



aktiv.

Dyre Vås gate 12, 3683 NOTODDEN

Særdeles innholdsrik bolig med veranda og carport i solrikt og barnevennlig område med pen utsikt på Tveiten



Eiendomsmegler

Bjørn Runar Bjørnfeld

Mobil 418 59 788

E-post bjorn.bjornfeld@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Omkostn.: Kr 81 390,-
Total ink omk.: Kr 3 281 390,-
Selger: Lene Himberg Krosshus
Elling Himberg Krosshus

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
P-rom/BRA 170/186 kvm
Tomtstr.: 893 m² (stedsvarig årlig
avgift kr 2 513,- for

2023)

Soverom: 6
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 245, bnr. 266
Oppdragsnr.: 1306230185

Velkommen!

Særdeles innholdsrik enebolig fra 1976 som senere har blitt tilbygd med carport og veranda. Boligen er pen og innbydende med fin planløsning og god utnyttelse av arealet. Boligen inneholder blant annet kjøkken, stue, 6 soverom, kjellerstue og 2 bad. Stor, delvis overbygget veranda som er sydvestvendt. Carport i tilknytning til inngangspartiet. Flat og lettstelt tomt med enkel adkomst.

Eiendommen ligger meget pent til i rolige og barnevennlige omgivelser på Tveiten. Dette er et veletablert boligområde med gode solforhold og pen utsikt mot Heddalsvannet og Lifjell. Gangavstand til Tveiten barneskole. Kort vei til turområder som Eikeskar, samt at det er gang- og sykkelsti til Notodden sentrum. Bybuss i område. Det er i underkant av 3 km til Notodden sentrum og alle byens fasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	74
Andre vedlegg	77
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA-i 186kvm

BRA 186kvm

Tomtetype

Eiet med stedsvarig årlig avgift

Tomtestørrelse

893 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt med stedsvarig årlig avgift. Årlig avgift er oppgitt til kr 2 513,- for 2023.

Meget pent beliggende tomt på solrike Tveiten. Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og gårdsplass. Tomten forøvrig har plenarealer som er beplantet med hekk, prydbusker og trær. Tomten er delvis inngjerdet. Tomten er sydvestvendt og har meget gode solforhold og pen utsikt til Heddalsvannet og Lifjell.

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget pent til i rolige og barnevennlige omgivelser på Tveiten. Dette er et veletablert boligområde med gode solforhold og pen utsikt mot Heddalsvannet og Lifjell. Gangavstand til Tveiten barneskole. Kort vei til turområder som Eikeskar, samt at det er gang- og sykkelsti til Notodden sentrum. Bybuss i område. Det er i underkant av 3 km til Notodden sentrum og alle byens fasiliteter.

Adkomst

Fra Notodden sentrum, kjører man E-134 i retning Notodden Jernbanestasjon. Passer stasjonen og ta første avkjørsel til høyre mot retning Gvarv. Følg Rv 360 i ca 1,5 km og ta til venstre inn Tveitengata og så til høyre opp Amtmann Aalls gate. Eiendommen kommer på høyre side og vil bli merket med "Til Salgs"-plakat.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger og rekkehus.

Type takst

Eierskifterapport v/Olav Øyen

Byggemåte

Grunnmur av lettklinkerblokker. Bygninger er oppført i bindingsverk som er utvendig kledd med trekledning. Yttertakket er tekket med takstein.

For mer informasjon se vedlagte Eierskifterapport avholdt 28.11.2025 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 3 200 000

Innhold

Eneboligen har en hovedetasje og en underetasje.

Hovedetasje: Vindfang, gang, kjøkken, stue, 3 soverom, bad, toalettrom, vaskerom.

Underetasje: Gangareal, kjellerstue, 3 soverom, bad, boder.

Stor, delvis overbygget veranda med adkomst fra stue og det ene soverommet.

Carport med støpt gulv i tilknytning til boligens inngangsparti.

Standard

Innholdsrik enebolig fra 1976 som senere har blitt tilbygd med carport og veranda. Boligen er pen og innbydende med fin planløsning og god utnyttelse av arealet. Det er gjort en del oppgraderinger de senere år, som blant annet skifte av kjøkkenvinder og vinduer i soverommene i underetasjen. Terrassedøren i stua er også byttet. Det er også gjort enkelte oppgraderinger på el- og røropplegg, samt at det er montert varmepumpe. Fibernett fra Telenor og Altibox er lagt inn i boligen. Innvendige overflater er i hovedsak pusset opp siden byggeår og består av gulv med laminat, parkett og beleg. Veggene har tapet, MDF-plater og malte plater. Himlinger med takess og malte plater.

Kjøkkenet ble pusset opp i 2008 med hvit innredning fra IKEA med slette fronter på skuffer og skap. Innredningen har takhøye overskap. Laminert benkeplate med nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er lagt fliser mellom benkeplaten og overskapene, samt ved platetopp hvor det også er montert ventilator. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikro og oppvaskmaskin følger. Side-by-side kjøleskap følger også med.

Bad i hovedetasje med flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Stor, hvit baderominnredning med to servanter og overskap med speildører. Dusjvegger i glass og dusj montert på vegg. Spotbelysning i himling. Avtrekksvifte. Eget toalettrom i hovedetasjen med servant og speil, samt vegghengt toalett.

Vaskerommet er fra byggeår og inneholder enkel innredning og opplegg for vaskemaskin. Det er også utgang fra vaskerommet. Vaskemaskin og tørketrommel blir fjernet.

Bad i underetasje av eldre dato med flislagt gulv og flislagte vegger. Servant med speil og belysning. Dusj montert på vegg. Badet har gulvmontert toalett og ventil i himling.

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

Forhold som har fått TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 1.1.

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 2.1.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.1.

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.2.

5.1 Innvendig Loft

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 5.1.

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 6.1.

8.1 Etasjeskillere

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 8.1.

9.1.1 Kjellerstue, gang, soverom og boder. Veggens og himlingens overflater

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 9.1.1.

9.1.2 Kjellerstue, gang, soverom og boder. Gulvets overflate

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 9.1.2.

9.1.3 Kjellerstue, gang, soverom og boder. Fuktmåling og ventilasjon

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 9.1.3.

10.1.1 Bad 1.etg Overflate vegger og himling

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.1.

10.1.2 Bad 1.etg Overflate gulv

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.2.

10.1.3 Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.3.

10.2.1 Vaskerom 1. etg Overflate vegger og himling

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.2.1.

10.2.2 Vaskerom 1. etg Overflate gulv

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.2.2.

11.1 Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 11.1.

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.1.

13.2 Varmtvannsbereder

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.2.

13.5 Ventilasjon

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.5.

13.6 Toalettrom

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.6.

14.1 Garasje – uthus

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 14.1.

Forhold som har fått TG3:

1.3 Drenering

Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 1.3

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

3.1 Vinduer og ytterdører

Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 3.1.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

4.3 Renner, nedløp og beslag

Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.3.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

10.2.3Vaskerom 1. etg Membran, tettesjiktet og sluk

Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.2.3.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

10.3.1Bad/WC kjeller Overflate vegger og himling

Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.3.1.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

10.3.2Bad/WC kjeller Overflate gulv

Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.3.2.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

10.3.3Bad/WC kjeller Membran, tettesjiktet og sluk

Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.3.3.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

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

Parkering i carport.

Det er også parkeringsmuligheter på tomten.

Diverse

Eiet tomt med stedsvarig årlig avgift. Årlig avgift er opplyst til kr 2 513,-.

Lysekroner blir fjernet.

Vaskemaskin og tørketrommel blir fjernet.

Energi

Oppvarming

Hovedoppvarming fra varmepumpe montert i stue.

Tilleggsoppvarming fra peisovn i stue.

Gulvvarme på bad i hovedetasjen.

Oppvarming ellers er basert på elektrisitet.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 200 000

Kommunale avgifter

Kr 29 061 pr 2026

Formuesverdi primær

Kr 673 954 pr 2021

Formuesverdi sekundær

Kr 2 426 234 pr 2021

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 245, bruksnummer 266 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:

3808/245/266:

10.08.1966 - Dokumentnr: 1291 - Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1966 - Dokumentnr: 1291 - Erklæring/avtale

Årlig avgift kr. 234,- hvorfor has 1. pr. panterett for

3 år iflg skjøte

Dokumentnr: 902171 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3808 Gnr:245 Bnr:242

01.01.2020 - Dokumentnr: 402985 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0807 Gnr:245 Bnr:266

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på boligen.

Det foreligger ferdigattest på veranda og bruksendring av underetasje.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til: Bolig. Reguleringsplan med ID – 129 «RV 360

Sauheradvegen, Våladalen – Bentsrud» av 01.12.1977.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

80 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

81 390 (Omkostninger totalt)

98 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

101 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 281 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 298 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 301 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 81 390

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Bjørn Runar Bjørnfeld
Eiendomsmegler
bjorn.bjornfeld@aktiv.no
Tlf: 418 59 788

Ansvarlig megler bistås av

Bjørn Runar Bjørnfeld
Eiendomsmegler
bjorn.bjornfeld@aktiv.no
Tlf: 418 59 788

Oppdragstaker

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden, organisasjonsnummer 987548177
Storgata 22, 3674 Notodden

