

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

Markedsvurdering

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

Taksert bolig ligger i Fredrik Stangs gate, sentralt plassert i Øvre Tveiten boligområde i Notodden kommune.

Beliggenheten gir kort avstand til sentrum med tilgang til butikker, skole, barnehage, offentlig transport og øvrige servicetilbud. Det er ca. 3km til sentrum og 1,5km til Tveiten Barneskole.

Området har god infrastruktur og er attraktivt for både barnefamilier og eldre. Det er gangavstand til grøntområder og turstier til blant annet Eikeskartoppen.

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

1	EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1	Fredrik Stangs gate 3D ,3683 NOTODDEN 80 m ² 2020 2 sov	27-11-2023	2 150 000	2 500 000	2 204 962	4 704 962	58 812
2	Fredrik Stangs gate 5A ,3683 NOTODDEN 83 m ² 2020 2 sov	22-06-2023	2 150 000	2 150 000	2 156 963	4 306 963	51 891
3	Fredrik Stangs gate 5B ,3683 NOTODDEN 80 m ² 2020 2 sov	21-03-2024	2 450 000	2 280 000	2 156 963	4 436 963	51 593
4	Fredrik Stangs gate 3 E ,3683 NOTODDEN 64 m ² 2020 0 sov			1 194 000	1 790 980	2 984 980	46 787
5	Fredrik Stangs gate 5 E ,3683 NOTODDEN 64 m ² 2020 0 sov			1 194 000	1 790 980	2 984 980	46 787

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

Felleskostnader (omfatter renter, fellesutgifter, renovasjon, abonnement V/A, medlemskontigent, forr.f.honorar, altibox tv/internett). Kostnader i tråd med endring i felleskostnader f.o.m 01.11.2025.

Kr. 140 388

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. **140 500**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehusleilighet - andel 13

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 4 200 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 70 000

Sum teknisk verdi - Rekkehusleilighet - andel 13 Kr. **4 150 000**

Carport med bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 180 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 10 000

Sum teknisk verdi - Carport med bod Kr. **170 000**

Sum teknisk verdi bygninger Kr. **4 320 000**

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. 150 000

Beregnet tomteverdi Kr. **150 000**

Kommentar

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

Tenkt andel av felles tomter satt som verdi.

Attraktivitet/beliggenhet er uttrykt gjennom tomteverdien.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. **4 450 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

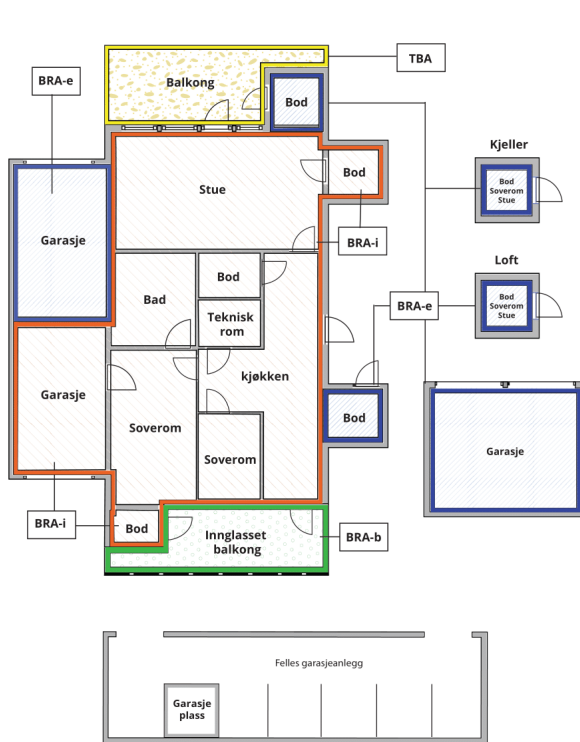
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehusleilighet - andel 13

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	67			67	109
SUM	67				109
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, bod, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		

Kommentar

Terrasse og balkongareal omfatter veranda på øst og vest side av boligen, samt takterrasse på 90m² ved trappegang/heis som eier av Fredrik Stangs gate 1E opplyser at det medfølger bruksrett på.

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 ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggetegninger,

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

Kommentar: Det er montert elektrisk markise over veranda mot vest. Arbeidene er utført av Brynjulf Kaasa, Markise og Interiørbutikken.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Carport med bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Kommentar

Utenfor bod er det en biloppstillingsplass.