Salgsoppgavedato

14.01.2026























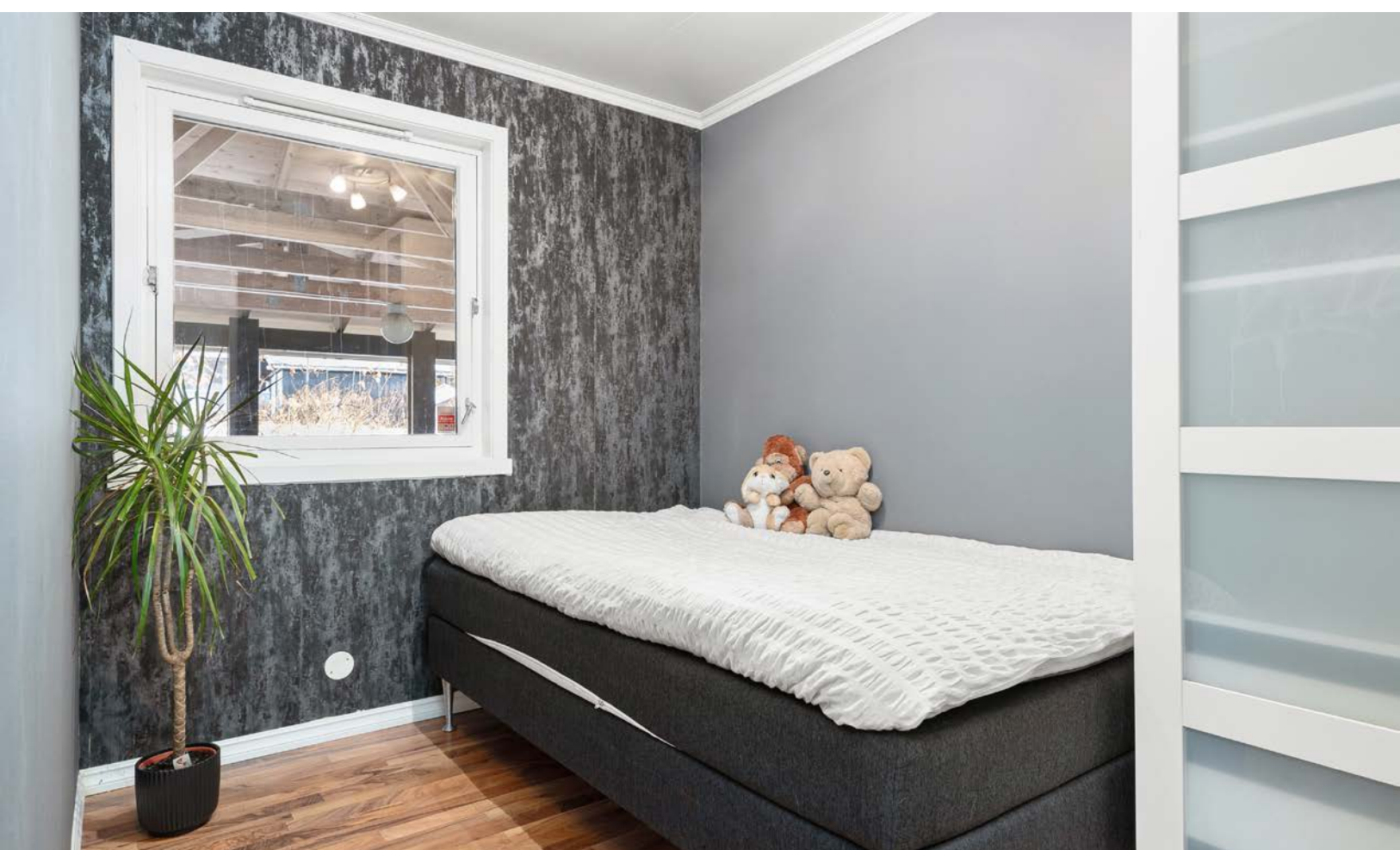






















1. etasje



Kjeller



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.

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.

Kjeller



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.

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.

Kjeller



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.

1. etasje



Kjeller



aktiv.

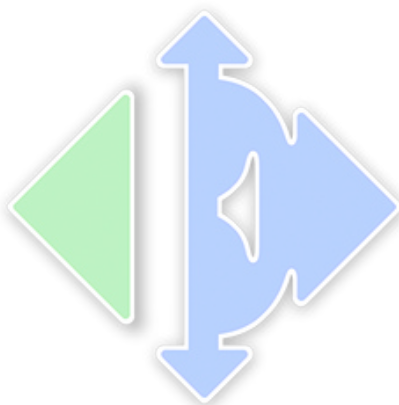
Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.





Vedlegg

Enebolig 1 etasje med kjeller/U-etg. Carport
Dyre Vås gate 12
3683 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
21	TG 2	Vesentlige avvik
7	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Olav Øyen
Dato: 15/12/2025

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



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:245, Bnr: 266
Hjemmelshaver:	Elling Himberg Krosshus (1/2) og Lene Himberg Krosshus (1/2)
Tomt:	893,3 m ²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	K 13 og Planid 129. Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Oppgis av megler
Forsikringsforhold:	KLP
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1976
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	28.11.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger.
Oppdragsgiver:	Elling Himberg Krosshus
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Festetomt uten festentr. Årlig avgift ca kr 2 200,-. Beliggende i Dyre Vås gate på Tveiten i Notodden kommune. Ligger i eldre, etablert boligområde for frittliggende eneboliger og flermannsboliger. Utsikt mot Heddalsvatnet. Gruset oppstillingsplass mot carport. Svakt hellende tomt, opparbeidet plen med busker og trær.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig 1 etg med kjeller/u-etg og carport, opprinnelig bygget i 1976. Carport 1984. Fundamentert på stedlig grunn, sand og leirholdig grunn. Grunnmur av uisolert lettklinker. Grunnmur har kjeller/u-etg med plasstøpt betonggulv mot grunn. Etasjeskiller mellom 1.etg og kjeller av isolert trebjelkelag. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Inntrukket vegg på inngangsparti. Inntrukket vegg på inngang til vaskerom. Utbygget yttervegg i stue som danner vinkel og overbygg ved terrassedør på soverom. Tilbygget carport i vinkel. Overbygget trappenedgang utvendig til kjeller. Gesimskasser av trepanel med spalter. Valmtakkonstruksjon av fabrikkframstilte W-takstoler og valmstoler. Taktro av trebord, tekket med dobbelkrummet betongstein. Takkonstruksjonen danner overbygget terrasse ved terrassedør i stue. Takkonstruksjonen har kaldt loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 etg med kjeller/u-etg og carport, opprinnelig bygget i 1976. Carport 1984. Boligen fremstår som bygget konstruksjonsmessig i 1976, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Eneboligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men med noe behov for videre vedlikehold. Boligen har blant annet eldre våtrom, som det må påberegnes oppgradering og renovering på. Yttertaket må ettersees da det er utette beslagsløsninger ved tilbygget carport, det er fuktig på taktro synlig i carport. Dreneringsløsning fra byggeår. Generelt vedlikehold utvendig og innvendig må påberegnes. Boligen er ikke bebodd på befaringsdagen. Boligen har godkjente rom under terreng for varig opphold. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktsperre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør generelt alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampsperre osv. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid boligen siden 06.02.2012, ref grunnbok.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Kjeller/u-etg: Takhøyde er ca 2,18 m til 2,22 m.

-Gang har panel i tak, panelplater på murvegger, gulvbelegg på betonggulv. Røykvarsler. Lufteluke i yttervegg. Dør til det fri. Noe synlige vann og avløp. Stoppekran til utevann. 2 stk garderobeskap. Brannslukningsapparat. 3-fas uttak.

-Mellomgang har panel i tak, malte murvegger, betonggulv. Lufteluke i yttervegg. Hovedsikring. Merket hovedstoppekran.

-Bad/WC har takess, malte murvegger, flis på murvegg, flis på gulv. Ventil i tak.

-Kjellerstue har malt panel i tak, malt panel, malt MDF og malt murvegg på vegg, laminat på tilfarergulv. Malt åpen trapp til 1.etg med sving i bunn. Røykvarsler. Sensor for alarm. Lufteluke i yttervegg. Ventil i vindu. Panelovn.

-Soverom 1 har malte plater i tak, malt MDF og tapet på vegger, laminat på tilfarergulv. Spot i tak.

-Soverom 2 har malte plater i tak, malt MDF på vegger, laminat på betonggulv. Luke i yttervegg. Spot i tak. Varmekabel i gulv.

-Soverom 3 malte plater i tak, malt MDF på vegger, laminat på betonggulv. Røykvarsler. Spot i tak. Luke i yttervegg. Varmekabel i gulv.

-Bod 1 har panel i tak, vegger av lettklinker, delevegg med panel, betonggulv. Pipe med sotluke. Varmtvannsbereider. Luke i yttervegg. Åpne vannrør og avløpsrør. Stakeluke.

-Bod 2 har panel i tak, vegger av lettklinker, delevegg med spon, betonggulv. Luke i yttervegg. Åpen rørføring. Stoppekran til utekran. Listverk: Malt listverk. Profilerte taklister, glatte gerikter, glatte gulvlister på alle tre soverom. Kjellerstue og gang har Drammen taklister. Glatte gerikter og glatte gulvlister. Ingen listverk i gang og ingen listverk i boder. Innerdører: Hvite fabrikkmalte, tunge og lette MDF-dører med tre speil til soverom. Eldre innerdører med tre speil og malt, slett finerplate. Generelt: Kosmetisk kryp i listverk. Noe gjenstående finisarbeider. Bruksmerker på innerdører. Innerdører må justeres. Nivåforskjell på gulv. Bruksmerker og slitasjer på eldre overflater. Riss i murvegger. Kondensmerker i tak på bad. Riss i veggflis på bad. Kalk, salt, fuktutslag og avskalling på murvegg på bad. Riss i betonggulv. Noe kalk, salt, fuktutslag på lettlinkervegger. Synlig der det ikke er kledd. Ingen håndløper på vegg innvendig trapp. Løs spile på trapperekker. Avstand mellom rekkverksspiler på 140 mm. Lav takhøyde fra trappenese til etasjeskiller fra 1,85 m i kjeller. Synlige laminatskjøter på gulv etter gulvvask. Noe riss i takplater på soverom. Slitt og misfarget gulvbelegg i gang. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

1.etg: Takhøyde er ca 2,38 m.

-Vindfang har takess, malte plater og plater med tapet på vegger, laminatgulv. Loftsluke. 230 V sikringsskap med automatsikringer. Sentral for alarm.

-Gang har takess, malte plater på vegger, laminatgulv. Dør ned til kjeller. Røykvarsler. Panelovn. Garderobeskap innfelt i vegg med brannslukningsapparat.

-WC har takess, malte plater på vegger, flis på gulv. Ventil i tak og ventil i vindu. Vegghengt WC i egen kasse uten lekkasjepåviser. Vask med underskap, speil og panelovn.

-Bad har takess med spot, flis på vegger, flis på gulv med varmekabel. Ventil i vindu. Avtrekksvifte i tak.

-Soverom 1 har takess, malte plater på vegger, laminatgulv. Ventil i vindu. Garderobeskap.

-Soverom 2 har takess, plater med tapet på vegger, laminatgulv. Skyvedørgarderobe. Terrassedør. Ventil i vindu.

-Soverom 3 har takess, plater med malt tapet på vegger, laminatgulv. Garderobeskap. Ventil i vindu.

-Stue har takess, plater med malt tapet på vegger, parkettgulv. Ventil i vindu. Lufteventil i yttervegg. Sensor for alarm. Terrassedør. Varmepumpe fra 2014. Skifersatt pipe og brannmur med vedovn. Vedovn har glass. Røykvarsler. Åpent inn til kjøkken.

-Kjøkken har takess, malte plater og tapet på vegger, malt og pusset brannmur. Laminatgulv. Pusset pipe uten vedovn. Åpent til stue.

-Vaskerom har takess, malte plater på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Ventil i tak. Røykvarsler. Terrassedør. Ventil i yttervegg.

Listverk: Malt listverk, profilerte taklister, glatte gerikter. Profilerte gulvlister. Drammen taklister i vaskerom og glatte taklister på WC. Innerdører: Hvitmalte MDF-dører med ett speil og vanlige dørterskler. Eldre dørkarmer. Glassdør mellom vindfang og gang. Glassdør mellom gang og stue. Glassdør fra gang ned til kjeller. Generelt: Kosmetisk kryp i listverk. Noe uferdig finish. Innerdører med bruksmerker og slitasjer på dørblad og på karmer og terskler. Innerdør må justeres. Bruksmerker på overflater. Mest bruksmerker på gulv. Riper og hakk i gulv. Synlige laminatskjøter på gulv etter gulvvask. Knirk i gulv. Laminat går mot dørterskler og dørblad subber nesten i gulv i gang. Små planavvik på gulv +/- 0 til 10 mm. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1 etg med kjeller/u-etg og carport, opprinnelig bygget i 1976. Carport 1984. Det opplyses om følgende endringer i selgers eie:

- Kjøkkeninnredning, 2008 er utført av forrige eier.
- Varmepumpe, 2014
- Vinduer på kjøkken, 2016.
- Terrassedør i stue, 2016.
- Bruksendring med ferdigattest i kjeller, 2023.
- Terrasse med ferdigattest, 2023.
- Elbillader.

VERDIBEREGNING:

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

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

Bolig, som ny i dag:	5 553 000,-	
- Fradrag:	2 193 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	3 360 000,-	3 360 000,-

Tomteverdi:	600 000,-
-------------	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 3 200 000,-
--	----------------------

Låneverdi:	2 560 000,- (80 %)
------------	--------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 17 204,-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller/u- etg.	88	0	0	0	72	16
1. etg	98	0	0	81	98	0
SUM BYGNING	186	0	0	81	170	16
SUM BRA	186					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Kjeller/u- etg: Gang, mellomgang, bad/WC, kjellerstue, 3 stk soverom, 2 stk boder.
1. etg: Vindfang, gang, WC, bad, 3 stk soverom, stue, kjøkken, vaskerom.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er fremlagt opprinnelige plan, snitt og fasadetegninger fra byggeår 1976. Det er fremlagt oppdaterte fasadetegninger med inntegnet terrasse. Det er fremlagt oppdaterte plantegninger av kjeller/u-etg etter bruksendring. Tegningene er i tråd med faktisk rombruk. Boligen har tilbygget carport med ett gulvareal på ca 22 m² som ikke er medtatt i arealberegningen. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Ved bruksendring av soverom i kjeller, er det innsatt nye innadslående vinduer som har lysåpning som tilfredsstiller krav til rømning, men avstand fra gulv til underkant lysåpning er mer enn 1 m. Høyde ca 1,3 m og sikker rømningsvei må etableres under vindu. Vindu fra soverom i 1. etg som vender inn i carport og gir begrenset lysforhold i soverommet.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

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

Har bred erfaring som:

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

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

15/12/2025



Olav Øyen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Fundamentert på stedlig grunn, sand og leirholdig grunn. Grunnmur av uisolert lettklinker. Grunnmur har kjeller/u-etg med plasstøpt betonggulv mot grunn. Betongpilarer med tresøyler som fundament til terrasse.

Merknader: Riss i grunnmuren, synlig utvendig og innvendig i kjeller. Riss i betonggulv. Det er noe salt, kalk og fuktutslag synlig på lettklinkervergger i kjeller. Risiko/konsekvens: Utvendige riss må tettes for å unngå vanninntrenging som kan medføre frostspreng i utvendig puss. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen krypekjeller.

TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering i stedlig grunn. Dreneringsløsning fra byggeår. Ingen drenering i form av grunnmursplast eller dreneringsrør. Noe grunnmursplast rundt kjellertrapp.

Merknader: Boligen har rom under terreng for varig opphold. Det gjøres oppmerksom på at terrengfallet ikke er 1:50 fra grunnmur. Terreng heller mot grunnmur. Drenering og fuktsikring er viktig ved etablering av rom under terreng. Dreneringsløsning fra byggeår. Drenering under terrasse er utfordrende. Risiko/konsekvens: Usikker dreneringsløsning fra byggeår må utbedres slik at rom under terreng er sikret mot fukt, fukt i rom under terreng er risiko for mugg og sopp. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen støttemurer.

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

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Inntrukket vegg på inngangsparti. Inntrukket vegg på inngang til vaskerom. Utbygget yttervegg i stue som danner vinkel og overbygg ved terrassedør på soverom. Tilbygget carport i vinkel. Overbygget trappenedgang utvendig til kjeller. Gesimskasser av trepanel med spalter.

Merknader: Konstruksjon av bindingsverk med statikk og energi fra byggeår. Noe gjenstående finisharbeider på utvendig malearbeider. Ingen råte, men sprekker nederst på tømmermannspanel. Ingen luftet ytterkledning. Ytterkledningen er fuktutsatt der terrassebord ligger mot ytterkledningen. Risiko/konsekvens: Ytterkledning må vedlikeholdes særlig med tanke på fukt og kapilæroppslag på ytterkledningens endeved. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hvitmalte vinduer og dører. Husmorvinduer og fastkarmvinduer. Toppengslet kjellervinduer innsatt i mur, samt toppengslet og innadslående kjellervinduer. Ett kjellervindu er erstattet med glassbyggerstein. Fabrikkmalte, innadslående vinduer på soverom i kjelleren fra 2015. Fabrikkmalte husmorvinduer på stue/kjøkken fra 2016. Fabrikkmalt terrassedør i stue fra 2016. Heltre kjellerdør med glass i dørblad fra byggeår. Kostmalt hoveddør fra byggeår med glass i sidefelt. Kostmalt terrassedør med glass til vaskerom fra byggeår. Kostmalt terrassedør med glass i soverom fra byggeår.

Merknader: Vinduer i 1.etg og kjellervinduer samt terrassedør fra 2015/2016, 1.etg gis TG 1. Resterende kostmalte vinduer og dører fra byggeår er værbit og slitt utvendig, kondensmerker innvendig. Vinduer og dører fra byggeår har sin funksjon, men er 49 år gamle. Bruksmerker og slitasjer på kjellerdør, ytterdør og terrassedører. Terrassedører fra byggeår er trange. Kjellerdør går trangt. Hoveddør subber og har mye bruksmerker. Noe løst glass på eldre husmorvindu. Noe løst glass på fastkarmvindu. Vinduer innsatt i mur i soverom under terrasse er ikke ferdig innpusset eller listet i mur utvendig.

Risiko/konsekvens: Vinduer og dører fra byggeår, anses utgått på levetid. Vindu fra soverom i 1. etg som vender inn i carport og gir begrenset lysforhold i soverommet. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Valmtakkonstruksjon av fabrikkframstilte W-takstoler og valmstoler med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, teknet med dobbelkrummet betongstein. Takkonstruksjonen danner overbygget terrasse ved terrassedør i stue. Takkonstruksjonen har kaldt loft. Lettklinkerpipe over yttertak, med pipebeslag og bøyle på topp. Konstruksjon og statikk fra byggeår.

Merknader: Valmtakkonstruksjon av fabrikkframstilte W-takstoler og valmstoler med statikk fra byggeår. God takkonstruksjon synlig på loft. Noe heng på drager ved inngang til carport som er tilbygget boligen i 1984. Det er ikke taktro og papp inn mot og rundt pipe. Ingen snøfangere på yttertak. Risiko/konsekvens: Det er fuktig på taktro inne i carport som følge av utett overgang i kilrenne, det må utbedres for at ikke konstruksjonen utsettes for fukt over tid og medfører råte. Se også pkt 4.2. og pkt 5.1. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.2 Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1976

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord fra byggeår, tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Hvite sløyfer, lekter og papp fra byggeår.

Merknader: Værbitt taktekkning. Mose på taktekkning. Riss i pusset pipe. Ingen undertak og papp helt inntil pipe. Se også pkt 5.1. Underlagspapp fra byggeår, noe sprø. Valm er vedlikeholdspunkt. Kilrenner på tilbygget carport er vedlikeholdspunkt. Kilrenner lekker og det er synlig fuktig og soppdannelser på tretaktro under kilrenner i carport. Det er ingen tilfredsstillende beslagsløsning i overkant mønekam/valm over carport. Noe svai i takflate, blant annet ved tilbygget carport.

Risiko/konsekvens: Beslagsløsning ved kilrenne må utbedres. Det må monteres underbeslag på taktro rundt pipe for å unngå lekkasje om mønestein eller takstein skulle sprekke. Etterslep på vedlikehold forringer yttertaket sin levetid. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp på valmtakkonstruksjon. Takrenner av sink. Overband på takrenner. Takfotbeslag av sink. Nedløp av plast. 2 stk luftehatter av sink. Blybeslag i bunn av luftehatter. Pipebeslag av sink. Bøyle på toppen av pipe av stål/aluminium. Feietrinn. Kilrenne av sort stål.

Merknader: Noe skjevhet i valmhjørne på takrenner. Takrenner og beslag fra byggeår. Lekk i flere takrenneskjøter. Nedløp av plast. Ingen falsert avslutning på topp av kilrenne. Nedløp er ført vekk og må føres vekk fra grunnmur. Hull i nedløp av plast. Værbitte og falmet beslag. Utett beslagsløsning på carport. Takrenner må renses, det står vann i takrenner.

Risiko/konsekvens: Takrenner lekker og må utbedres, drypper ned på terrasse og spruter på ytterkledning. Kilrenne på utbedres, det er fuktig på taktro inne i carport som er tilbygget yttertak på boligen. Vedlikehold utskiftninger og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra uisolert loftsluke i vindfang. Loftet er gulvet for lagring og inspeksjon. Lufting ved raft. Synlige fabrikkfremstilte W-takstoler og valmstoler. Synlig taktro av tre. Ellers som bygget. Innlagt strøm. Mulig å inspisere taktro og takkonstruksjon fra loft. Upusset lettklinkerpipe på loft.

Merknader: Eldre fuktskjolder på pipe. Ingen taktro og tekking under takstein og beslag rundt pipe. Dette kan refereres til pkt 4.2. Muselort. Isolert med noe isopor. Kondensmerker på isolasjon i gjennomføring for kloakk og ventilasjon. Uisolert lufteør fra kloakk. Stedvis noe stengt lufttilgang ved raft. Vepsebol. Risiko/konsekvens: Utbedring rundt pipe må foretas. Brannfarlig isopor må fjernes. Lufteør må isoleres for å unngå kondens. Lufting ved raft må åpnes for bedre luftsirkulasjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse med tilgang fra bakkenivå ved stue, innvendig fra stue og soverom. Fundamentert med betongpilar på stedlig grunn. Areal på 81 m², hvorav ca 13 m² er overbygget i gavl ved stue. Ett trappetrinns nivåforskjell inn til terrassedør i stue. Terrasse av impregnerte trematerialer. Rekkverk av tre med stående rekkverksbord. Rekkverkshøyde 90 cm. Ett trinns nivåforskjell fra overbygget terrasse til terrasse på langvegg. Inntrukket inngangsparti til vaskerom med plasstøpt betongtrapp. Overbygget inngangsparti med plasstøpt betongtrapp. Overbygget inngangsparti på ca 5,5 m².