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 ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det ble montert el-bil lader utvendig på bod i 2023, arbeidet ble utført av Forenede Montører AS

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)
Rekkehusleilighet - andel 13	63	4
Carport med bod	0	6

Kommentar

Rekkehusleilighet - andel 13

S-rom omfatter innvendig bod i leiligheten.

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".

Carport med bod

S-rom omfatter bod.

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
17.10.2025	Kenneth Lybekk	Takstingeniør
	Fredrik Kollsete	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	245	450		0	3000.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fredrik Stangs gate 1 E

Hjemmelshaver

Øvre Tveiten Borettslag

Kommentar

Borettslag, felles eiet tomt.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1E/ØVRE TVEITEN BORETTSLAG	924349549	1E	Notodden Boligbyggelag	Kollsete Fredrik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende		Opprinnelig innskudd		Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
13	10 000	30.04.2020	1 194 000	30.04.2020	17 152	31.12.2024	1 790 969	08.10.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:	150 000
Omløpsmidler:		363 769	Samlet innskuddskapital:	293 377
Kortsiktig gjeld (-)	-	84 201	Langsiktig gjeld (+):	+ 52 574 454
Disponible midler:		279 568	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	52 867 831

Kommentar

Årsregnskap oversendt fra boligbyggerlaget er gjennomgått.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Taksert bolig ligger i Fredrik Stangs gate, sentralt plassert i Øvre Tveiten boligområde i Notodden kommune.

Beliggenheten gir kort avstand til sentrum med tilgang til butikker, skole, barnehage, offentlig transport og øvrige servicetilbud. Det er ca. 3km til sentrum og 1,5km til Tveiten Barneskole.

Området har god infrastruktur og er attraktivt for både barnefamilier og eldre. Det er gangavstand til grøntområder og turstier til blant annet Eikeskartoppen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Kommunal tilknytning med privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Kommunal tilknytning med privat stikkledning.

Regulering

Boligformål.

Planid: 134

Navn: Tveiten nordøst for Sauheradvegen

Type: 30 - Eldre reguleringsplan

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

I kraft: 11/04/1978

Om tomten

Felles eiendomstomt.

Tinglyste/andre forhold

Ubekreftet Grunnbok for eiendom med kommunenr. 4005 - Gnr. 245/Bnr.450 Fnr.0 Snr.0, Andelsnummer 13 i borettslag med nummer 924 349 549 er sjekket via Seeiendom.no.

Det er ikke registrert eller opplyst om spesielle forhold.

Det anbefales at en eventuell långiver/kjøper på eget initiativ sørger for å gjøre seg kjent med innholdet i Grunnboken.

Eier av Fredrik Stangs gate 1E opplyser at andelseieren har privat bruksrett på takterrasse på 90m², rettigheten er ikke tinglyst eller beskrevet i boligopplysninger fra boligbyggerlaget.

Borettslagets vedtekter fastsetter at andelseier har vedlikeholdsplikt for boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til. For mer informasjon, se borettslagets vedtekter.

Kommuneplan

Planid: K13

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Type: 20 - Kommuneplanens arealdel

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

I kraft: 31/08/2023

Konsesjonsplikt

Nei.

Forkjøpsrett

Ja, andelseiere i borettslaget og dernest øvrige andelseiere i boligbyggerlaget har forkjøpsrett.

Se borettslagets vedtekter for mer informasjon.

Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført et kjedet leilighetsbygg over 3plan, med en boenhet i hver etasje.

Bebyggelsen i området rundt består hovedsakelig av eneboliger og noe rekkehusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Forsikring	-			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.10.2025		Gjennomgått	5	Ja
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Ikke fremlagt målebrev	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	21.10.2025		Gjennomgått	1	Ja
Tegninger		Kun fremlagt planskisse over leiligheten	Ikke gjennomgått		Nei
Årsregnskap	31.12.2024		Gjennomgått	18	Nei
Vedtekter	12.12.2019		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2025	Gjennomlest og godkjent av kunde, 22.10.2025

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner 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/OX4840>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1306250103	

Selger 1 navn
Fredrik Kollsete

Gateadresse	
Fredrik Stangs gate 1E	
Poststed	Postnr
NOTODDEN	3683

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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
- 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
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Kollsete	49fa86511ee6e084d2017a ebc596ac9301584d17	13.10.2025 09:16:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1306250103

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



Senterposisjon: 176994.23, 6615818.76
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 21.10.2025

0 5 10 15 20m