Merknader: Etterslep på vedlikehold. Noe værbitte overflater. Rekkverk er ustøtt. Rekkverk flasser. Påbegynnende råte på rekkverk og topprekke. Værbitte terrassebord med sprekker. Lave rekkverk under 1 m. Råte på topprekke. Plasstøpte trapper fra byggeår.

Risiko/konsekvens: Etterslep på vedlikehold forringer terrassebord og rekkverk sin levetid. Påbegynnende råte på treverk må byttes ut. Terrassebord ligger mot yttervegg under fastkarmvinduer og er fuktutsatt mot ytterkledning, vedlikeholdspunkt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Pipe av lettklinker fra byggeår. Fundamentert i kjeller. Sotluke i kjellerbod. Skifersatt, pusset og malt pipe og brannmur på stue og kjøkken. Vedovn med glass i stue. Upusset lettklinkerpipe på loft. Pusset pipe over yttertak med pipebeslag og bøyler på topp. Feietrinn.

Merknader: Pusset pipe over yttertak har små riss og bør behandles så den ikke trekker vann og utsettes for frostspreng. Pipebeslag av sink fra byggeår. Feietrinn på annenhver lekte. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Det er feievesen som har hjemmel til å gi avvik og føre tilsyn. Se også pkt 4.2 og 5.1 som beskriver manglende underbeslag på taktro rundt pipe.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår, mellom 1.etg og kjeller. Innvendig, åpen furutrapp fra 1.etg til kjeller.

Merknader: Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Små planavvik +/- 0-10 mm. Knirk i gulv. Ingen håndløper på vegg ved innvendig trapp. Avstand mellom etasjeskiller og trappenese på 1,85 m. Rekkverkspiler har 140 mm mellomrom. Løs rekkverksspille. Noe svikt i gulv ved hard gange i stue. Ellers OK statikk.

Risiko/konsekvens: Håndløper på innvendig trapp må monteres, rekkverkspiler har avstand på 140 mm og barn kan sette hode fast mellom spiler. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9. Rom under terreng

9.1 Kjellerstue, gang, soverom og boder.

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Kjellerstue, gang, soverom og boder. - Veggens og himlingens overflater Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Synlige riss i murvegger flere steder. Noe kalk, salt og fuktutslag synlig på murvegger. Riss i murvegg inne på bad. Kalk, salt og fuktutslag på malt murvegg inne på bad.

Risiko/konsekvens: Rom under terreng som har uisolert grunnmur eller manglende/usikker drenering, er risikokonstruksjon for fukt, sopp og mugg. Det bør etableres flere lufteventiler. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjellerstue, gang, soverom og boder. - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Plasstøpt gulv på grunn fra byggeår. Riss i betonggulv. Eldre slitter overflater i gang.

Risiko/konsekvens: Tilfarergulv på betonggulv. Tilfarergulv på betonggulv med usikker fuktsikring mot grunn, er risikokonstruksjon for fukt, sopp og mugg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fuktsøk i kjeller og rom under terreng. Boligen har innredet rom for varig opphold under terreng. Det er boret hull i utforet grunnmursvegg i kjellerstue som på befaringsdagen ble registrert med fuktutslag på 16 %. Ventiler i vindu og ventiler i yttervegger.

Merknader: Det bør etableres flere lufteluker i yttervegger. Lufteluker må holdes åpne for luftsirkulasjon. Det dugger på soveromsvindu. Ventil i tak er kondensutsatt. Kledd vegg under terreng har plast på lettklinker. Noe kjellerlukt i boret hull under terreng, fuktmåling rett under 17 %.

Risiko/konsekvens: Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Rom for varig opphold som må ha tilfredsstillende luftsirkulasjon. Det er brukt plast på innsiden av lettklinker under terreng som kan holde på fuktighet. Fukt i rom under terreng kan utvikle sopp og muggvekster. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

10. Våtrom

10.1 Bad 1.etg

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad 1.etg - Overflate vegger og himling. Takess med spot, flis på vegger. Dusjarmatur på vegg med glassdører. Ventil i vindu. Avtrekksvifte i tak. Vindu i våtsone. Dobbel baderomsinnredning med to vasker. Høyglans overflate. Glassplate på benk. Overskap med speildører.

Merknader: Våtrom fra 1990-tall. Bruksmerker. Kondensmerker på vindu. Misfarging av fuger. Ymse fuger. Forskjell på fuger. Røff overflate på takess. Risiko/konsekvens: Eldre våtrom gir generelt grunnlag for TG 2. Våtrommet bør renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Sluk i dusjsone. Oppbrett ved terskel 40 mm. Høy terskel.

Merknader: Våtrom fra 1990-tall. Lite fall på gulv, 10 mm fall fra bunn av dørterskel til sluk. Misfarging av fuger. Ymse silikonfuger. Noe sprang i gulvflis. Silikonfuger slipper mellom gulv og vegg. Usikker tettelsning mot luftet dørterskel.

Risiko/konsekvens: Eldre våtrom gir generelt grunnlag for TG 2. Det er høy dørterskel og eventuelt lekkasjevann vil ikke kunne renne til tilstøtende rom selv om det er lite fall til sluk. Gulvkonstruksjon kan ha skjulte skader. Våtrommet bør renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1990-tall

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Smøremembran på vegger og smøremembran på gulv. Det er boret hull i fra underliggende konstruksjon i kjeller. Det er ikke registrert fukt i underliggende konstruksjon på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 1990-tall. Ingen mansjetter rundt avløp inn i vegg. Usikker tettelsning ved terskel. Sees i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2.

Risiko/konsekvens: Eldre våtrom gir generelt grunnlag for TG 2. Eldre våtrom kan ha skjulte skader. Våtrommet bør renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

10.2 Vaskerom 1. etg

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom 1. etg - Overflate vegger og himling. Takess, plater med tapet på vegger. Enkel, hvit vaskeromsinnredning. Høyskap, ett overskap. Hvit benkeplate. Ventil i tak. Røykvarsler. Stråleovn på vegg. Ventil i bunn av yttervegg ved terrassedør. Vaskerom fra byggeår.

Merknader: Vaskerom fra byggeår 1976. Bruksmerker og slitasjer på overflater. Ingen avtrekksvifte til yttervegg. Kondensspiker på flater mot yttervegg. Stråleovn over terrassedør med svarte merker i takess over. Varmer fra stråleovn har smeltet takess. Overflatebehandling på høyskap. Slitte overflater på vaskeromsinnredning. Ikke komplett bygget som våtrom men har sin funksjon som vaskerom

Risiko/konsekvens: Eldre våtrom/vaskerom gir generelt grunnlag for TG 2. Våtrommet/vaskerommet bør renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2

10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom 1. etg - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett. Oppkant ved dørterskel til kjøkken på 15 mm og oppkant ved dørterskel til ytterdør på 15 mm. Vaskerom fra byggeår. Sluk i hjørne under vaskeromsbenk.

Merknader: Vaskerom fra byggeår 1976. Bruksmerker og slitasjer. Ingen tilfredsstillende fall til sluk. 25 mm oppbrett ved terskel. Vaskerom fra byggeår, ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon som vaskerom. Ingen luftet dørterskel.

Risiko/konsekvens: Eldre våtrom/vaskerom gir generelt grunnlag for TG 2. Det er oppkant av gulvbelegg på vegger og ved begge dørterskler, slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne renne til tilstøtende rom selv om det ikke er tilfredsstillende fall mot sluk. Våtrommet/vaskerommet bør renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3

10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1976

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Ingen membran på vegger. Gulvbelegg fungerer som membran på gulv. Det er boret hull i underliggende konstruksjon, fra kjellerbod. Det er ikke registrert fukt i underliggende konstruksjon på befaringsdagen.

Merknader: Vaskerom og membranløsning fra byggeår 1976. Ingen membran på vegger som gir grunnlag for TG 3. Ikke komplett bygget som våtrom. Sluk ligger inne mot hjørne i vaskeromsbenk. Ingen påvist fukt i underliggende konstruksjon på befaringsdagen.

Risiko/konsekvens: Eldre våtrom/vaskerom uten membranløsning på vegger. Vegger blir fuktutsatt ved direkte vannsprut. Våtrommet/vaskerommet bør renoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

10.3 Bad/WC kjeller

TG 3

10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/WC kjeller - Overflate vegger og himling. Takess, malte murvegger med flis i dusjsone. Vegghegt dusjarmatur. Gulvmontert WC. Enkel vask og speil. Ventil i tak. Ingen avtrekksvifte. Eldre våtrom.

Merknader: Våtrom fra byggeår 1976. Lite våtrom uten avtrekksvifte. Fuktskjolder på takess. Bruksmerker på overflater. Riss i murvegg og riss i flis. Bom under veggflis. Kalk, salt og fuktutslag på murvegg under vask, mot terreng. Kondensutsatt ventil i tak.

Risiko/konsekvens: Eldre våtrom, ikke komplett bygget som våtrom gir grunnlag for TG 3. Våtrommet må totalrenoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC kjeller - Overflate gulv. Flis på betonggulv. Sluk i gulv i dusjnise. Eldre våtrom.

Merknader: Våtrom fra byggeår 1976. Ikke komplett bygget som våtrom. Bruksmerker og slitasjer. Misfarging av fuger. Ingen tilfredsstillende fall mot sluk, men høydeforskjell fra dørterskel til topp sluk 30 mm.

Risiko/konsekvens: Eldre våtrom, ikke komplett bygget som våtrom gir grunnlag for TG 3. Våtrommet må totalrenoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1976

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.

Membran på vegger og gulv. Ingen membran på vegger. Malt og flislagt rett på lettklinker. Ingen membran på betonggulv mot grunn. Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom eller underliggende konstruksjon. Betonggulv mot grunn. Vegger av lettklinker.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 1976. Ingen membraner.

Risiko/konsekvens: Eldre våtrom uten membraner, ikke komplett bygget som våtrom gir grunnlag for TG 3. Våtrommet må totalrenoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 2 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2008

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning fra 2008. Rett kjøkkeninnredning på yttervegg og på delevegg mot stue. Hvite, slette fronter på skap og skuffer. Dører og skuffer uten knotter. Takhøye overskap. Foliert benkeplate med tremitasjon. Sort kum med to stk vasker. Mosaikkflis mellom benk og overskap, og mosaikkflis mellom koketopp og avtrekksvifte. Avtrekksvifte til yttervegg. Ett stk høyskap med stekeovn og mikro. Integrerte hvitevarer med unntak av kjøleskap. Lys med kontakter under overskap. Åpent til stue. Tilgang til vaskerom med dør ut til det fri. Stoppekran inne i kjøkkenbenk.

Merknader: Knirk på gulv. Synlige skjøter på laminatgulv etter gulvvask. Bruksmerker på kjøkkeninnredning. Folie på skapdører løsner. Løse sokler. Eldre kjøkkeninnredningen som har sin funksjon.

Risiko/konsekvens: Det bør monteres vannstoppesystem inne i kjøkkenbenk for å redusere skader ved en eventuell lekkasje. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1976/1990-tall/2008

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistener for WC.

Sanitær og vanninstallasjoner på bad i 1. etg fra 1990-tall. Sanitær og vanninstallasjoner på bad/wc i kjeller fra 1976. Sanitær og vanninstallasjoner på vaskerom i 1. etg fra 1976. Gulvmontert WC på bad i kjeller. Veggmontert WC i eget rom 1.etg fra 2000-tall. Stoppekran i bod 1. kjeller. Stakeluke i bod 1 kjeller. Synlige kobberrør og avløpsrør i kjeller. Utekraner med stoppekraner i kjeller. Offentlig VA.

Merknader: Eldre og nyere sanitær og vanninstallasjoner. Bunnledninger kan ikke inspiseres, eldre gulvsluk i kjeller. Ingen merket hovedstoppekran. Vegghengt WC har ingen inspeksjonsmulighet eller lekkasjepåviser fra sistene. Eldre sanitær i kjeller.

Risiko/konsekvens: Eldre vanninstallasjoner og sanitær som fornyes ved renovering av våtrom. Det bør monteres vannstoppesystem på kjøkken og wc for å redusere skade ved eventuell lekkasje. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1976

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder, plassert i kjellerbod. Fra byggeår 1976. Tilfredsstillende plassering, da den er plassert på betonggulv. Fast el-tilkobling

Merknader: Varmtvannsbereider fra byggeår plassert i rom uten sluk.

Risiko/konsekvens: Liten risiko ved eventuell lekkasje da den står på betonggulv mot grunn. Eldre varmtvannsbereider som bør byttes ut med ny for mindre strømforbruk. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2014

Varmepumpe fra 2014, plassert i stue 1. etg. Utedel plassert under terrasse.

Merknader: Varmepumpe fungerer tilfredsstillende på befaringsdagen. Det anbefales jevnlig service på varmpumpe for optimal funksjon.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i vindu og luker i yttervegger. Avtrekk til yttervegg på kjøkken. Avtrekk over tak på bad 1.etg.

Merknader: Risiko/konsekvens: Det kan med fordel monteres flere lufteluker for optimal luftsirkulasjon. Ventiler i tak er fuktutsatt. Kondensmerker rundt ventiler i tak på blant annet WC-rom og bad i kjeller. Avtrekksvifte i tak er fuktutsatt. Ingen avtrekk på bad i kjeller. Ingen avtrekk på vaskerom. Det kondenserer på vindu i soverom i kjeller. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

TG 2 13.6 Toalettrom

Vegghengt WC i eget rom 1.etg. Takess, malte plater, flis på gulv. Enkel vask og speil.

Merknader: Normale bruksmerker. Ingen inspeksjonsluke eller lekkasjepåviser på vegghengt sistene. Rommet har fin funksjon. Eldre fuktmerker rundt takventil. Risiko/konsekvens: Det bør monteres vannstoppesystem for å redusere skade ved eventuell vannlekkasje fra sistene. Ventil i tak mot loft er kondensutsatt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Ingen garasje, men tilbygget carport fra 1984 med 22 m2 gulvflate. Støpt plate på grunn. Ringmur av lettklinker. Konstruksjon av bindingsverk. Valmtak i stil med resten av bolig. Bygget i vinkel med boligen ved overbygget inngangsparti og med tilgang til bakside hvor kjellertrappen er.

Merknader: Etterslep på vedlikehold. Noe heng på takstoler. Noe heng på drager over åpning. Riss i gulv. Riss i lettklinker. Fuktskjolder på taktro ved kilrenne. Gjenstående malingsarbeider. Vindu fra soverom som vender inn i carport og gir begrenset lysforhold i soverom.

Risiko/konsekvens: Lekkasje ved kilrenne på utbedres. Etterslep på vedlikehold forringer generell levetid. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2012

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1976

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent og skjult elektrisk anlegg. Opprinnelig installert i 1976. Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang. Delvis oppgradert el-anlegg 1990-tall/2000-tall. Elbillader på yttervegg. Hovedsikring plassert i kjellergang. Det er fremvist samsvarserklæring på utbedring av pålegg etter tilsyn i 2012.

Merknader: Pålegg fra siste tilsyn er utbedret og dokumentert ved samsvar. Sikring på kjøkken kan gå ved full belastning på kjøkken og elbillader samtidig. Både jordet og ujordet stikkontakter. Noen løse stikkontakter. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen registrert ferdigattest på bolig fra 1976 eller carport fra 1984. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk. Det er gitt ferdigattest på terrasse datert 18.10.2023. Det er gitt ferdigattest på bruksendring av deler av u-etg fra tilleggsdel til hoveddel datert 20.11.2023.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

NS 3600 som omhandler teknisk tilstandsanalyse ved omsetninger av boliger, viser til i pkt 13.1 i standarden at det: For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2 og TG 3, skal gjøres en vurdering av tiltak ut fra sannsynlig årsak. Tiltak kan være: Fysiske tiltak på byggverket, anbefaling om ytterligere og grundigere undersøkelser, risikovurdering (for forhold med fare for liv og helse). Denne rapporten beskriver bygning og bygningsdeler slik de framstår på befaringsdagen uten at det foretas destruktive inngrep i bygningskroppen, men unntak av hulltaking mot våtrom og i rom under terreng, der dette er hensiktsmessig og mulig å utføre. Rapporten må ellers leses i sammenheng og brukes aktivt på befaring, rapporten er ingen fasit, men til hjelp for egen undersøkelsesplikt. Feltene med merknader bes det vies ekstra oppmerksomhet, da det er dette feltet som opplyser om de feil/avvik som er avdekket på befaringsdagen, det er også i dette feltet det kommer frem risiko/konsekvens. Selve merknadene må også kunne forstås som en del av risiko/konsekvens utredning, det kan være flere konsekvenser enn det som kommer direkte frem av setningen risiko/konsekvens, derfor må rapporten leses i sin helhet. Det er ett krav til å anslå en ca sum for kostnad til utbedring ved TG 3, det er det ikke ved TG 2, selv om også denne tilstandsgraden ofte vil medføre en kostnad avhengig av hva som er skrevet i merknadsfeltet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 1.1.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 2.1.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.2.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 5.1.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 6.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 8.1.
9.1.1	Kjellerstue, gang, soverom og boder. Veggens og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	Kjellerstue, gang, soverom og boder. Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 9.1.2.
9.1.3	Kjellerstue, gang, soverom og boder. Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 9.1.3.
10.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.1.
10.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.2.
10.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.3.
10.2.1	Vaskerom 1. etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.2.1.
10.2.2	Vaskerom 1. etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.2.2.
11.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 11.1.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.1.
13.2	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.2.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.5.
13.6	Toalettrom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.6.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 14.1.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 1.3
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.2.3	Vaskerom 1. etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.2.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.3.1	Bad/WC kjeller Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.3.2	Bad/WC kjeller Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.3.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.3.3	Bad/WC kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.3.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Notodden	
Oppdragsnr.	
1306230185	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elling Himberg Krosshus	Lene Himberg Krosshus
Gateadresse	
Dyre Vås gate 12	
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	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	KLP
Polise/avtalnr.	84334537

Document reference: 1306230185

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

Beskrivelse

Ingen kjennskap før omhandlet i takst, se utfyllende takstrapport.

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
Beskrivelse

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

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

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

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

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
Beskrivelse
Arbeid utført av

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja

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

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, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1306230185

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

Beskrivelse

Bruksendret kjeller(godkjent bad og utvendig kjellernedgang som ikke var i den opprinnelige byggesaken) og 3 soverom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Byggesaksbehandlet og godkjent 2023.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1306230185

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1306230185

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elling Himberg Krosshus	dd0ad8fecf883e84dea69e7 4f65976578cc499b2	20.11.2023 19:19:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Himberg Krosshus	9fd1e702c670ca5d0a7e3b8 b4eed301566954297	27.11.2023 12:23:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1306230185

- 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>

Dyre Vås gate 12

Nabolaget Tveiten - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brattrein	2 min
Linje 5, 185, 323	0.1 km
Notodden stasjon ved skysstasjonen	4 min
Linje R55	2.6 km

Skoler

Tveiten skole (1-7 kl.)	12 min
115 elever, 9 klasser	0.9 km
Sætre skole (1-7 kl.)	5 min
275 elever, 14 klasser	2.8 km
Notodden ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
295 elever, 25 klasser	2.9 km
Notodden videregående skole	5 min
515 elever	3.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

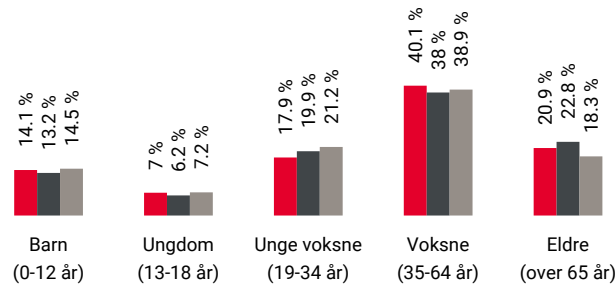
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tveiten	828	421
Notodden	8 734	4 987
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Toppen barnehage (1-5 år)	20 min
44 barn	1.4 km
Kattekleiv barnehage (0-5 år)	18 min
31 barn	1.4 km
Villamoen barnehage (0-5 år)	26 min
41 barn	2 km

Dagligvare

Coop Extra Kongsbergveien	20 min
PostNord	1.5 km
Matkroken Peer Gynt	27 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.9 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Notodden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



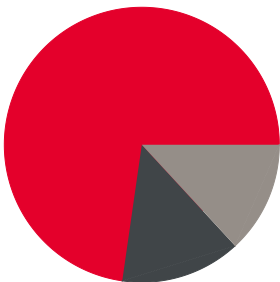
Gateparkering

Lett 88/100

Sport

⚽ Tveiten skole	13 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.9 km
⚽ Sætre Kunstgressbane	5 min 🚗
Fotball	2.7 km
🏊 Nordic Gym	8 min 🚶
🏊 Spenst Notodden	8 min 🚗

Boligmasse



72% enebolig
14% rekkehus
13% annet

Varer/Tjenester



Tuven Senteret

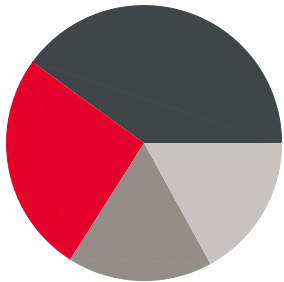
8 min 🚗



Vitusapotek Notodden

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
40% 6-12 år
17% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

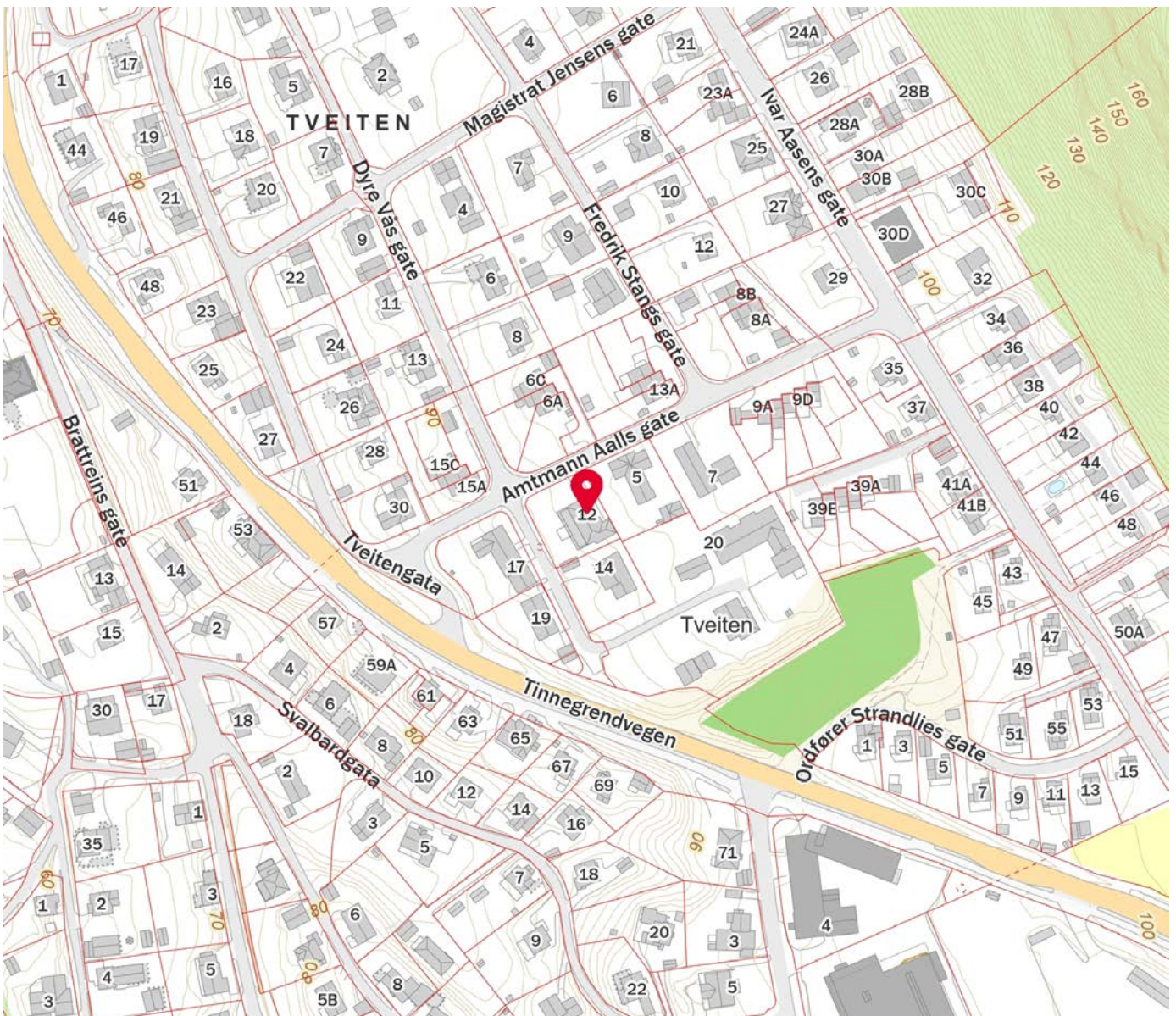
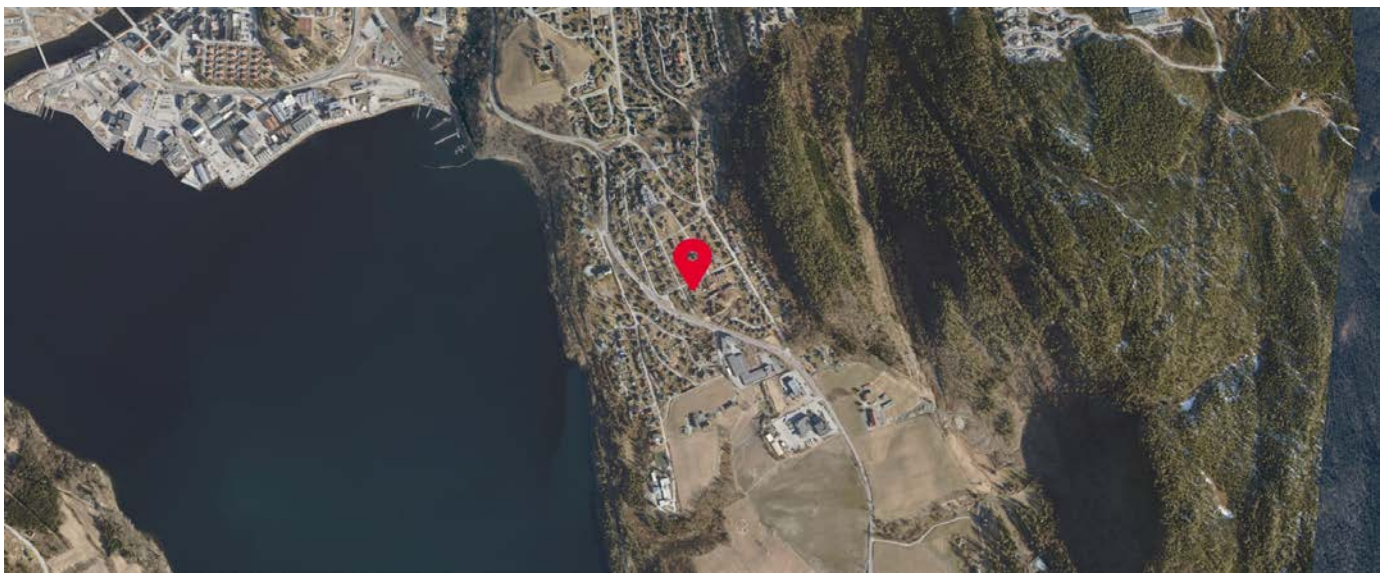
48%

Tveiten
Notodden
Norge

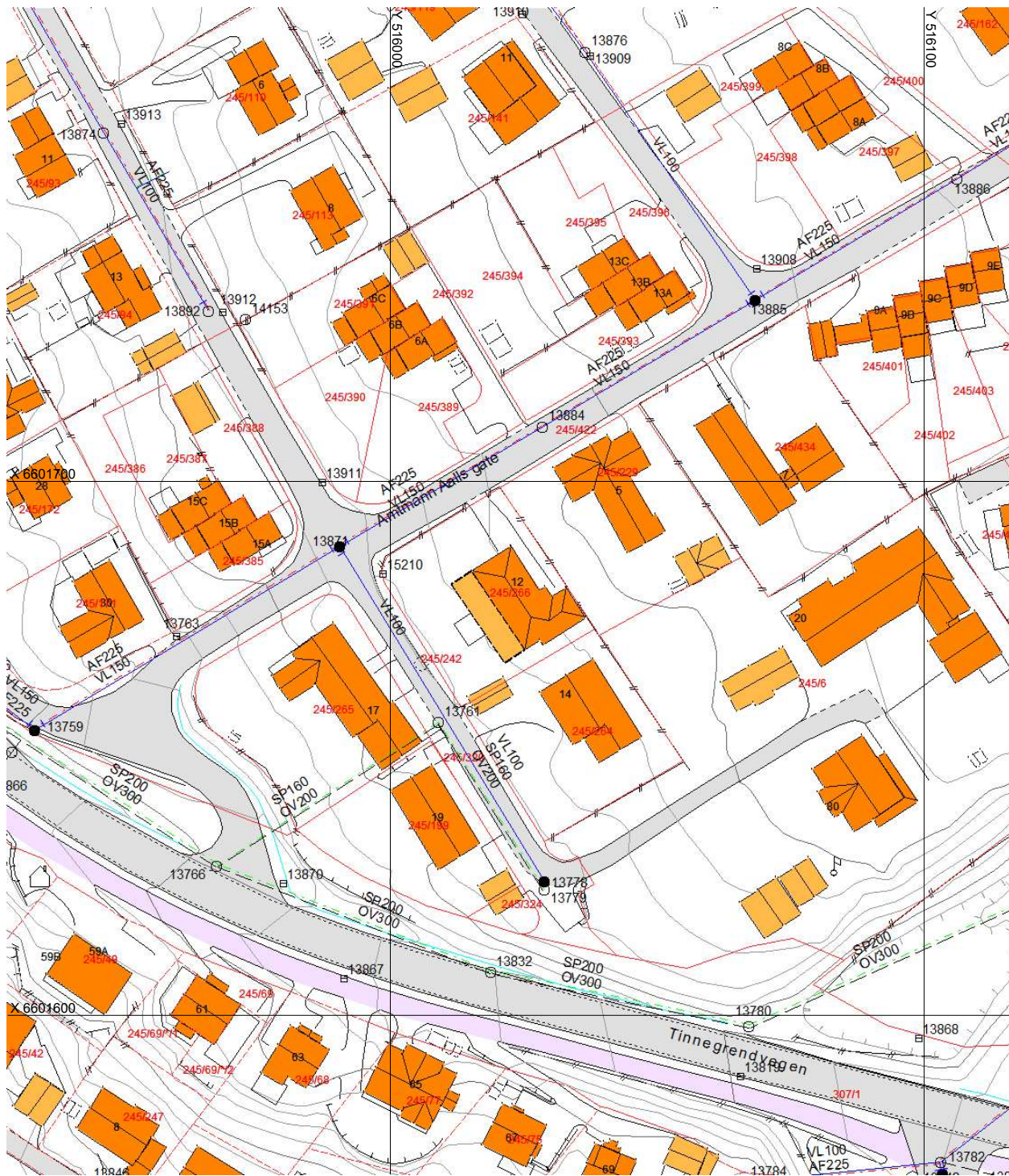
Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Notodden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Notodden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Basiskart Område : _____ Utskriftsdato : 10.11.2023 Målestokk = 1:1000 		Utvalgte tegnforklaringer til basiskartet □ Sluk ○ Kum ● Stolpe ♪ Flaggstang — Matrikelgrense - høy kartkvalitet i matrikkelen - - - Matrikelgrense - lav kartkvalitet i matrikkelen (Matrikelgrense = grense for grunneiendom, fest grunn eller seksjonert uteareal) — Hjelpelinjetype vannkant (i matrikkelen) - - - Hjelpelinjetype vegkant (i matrikkelen) - - - Hjelpelinjetype fiktiv/punktfaste (i matrikkelen)	
Inntegnede opplysninger oppå basiskartet (fyll ut) : Utført av : _____ Dato : _____ Saken gjelder : _____		 Viser godkjent plassering av nytt tiltak (bygg m.m.) — Høydekurve — Tellekurve (5 m) ×××××××××× Hekk, ubest. type — Støttemur — Frittstående mur — Annet gjerde	



Eiendom: **Gnr.: 245 Bnr.: 266 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: Bolig. Reguleringsplan med ID – 129 «RV 360
Sauheradvegen, Våladalen – Bentsrud» av 01.12.1977.

(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.:3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: Gnr.: 245 Bnr.: 266 Fnr.: Snr.:

4 Oppmålingsstatus

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

Arealstørrelse¹: 893 m²

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.

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



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

Eiendom: **Gnr.: 245 Bnr.: 266 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):

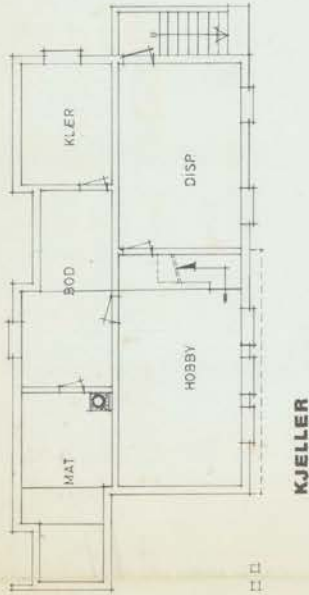
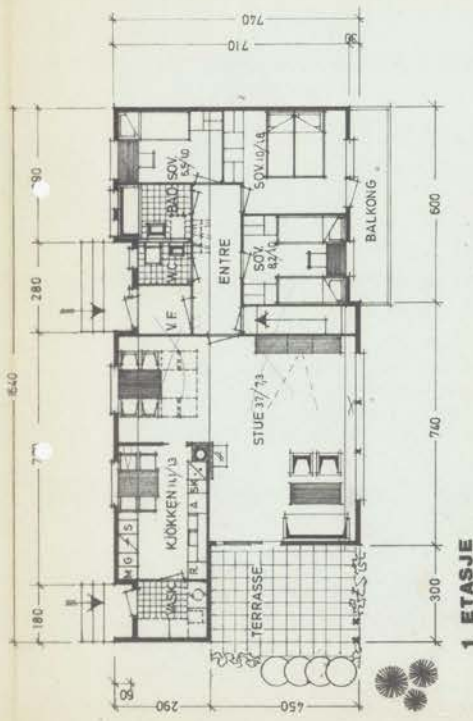
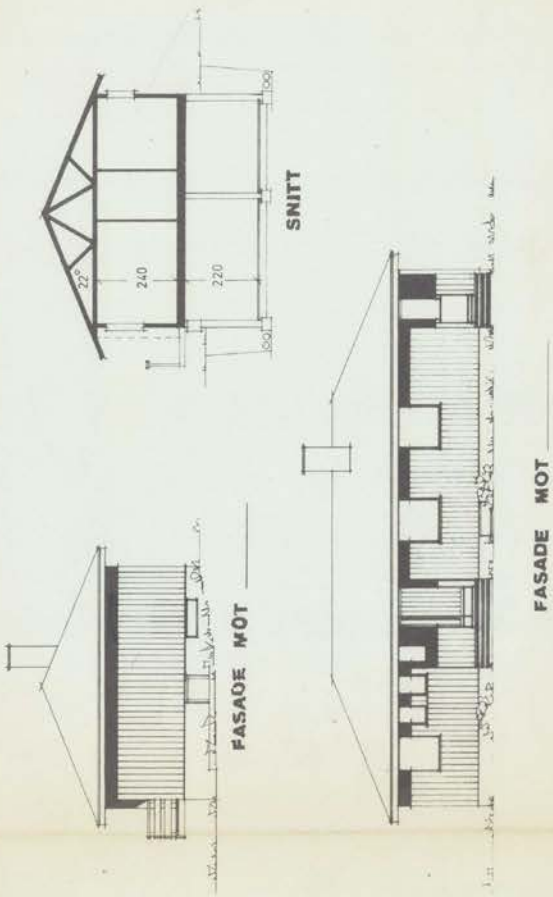
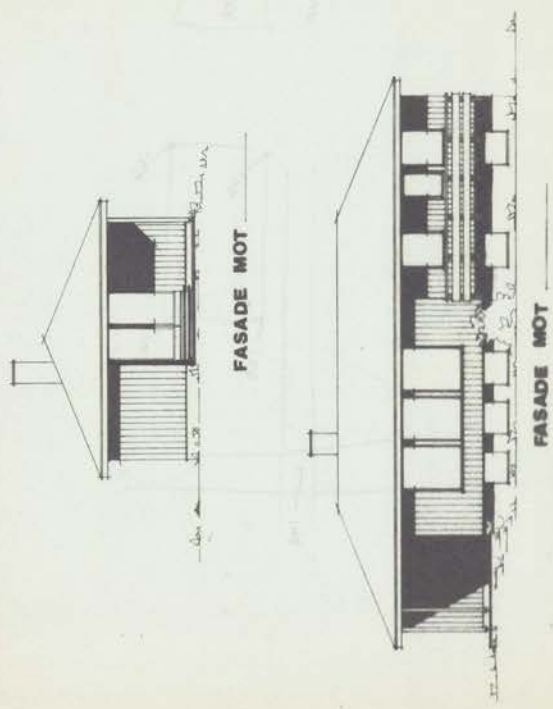
Bygningstype	Bruksareal i m2	Antall bygg	Status	Dato tatt i bruk	Godkjenning
Enebolig	189		Tatt i bruk	09.02.1978	
Tilbygg	20		Tatt i bruk	11.06.1984	

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: 1976, nybygg boligbygg. 1983, carport. 2013, veranda. 2023, bruksendring av deler av underetasje.

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



960
9-12-76
7.5.77
G. G. G.

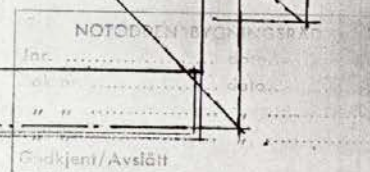
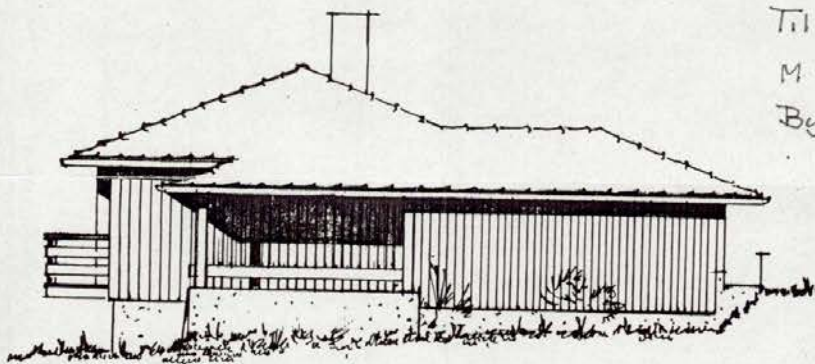
TYPE 72 A-4

MÅL	DATA	28-10-75
REV.	REV.	3-11-76
TEGN.	TEGN.	H. H. H.

BRUTTOAREAL 103,2 M²
LEIEAREAL 95,2 M²

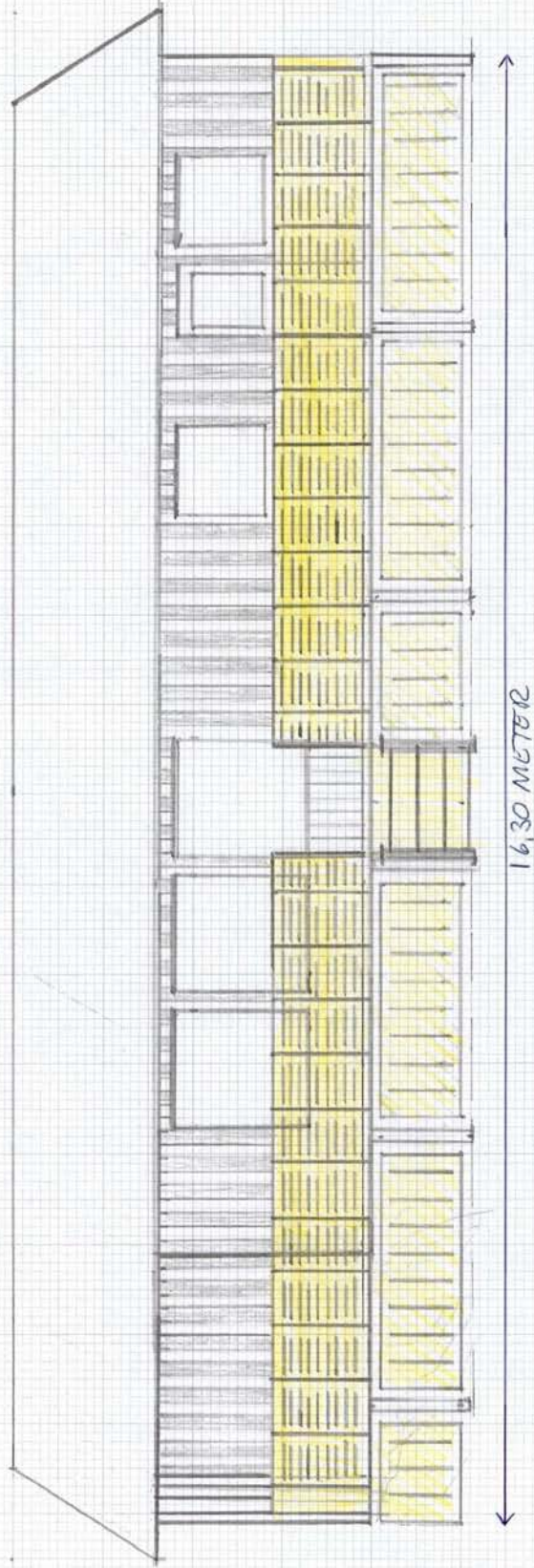
OLAV ODDEN

Byggherre Olav R. Odde.



VERBODEN TOEGANG

FASADE VEST



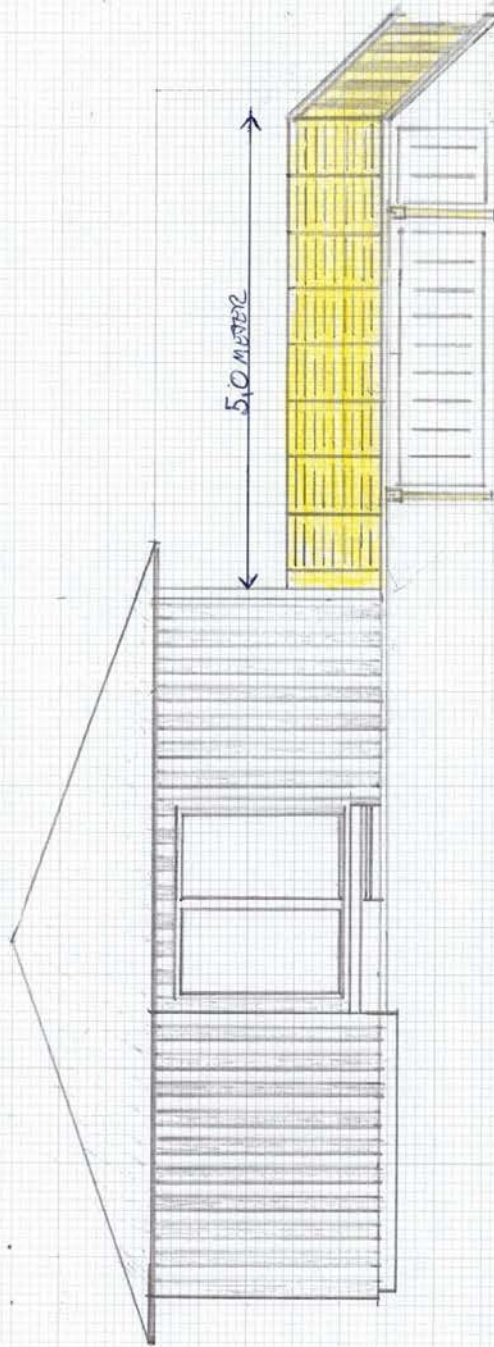
16.30 METER

 = NY

MAATSCHAP 1:100

VEDUTTA E SIDE 2 AV 2

FASADE NORD



 = NY

MALESTON 1:100



NOTODDEN KOMMUNE

Areal

Ferdigattest

Vår ref: 2023/8219

ELLING HIMBERG KROSSHUS
DYRE VÅS GATE 12
3683 NOTODDEN

Delegert vedtak Teknisk utvalg - nr. 345/2023

Godkjenning - ferdigattest - oppføring av veranda - Dyre Vås Gate 12 - gnr. 245/266

Ansvarlig søker: ELLING HIMBERG KROSSHUS
Tiltakshaver: ELLING HIMBERG KROSSHUS

Søknad mottatt: 18.10.2023

Etter plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21.

Vedtak		
Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen	15.07.13	6252/13
Ferdigstillelse		
Dato kontroll:	Kontroll ansvarlig:	
18.10.2023	ELLING HIMBERG KROSSHUS	
	Ferdigattest er en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn.	
	Gjennomføringsplan viser at de ansvarlige for utførelsen har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Tiltakshaver har erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, slik at vilkår og krav i, eller medhold av Plan- og bygningsloven er oppfylt. Ferdigattest gis etter søknad, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10.	
	Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.	
	Klagerett: Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.	

Underskrift
Notodden, den 19.10.2023
Hilde Hardang Saksbehandler

Brevet er godkjent og signert elektronisk.



ELLING HIMBERG KROSSHUS
DYRE VÅS GATE 12
3683 NOTODDEN

31.10.2023

Delegert vedtak Teknisk utvalg - nr. 358/2023

Godkjenning - Søknad uten ansvarsrett - Endring av bruk - Bruksendring av deler av underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel - Dyre Vås Gate 12 - gnr. 245/266

Tiltakshaver: ELLING HIMBERG KROSSHUS
Gjeldende plan: Plan nr. 129 – RV 360 Sauheradvegen, Våladalen-Bentsrud

Søknad mottatt: 27.10.2023
Søknad komplett: 27.10.2023

Vedtak

- Vi gir tillatelse i etterkant til bruksendring av deler av underetasje / kjeller på eiendommen gnr. 245 bnr. 266, Dyre Vås Gate 12, 3683 Notodden, fra tilleggsdel til hoveddel. Søknaden er i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3 og SAK kap. 3. Kommunen gir tillatelse etter pbl § 21-4 første ledd.
 - Tillatelsen er basert på følgende:
 - Søknad datert 06.10.2023 og reviderte tegninger mottatt 27.10.2023
 - Situasjonsplan datert 18.10.2023
-

Fakta og kommunens vurdering

Saken gjelder søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i deler av underetasje / kjeller i bolig i Dyre Vås Gate 12, gnr. 245 bnr. 266. I vedlegg til søknaden er det redegjort for at noen av endringene det nå søkes om godkjenning for er utført tidligere, sannsynligvis da boligen ble oppført, men uten at dette har blitt endret i plantegningene.

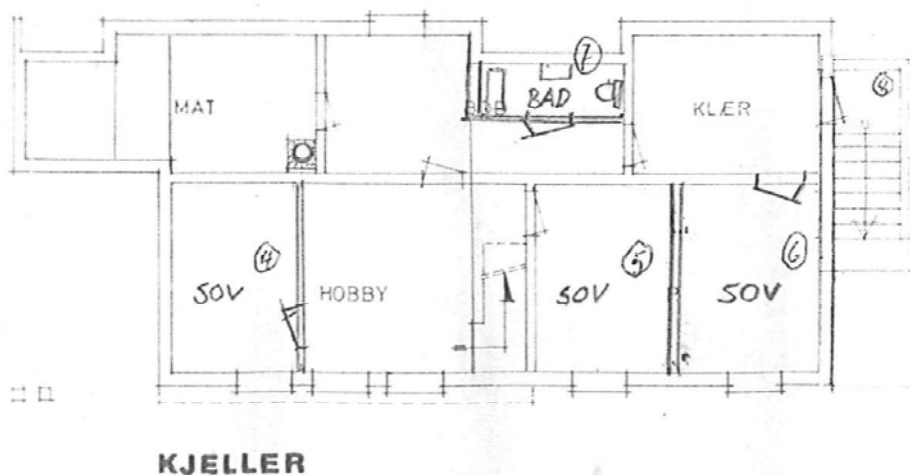
De tidligere utførte endringene omfatter utvendig trapp ned til kjeller, som er forskjøvet / flyttet litt i forhold til opprinnelige tegninger fra 1976, samt bygging / etablering av et bad med et areal på 3,2 m² i del av opprinnelig bod i bakkant / nordøstre del av kjelleren.

I fremre del av underetasjen, mot sørvest, er det i senere tid etablert / bygget 3 nye soverom. Soverom 4, med et bruksareal (BRA) på 8,4 m², er etablert i del av opprinnelig hobbyrom i nordvestre hjørne av boligen. I sørvestre hjørne av boligen er opprinnelig disponibelt rom delt inn i 2 nye soverom, soverom 5, med et BRA 9,6 m², og soverom 6, med et BRA på 9,6 m².

Alle soverommene er bygget og utført i henhold til gjeldende krav i Teknisk forskrift 2017, både med hensyn til rømningsveier og lysforhold. Endringene medfører ingen endringer i

forhold til opprinnelig BRA i underetasjen, eller i forhold til fasade da vinduer med tilstrekkelig størrelse i forhold til kravene i TEK17 fremgår av opprinnelige fasadetegninger.

Revidert plantegning av underetasje / kjeller etter endring



Planstatus

Området er regulert til boligformål i gjeldende reguleringsplan nr. 129. Tiltaket er i samsvar med reguleringsplan.

Plassering og utnyttelse

Tiltaket omfatter kun innvendige arbeider, og medfører ingen endringer i forhold til byggegrenser og tillatt utnyttelse i området.

Nabovarsling

Tiltaket er unntatt fra nabovarsling, da arbeidene ikke berører nabointeresser.

Vann-, avløp og overvann

Boligen har innlagt vann og er knyttet til offentlig vann og avløp.

Ansvar

Tiltakshaver har alt ansvar for at arbeidene blir gjennomført etter alle regler samt bestemmelser i plan- og bygningslov og tilhørende forskrifter.

Videre oppfølging

Avfall

Avfall må behandles i henhold til gjeldende lover og regler. Bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak. Det er ikke krav til egen avfallsplan for dette tiltaket.

Ferdigattest

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jfr. pbl § 21-10.

Varighet av vedtak

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen

bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jfr. pbl § 21-9.

Gebyr

Alle gebyrer i forbindelse med behandling av byggesøknaden blir ettersendt tiltakshaver. Kommunale gebyr fastsettes i henhold til gjeldende kommunale satser.

Klagerett

Eventuell klage sendes skriftlig til kommunen innen 3 uker etter mottatt vedtak. Dette følger av forvaltningsloven §§ 28-34. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klage må begrunnes godt. I klagen må det oppgis:

- Hvilket vedtak det klages på
- Årsaken til klagen
- Den eller de endringer som ønskes
- Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen

Kommunen kan omgjøre vedtaket, eller sende det videre til Statsforvalteren, som er klageinstans.

Delegert myndighet

Vedtaket er fattet av virksomhetsleder i samsvar med kommunens delegeringsreglement.

Med vennlig hilsen

Tore Bredesen
Ingeniør, Areal

Janne Væringstad
Virksomhetsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk



**ELLING HIMBERG KROSSHUS
DYRE VÅS GATE 12
3683 NOTODDEN**

Delegert vedtak Teknisk utvalg - nr. 393/2023

Godkjenning - Ferdigattest - Bruksendring av deler av underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel - Dyre Vås Gate 12 - gnr. 245/266

Ansvarlig søker: ELLING HIMBERG KROSSHUS
Tiltakshaver: ELLING HIMBERG KROSSHUS

Søknad mottatt: 17.11.2023

Etter plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21.

Vedtak		
Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen	31.10.2023	TU nr. 358/2023
Delegert myndighet plansjefen		
Ferdigstillelse		
Dato kontroll:	Kontroll ansvarlig:	
17.11.2023	ELLING HIMBERG KROSSHUS	
	Ferdigattest er en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn.	
	Ved innsending av søknad om ferdigattest datert 17.11.2023 har Tiltakshaver erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, slik at vilkår og krav i, eller i medhold av Plan- og bygningsloven er oppfylt. Ferdigattest gis etter søknad, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-10.	
	Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.	
	Klagerett: Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.	

Underskrift
Notodden, den 20.11.2023
Tore Bredeesen Ingeniør

Brevet er godkjent og signert elektronisk.



Eiendom: Gnr.: 245 Bnr.: 266 Fnr.: Snr.:

Vannforsyning og avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei ☐ Ja ☒

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

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

Nei ☐ Ja ☐

Dersom ja, er dette bare gråvann/vaskevann?

Nei ☐ Ja ☐

Dersom eiendommen har godkjent utslipp, er dette til?:

privat eneanlegg	
privat fellesanlegg	
offentlig anlegg	

Ev. tilleggsopplysninger om avløpsforholdene:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.



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

Eiendomsskatt og kommunale avgifter:

Adresse:	G.nr.245	B.nr.266	F.nr.	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 6. 835,-
Vannavgift:	Kr. 7. 620, 84,-
Avløp:	Kr. 8. 848, 40,-
Renovasjon:	Kr. 5. 240,-
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 516,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 12.01.2026.
--------------------	-----------------------------------



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Dyre Vås gate 12
3683 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Runar Bjørnfeld

Telefon: 418 59 788
E-post: bjorn.bjornfeld@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre