

aktiv.



Tinnesgata 42, 3675 NOTODDEN

**Lys og koselig enebolig med
sentral beliggenhet i Tinnesgata -
Garasje**



Eiendomsmegler

Kristian Heia

Mobil 934 56 323

E-post kristian.heia@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 000 000,-
Omkostn.: Kr 51 350,-
Total ink omk.: Kr 2 051 350,-
Selger: Mathias Tveiten

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1914
BRA-i/BRA Total 129/178 kvm
Tomtstr.: 618 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 240, bnr. 26
Gnr. 240, bnr. 584
Oppdragsnr.: 1306250101

Velkommen

Hyggelig enebolig over tre plan med sentral beliggenhet. Boligen er en eldre enebolig fra 1914 som har blitt oppgradert i epoker siden byggeår med blant annet tilbygg (VF, bad og soverom), innredning av kjeller, renovering av bad på etasjeplan, drenering m.m.

Eiendommen ligger i et attraktivt område i Notodden, nær Tinnes/Meaksmoen, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Fra eiendommen er det kort vei til nærbutikk, kjøpesenter, timebuss, idrettsanlegg, skole, barnehage, turområder m.m.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	75
Nabolagsprofil	102
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 129 m²

BRA - e: 46 m²

BRA - b: 3 m²

BRA totalt: 178 m²

TBA: 16 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 40 m² Gang, kontor, tv-stue, bad/vaskerom og bod.

1. etasje

BRA-i: 64 m² Vindfang, gang, soverom, stue, kjøkken og bad.

BRA-b: 3 m²

99. etasje

BRA-i: 25 m² Gang og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m² Terrasse- og balkongareal

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 m² Boder og garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Det er gamle tegninger som ikke stemmer helt med dagens planløsning.

Det er en skisse av tilbygg som er udatert.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at veranda er byggemeldt. Det er minst krav til ferdigmelding av utvidelse av veranda.

Kjeller er endret fra S-Rom til P-rom. Dette er ett søknadspliktig tiltak som ikke er omsøkt. Det bør sjekkes med kommunen om de krever byggemelding. Slik det er nå, er innredning av kjeller regnet som ett ulovlig tiltak.

Uthus:

Tegning oversendt fra kommunen er ikke på dette bygget. Dette er en indikasjon på at tegning ikke foreligger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

618 m²

Tomtebeskrivelse

Det er gruset adkomst og parkering. Uteområdet er opparbeidet med veranda, platting og plen. Tomten er relativt flat.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt område i Notodden, nær Tinnes/Meaksmoen, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Fra eiendommen er det kort vei til nærbutikk, kjøpesenter, timebuss, idrettsanlegg, skole, barnehage, turområder m.m.

Adkomst

Se kart.

Bebyggelsen

Spredt bebyggelse bestående av eneboliger, flermannsboliger og blokkleiligheter.

Bygningssakkyndig

Øyvind Reinertsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er en bygning over tre etasjer.

Byggegrunnen består av leirholdige masser. Bygningen har en betonggrunnmur, og det tilbygde soverommet har konstruksjonsblokker og punktfundament i lettklinkerblokker.

Det er synlig grunnmursplast på yttervegger fra trappen, samt på veggene mot øst, sør og vest frem til tilbygget.

Veggene er en trekonstruksjon av ukjent utførelse, opplyst som reisverk i kommunale dokumenter. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, og taktekingen består av stål- eller aluminiumsplater.

Takrenner og nedløpsrør er utført i overflatebehandlet metall. Det er montert bunnbeslag på pipen og beslag på vindskiene. På hovedtaket mot nord er det stigetrinn som fungerer som snøfangere, i tillegg til en stige for feier.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, i tillegg til trevinduer med koblet glass. Hovedytterdøren er en malt tredør, og det er balkongdører til både en innglasst og en nyere veranda.

Eiendommen har en nybygd veranda, en støpt trapp opp til inngangspartiet og en platting i tre bak uthuset.

Eiendommen inkluderer et enkelt uthus med delvis åpen garasje og boder. Taktekket mot nord er skiftet, mens taket mot sør er slitt. Det er observert noe råte i vindskier og dekkbord.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

· Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Det er noe rust og bulker på taktekke. Det er ikke opplyst når tak ble skiftet.

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

· Det er avvik:

Det er en del beslag som flasser i overflatebehandlingen.

Det er ikke montert tilfredstillende adkomst for feier på nedre del av tak - over soverommet.

- Utvendig - Vinduer - Loft og hagestue

Avvik: · Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
· Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er funnet 4 glass i innglasset balkong som er sprekt.
Vinduer på loft har passert det som er forventet levetid.
Det er fuktsvelling på foringer på loft.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: · Det er avvik:
Dagens forskrift tilsier at det skal være en glippe mellom belistning/underkant av kledning ned mot vannbrett på ca 8mm.
Dette for at belistning/kledning ikke skal trekke fukt og råtne.
Det er knust glass på ytterste glass i TV-stue i kjelleren.

- Utvendig - Dører

Avvik: · Det er avvik:
Ytterdør får TG 2 siden mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: · Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
· Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Innvendig - Overflater

Avvik: · Det er avvik:
Boligen har vært bebodd, så det er noe bruksslitasje på innvendige overflater.
Gang er ikke ferdig belistet.
Enkelte laminatgulv er lagt med for lite forskyving i skjøter i forhold til leggeanvisning.

- Innvendig - Radon

Avvik: · Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
· Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: · Det er avvik:

Det er innvendig treverk mot yttervegg under terreng. Dette er en risikokonstruksjon på grunn av fare for fukt/kondensering.

På befaringstidspunkt ble det ikke målt unormale avvik i konstruksjonen fra luke i kontor.

Det er målt 62,3% relativ fuktighet ved 21,6°. Dette gir et duggpunkt på 14,1°. Dette er å regne som akseptabelt.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: · Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

· Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

· Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Innvendig - Innvendige dører

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

- Våtrom - Etasjeplan > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: · Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

- Våtrom - Etasjeplan > Bad - Overflater Gulv

Avvik: · Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - Etasjeplan > Bad - Ventilasjon

Avvik: · Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

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

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: · Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

· Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

· Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Ventilasjon

Avvik: · Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: · Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke sluk rommet med bereder og hvor vannrør kommer ut i kjelleren.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: På grunn av manglende opplysninger/dokumentasjon anbefales det en utvidet kontroll fra det lokale EL-tilsyn.

Jordfeilbryter på kurs til stue og til varmpumpe fungerte ikke på befaringstidspunkt.

Det mangler også deksel på ledning i vindfang.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: · Det er avvik:

Grunnmursplast er ikke avsluttet ved terreng.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: · Det er avvik:

Det er lite av grunnmur som er synlig siden den er kledd utvendig med isopor og grunnmursplast.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: · Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

· Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

· Det er ingen lufting i konstruksjonen.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: · Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

· Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: · Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

· Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

· Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

· Pipevanger er ikke synlige.

Pipe er ikke besiktbar på kjøkken og fra bad/vaskerom i kjeller.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Våtrom - Etasjeplan > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2016.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Notodden rørlegger

Beskrivelse: Av en ansatt på dugnad

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Ble lagt nytt når det ble pusset opp

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

Ja

Beskrivelse: Skjevt gulv i stue

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Elektriker Sauherad og mundal elektro og elektrotech

Beskrivelse: Oppgradert det som er pusset opp

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

Ja

Beskrivelse: Ble gjort kontroll under bytting

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse: Vet ikke

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

Ja

Beskrivelse: Fra grovkjeller til beboelig

Innhold

Loft:

BRA-i 25 kvm: Gang og to soverom.

Etasjeplan:

BRA-i 64 kvm: Vindfang, gang, soverom, stue, kjøkken og bad.

TBA 16 kvm: Terasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 40 kvm: Gang, kontor, tv-stue, bad/vaskerom og bod.

Uthus:

BRA-e 46 kvm: Boder og garasje

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: I kjeller er det laminat i kontor og TV-stue, og fliser på bad/vaskerom. På etasjeplan er det laminat i vindfang, soverom, stue og kjøkken, parkett i gang, fliser på bad og løst teppe i vinterhagen. På loft er det malt tregulv i gang og laminat på soverom.

Vegger: I kjeller er det MDF-plater i kontor og TV-stue, og våtromsplater på bad/vaskerom. På etasjeplan er det MDF-plater/malt panel i vindfang, malt panel i gang, stue og vinterhage, malt trefiberplater på soverom, våtromsplater på bad og MDF-plater på kjøkken. På loft er det malt panel.

Himling: I kjeller er det MDF-panel i kontor og TV-stue, og panel på bad/vaskerom. På etasjeplan er det himlingsplater, med malt panel i gang og vinterhage. På loft er det malt panel.

Kjøkken:

Kjøkkenet fra 2017 har en innredning bestående av profilerte fronter og laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin.

Bad på etasjeplan:

Flislagt baderom fra 2018 med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater. Rommet er utstyrt med innredning med formstøpt vask, veggmontert toalett og dusj på vegg med dusjvegger. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom i kjeller:

Bad/vaskerom fra 2021 med flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggene har baderomsplater og taket har panel. Rommet er utstyrt med innredning med 2 formstøpte vasker, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Tekniske installasjoner:

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Elektrisk anlegg: EI-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i teknisk rom.
- Branntekniske forhold: Røykvarsler og brannslukningsapparat.
- Andre installasjoner: Det er fiber fra Notodden Energi - Altibox.

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.

Moderniseringer og påkostninger

2022:

- Innredet kontor og TV-stue i kjeller.
- Satt inn ny trapp til kjeller.

2021:

- Totalrenovert bad/vaskerom i kjeller.
- Skifte ovn i stuen.
- Montert ny bereder.

2020:

- Skiftet noe på avløp under kjellergulv.
- Drenert mot øst, sør og vest.
- Bygget ny veranda og utvidet veranda.

2018:

- Totalrenovert bad på etasjeplan.

2017:

- Skiftet kjøkkeninnredning.
- Skiftet vinduer i kjeller og etasjeplan mellom 2017-2025.
- Montert varmepumpe.
- Skiftet sikringsskap og en del elektrisk opplegg i stue og kjøkken.

1982:

- Tilbygg bad og soverom. Årstall er usikkert.

Parkering

Gårdsplass eller garasje.

Radonmåling

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring.

Info energiklasse

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

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 000 000

Kommunale avgifter

Kr 25 465

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt: kr 4206,00

Vannavgift: kr 6163,08

Avløp: kr 6750,96

Renovasjon: kr 7860,00

Feiing: kr 484,50

Totalt: kr 25464,54

Eiendomsskatt

Kr 4 206

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 429 492

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 717 968

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Strøm og forsikring.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 240, bruksnummer 26 i Notodden kommune. Gårdsnummer 240, bruksnummer 584 i Notodden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4005/240/26:

05.02.1985 - Dokumentnr: 541 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:240 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1462612 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0807 Gnr:240 Bnr:584

01.01.2024 - Dokumentnr: 535441 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3808 Gnr:240 Bnr:584

15.12.1914 - Dokumentnr: 900201 - Erklæring/avtale

ÅRLIG AVGIFT NOK 50 MED 1 PR PANTERETT FOR 3 ÅR IFLG SKJØTE

15.12.1914 - Dokumentnr: 900202 - Urådighet

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV EIENDOM

02.10.2025 - Dokumentnr: 1182708 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Viken Eiendomsmegling AS

Org.nr: 987 548 177

Elektronisk innsendt

15.12.1914 - Dokumentnr: 900200 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:240 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 366206 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0807 Gnr:240 Bnr:26

01.01.2024 - Dokumentnr: 525936 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3808 Gnr:240 Bnr:26

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er delvis i samsvar med dagens bruk.

Kjellerrom er ikke godkjent for varig opphold.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023-2033, med ikrafttredelse 31.08.2023. I kommuneplanen er 407.44 kvadratmeter avsatt til boligbebyggelse og 11.2 kvadratmeter er avsatt til veg.

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid eller planforslag som berører eiendommen.

Eiendommen berøres av hensynssone for bevaring av bygning og annet kulturmiljø, og 315.91 kvadratmeter av eiendommen ligger i gul sone i henhold til T-1442. Hele eiendommen er også omfattet av båndlegging etter andre lover.

Verneklasse/SEFRAK

Bolighuset er SEFRAK-registrert med gul merking. Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

50 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

51 350 (Omkostninger totalt)

67 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

70 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 051 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 067 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 070 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 51 350

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

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

Ansvarlig megler

Kristian Heia
Eiendomsmegler
kristian.heia@aktiv.no
Tlf: 934 56 323

Ansvarlig megler bistås av

Kristian Heia
Eiendomsmegler
kristian.heia@aktiv.no
Tlf: 934 56 323

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

17.10.2025



















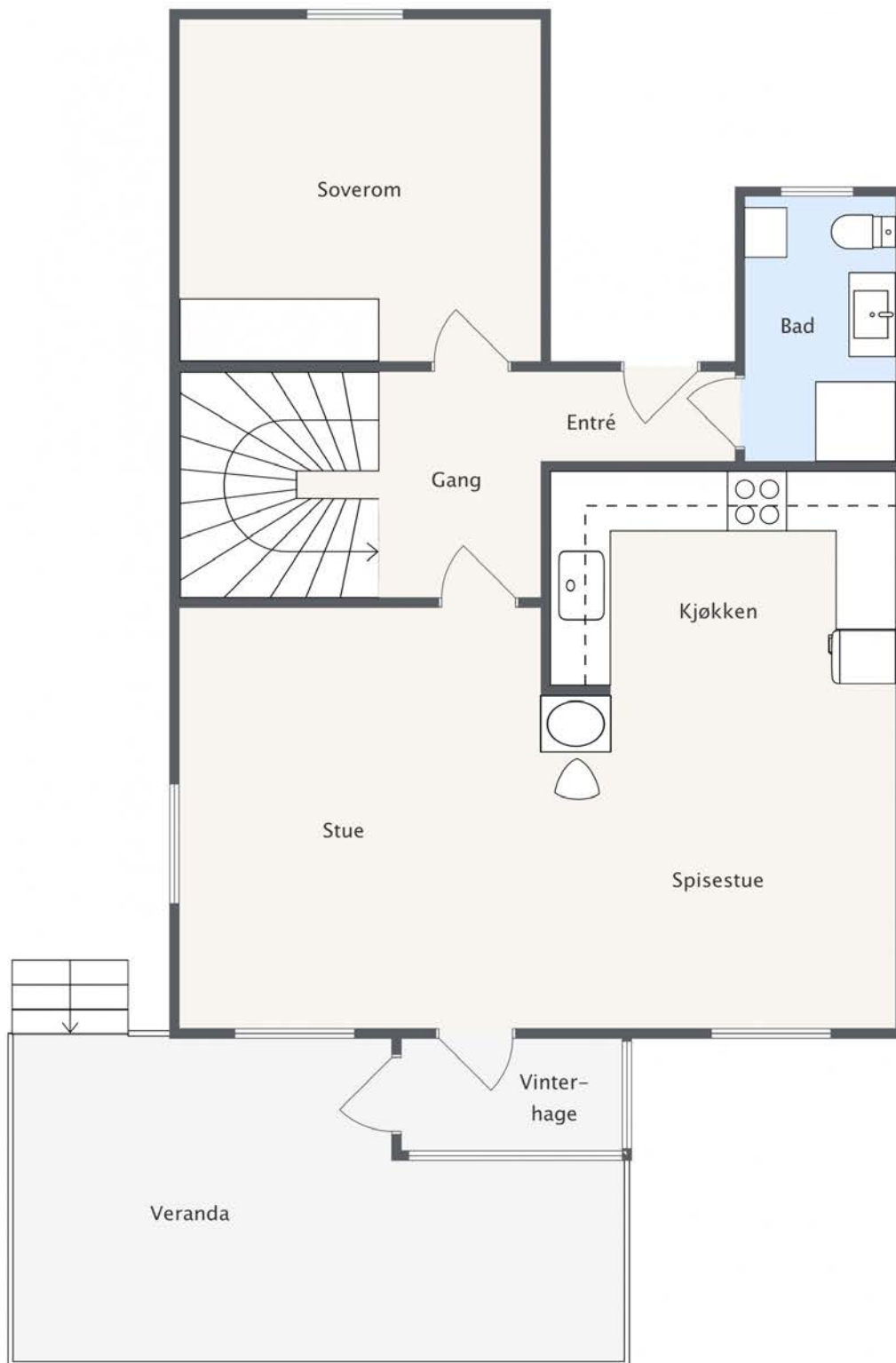




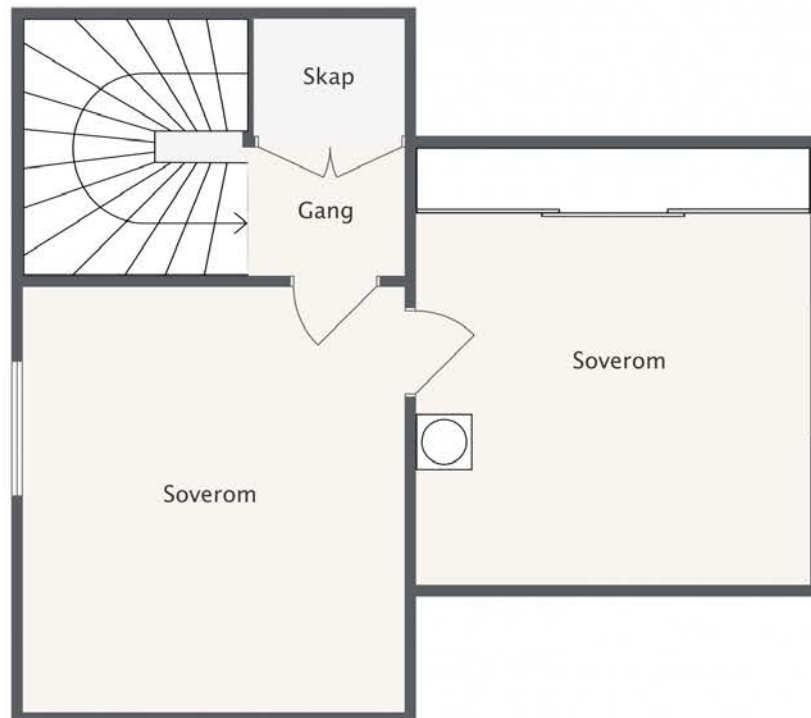




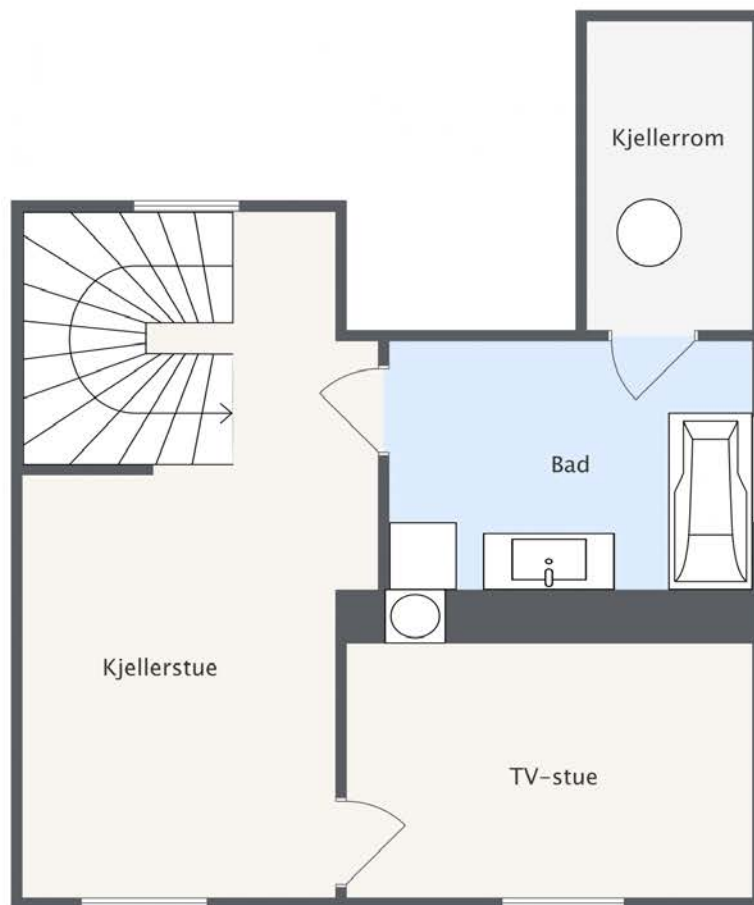
1. etasje



2. etasje



Kjeller



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Tinnegata 42, 3675 NOTODDEN
 NOTODDEN kommune
 gnr. 240,240, bnr. 26,584, snr. 0,0

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 07.10.2025

Rapportdato: 14.10.2025

Oppdragsnr.: 19974-1627

Referansenummer: MR1249

Autorisert foretak: Din Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no

979 64 266



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 3 etasjer. Det er adkomst på etasjeplan med soverom, bad, stue og kjøkken.
På loft er det 2 soverom.
Kjeller er innredet med kontor, TV-stue og bad/vaskerom.
Begge bad og kjøkken er oppgradert etter 2016.
Det gjenstår en del arbeider for å få boligen ferdigstilt.
Siden boligen er over 100år, må det regnes med en del fremtidig vedlikehold/oppgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1914

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.
Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall.
Det er bunnbeslag på pipe og det er beslag på vindskier.
Det er montert stigetrinn som fungerer som snøfangere på hovedtak mot nord.
Det er montert stige for feier på hovedsak.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. I de kommunale opplysningene står det at vegger er i reisverk.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i kjeller og på etasjeplan er skiftet mellom 2017-2025.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Det er balkongdør til innglasset veranda fra 1985 og til veranda fra 2021.
Det er bygget ny veranda på ca 13m². Rekkverkshøyde er på 92cm.
Det er en støpt trapp opp til inngangsparti.
Det er bygget en platting i tre bak uthus på cirka 23 m².

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Kjeller.
Gulv: Det er laminat i kontor og TV-stue og fliser på bad/vaskerom.
Vegg: MDF-plater i kontor og TV-stue og våtromsplater på bad/vaskerom.
Tak: MDF-panel i kontor og TV-stue og panel på bad/vaskerom.

Etasjeplan.

Gulv: Det er laminat i vindfang, soverom, stue og kjøkken, parkett i gang, fliser på bad og løst teppe i vinterhagen.
Vegg: MDF-plater/malt panel i vindfang, malt panel i gang, stue og vinterhage, malt trefiberplater på soverom, våtromsplater på bad og MDF-plater på kjøkken.
Tak: Himlingsplater. I gang og vinterhage er det malt panel.

Loft.

Gulv: Det er malt tregulv i gang og laminat på soverom.
Vegg: Malt panel.
Tak: Malt panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Avvik er målt med laser på 5 tilfældige punkt.
Avvik i stue: 42mm og kjøkken: 22mm.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonspærre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feiluke.
Det er foretatt fuktmåling i luke i kontor.

Gulvet har laminat. Veggene har plater.
Boligen har malt tretrapp.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura.
Bad er utført av Vegard Aamodt. Han hadde hovedombygging.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm.
Dusjsone er nedsenket med ca 1cm. Det er målt 2mm fall til sluk i dusjsonen.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med formstøpt vask, veggmontert toalett og dusj på vegg med dusjvegger.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vanninstallasjon kommer opp gjennom gulv og er montert på vegg mot kjøkkeninnredning.

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 formstøpte vasker, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger i kjeller er av betong/mur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannrør er skiftet etappevis.
Det er noe vannrør i kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er fiber fra Notodden Energi - Altibox.
Det er sikringsskap i trapperom til loft.
Det er 40A overbelastningsvern, overspenningsvern og automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er pulverapparat og røykvarslere.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire.

Det er synlig grunnmursplast på yttervegger fra trapp, vegg mot øst, sør og vest frem til tilbygg.

Bygningen har betonggrunnmur.

På tilbygd soverom er det konstruksjonsblokker og punktfundament i lettklinkerblokker.

Området rundt boligen er relativt flatt. Det er noe lokalt fall mot grunnmur, spesielt mot vinduer i kjeller.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	178 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	132 m ²
Totalpris	2 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er gamle tegninger som ikke stemmer helt med dagens planløsning.
- Det er en skisse av tilbygg som er udatert.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på at veranda er byggemeldt. Det er minst krav til ferdigmelding av utvidelse av veranda.
- Kjeller er endret fra S-Rom til P-rom. Dette er ett søknadspliktig tiltak som ikke er omsøkt. Det bør sjekkes med kommunen om de krever byggemelding. Slik det er nå, er innredning av kjeller regnet som ett ulovlig tiltak.

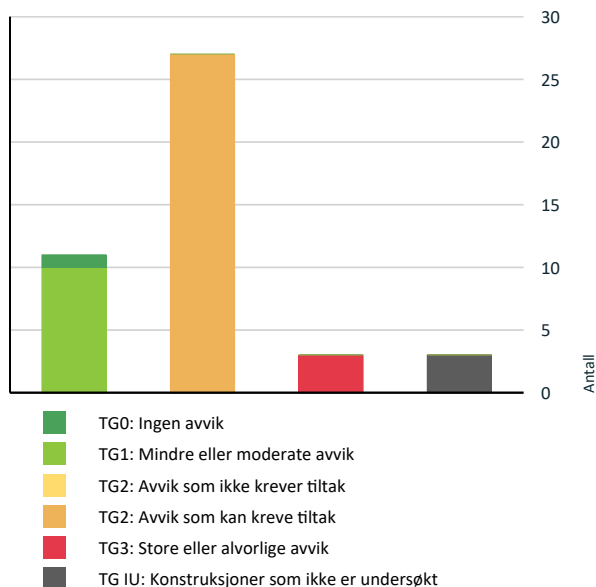
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegning oversendt fra kommunen er ikke på dette bygget. Dette er en indikasjon på at tegning ikke foreligger.

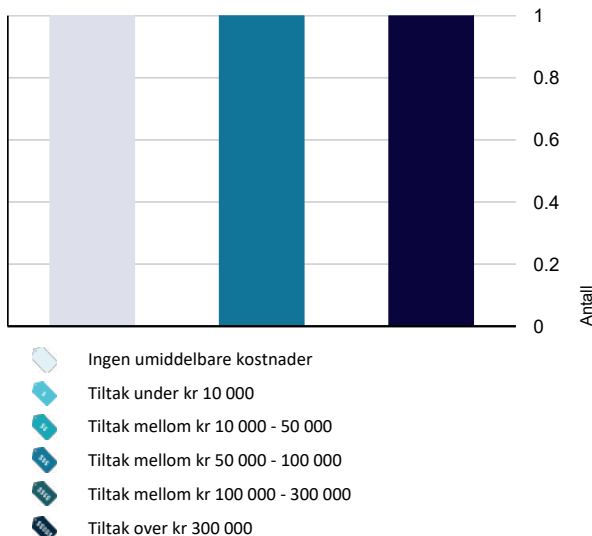
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten baserer seg på opplysninger fra eier.

Taksten skal brukes i forbindelse med salg.

Boligen er oppført med andre forskrifter enn dagens forskrifter. Det avviker med hensyn til isolasjon, tetthet, ventilasjon, tilgjengelig bolig, brannkrav, rømningsvei osv.

Boligen vurderes etter forskrifter på byggetidspunkt.

Bygningen er ca 100 år og det må påregnes kostnader til oppgraderinger av bygningsdeler på grunn av tidsmessig slitasje/aldring som ikke er mulig å oppdage siden konstruksjonen er lukket. Siden boligen var bebodd på befaringstidspunkt, er ikke alle innvendige overflater sjekket.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Etasjeplan > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer - Loft og hagestue [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Etasjeplan > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasjeplan > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasjeplan > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1914

Kommentar
Byggeår er hentet fra tegning.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg	Tilbygg bad og soverom. Årstall er usikkert.
2017	Modernisering	Skiftet kjøkkeninnredning.
2017	Modernisering	Skiftet vinduer i kjeller og etasjeplan mellom 2017-2025.
2017	Modernisering	Montert varmepumpe.
2017	Modernisering	Skiftet sikringsskap og en del elektrisk opplegg i stue og kjøkken.
2018	Modernisering	Totalrenovert bad på etasjeplan.
2020	Modernisering	Skiftet noe på avløp under kjellergulv.
2020	Modernisering	Drenert mot øst, sør og vest.
2020	Tilbygg	Bygget ny veranda og utvidet veranda.
2021	Modernisering	Totalrenovert bad/vaskerom i kjeller.
2022	Ombygging	Innredet kontor og TV-stue i kjeller.
2022	Ombygging	Satt inn ny trapp til kjeller.
2021	Modernisering	Skifte ovn i stuen.
2021	Modernisering	Montert ny bereder.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Det er noe rust og bulker på taktekke. Det er ikke opplyst når tak ble skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
 - Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
 - Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Steder med rust bør males med maling tilpasset formålet. Dette kan forlenge levetiden på takplater.
Det kan regnes med at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.



Rust og knatt i takplater.



Rust og bulker i takplater.



Bulker på nøpepanner.



Råte i vindskier.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall.
Det er bunnbeslag på pipe og det er beslag på vindskier.
Det er montert stigetrinn som fungerer som snøfangere på hovedtak mot nord.
Det er montert stige for feier på hovedsak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

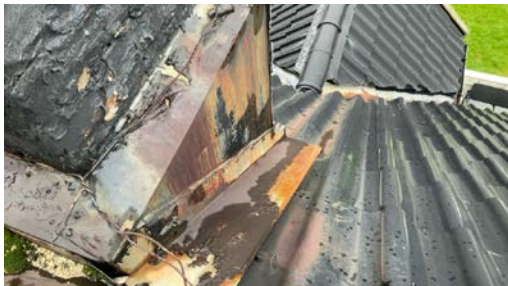
Det er en del beslag som flasser i overflatebehandlingen.
Det er ikke montert tilfredstillende adkomst for feier på nedre del av tak - over soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden det er glatte stålplater på tak, vil snø rase ned på veranda siden det mangler snøfangere. Dersom det blir mye snø, kan det føre til ødeleggelser på veranda eller skade på mennesker eller dyr som oppholder seg i området.
Det bør monteres fungerende snøfangere for å redusere faren for skader.
Beslag som flasser, bør males med maling tilpasset formålet. Dette vil forlenge levetiden på beslagene.
Dersom feier krever det, må stigetrinn utbedres.
Det anbefales å montere heldekkende pipebeslag for å redusere faren for fuktskader.

Tilstandsrapport



Rust på pipebeslag og gradrennebeslag.



Hull i topphatt på pipen

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. I de kommunale opplysningene står det at vegger er i reisverk. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Neste gang kledning skiftes, må det lages lufting bak kledning. Dette reduserer faren for råte og kondens.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Råte i kledning.



Råte i kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom det blir fukt i innvendig tak, må tiltak iverksettes. Det bør lages luke i gavl slik at det blir tilgang til konstruksjonen. Det vil da bli mulighet til å sjekke loft for kondens/fukttinntrengning.

Vinduer - Loft og hagestue

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er funnet 4 glass i innglasset balkong som er sprekt.
Vinduer på loft har passert det som er forventet levetid.
Det er fuktsvelling på foringer på loft.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det må regnes med at vinduer på loft må skiftes. Det bør da monteres vinduer som er godkjent som rømningsvei - lysåpning B: minimum 50cm og høyde minimum 60cm - Bredder + høyde skal være minimum 1,5m.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i kjeller og på etasjeplan er skiftet mellom 2017-2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dagens forskrift tilsier at det skal være en glippe mellom belistning/underkant av kledning ned mot vannbrett på ca 8mm.
Dette for at belistning/kledning ikke skal trekke fukt og råtne.
Det er knust glass på ytterste glass i TV-stue i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør lages en åpning på minimum 8mm ned mot vannbrett for å unngå at belistning/kledning råtner.
Knust glass bør skiftes.



Belistning på vinduer går helt ned til vannbrett.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.
Det er balkongdør til innglasset veranda fra 1985 og til veranda fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør får TG 2 siden mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak umiddelbart, men det kan regnes med at dører må skiftes på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er bygget ny veranda på ca 13m². Rekkverkshøyde er på 92cm.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

På byggetidspunkt var det krav til høyde på rekkverk på minimum 90cm.

Siden det er mer enn 50cm til underliggende terreng, er det fare for personskader ved ett eventuelt fall.

TG 2 Utvendige trapper

Det er en støpt trapp opp til inngangsparti.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

TG 1 Utvendig plattform

Det er bygget en plattform i tre bak uthus på cirka 23 m².



Plattning bak uthus.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Kjeller.

Gulv: Det er laminat i kontor og TV-stue og fliser på bad/vaskerom.

Vegg: MDF-plater i kontor og TV-stue og våtromsplater på bad/vaskerom.

Tak: MDF-panel i kontor og TV-stue og panel på bad/vaskerom.

Etasjeplan.

Gulv: Det er laminat i vindfang, soverom, stue og kjøkken, parkett i gang, fliser på bad og løst teppe i vinterhagen.

Vegg: MDF-plater/malt panel i vindfang, malt panel i gang, stue og vinterhage, malt trefiberplater på soverom, våtromsplater på bad og MDF-plater på kjøkken.

Tak: Himlingsplater. I gang og vinterhage er det malt panel.

Loft.

Gulv: Det er malt tregulv i gang og laminat på soverom.

Vegg: Malt panel.

Tak: Malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Boligen har vært bebodd, så det er noe bruksslitasje på innvendige overflater.
Gang er ikke ferdig belistet.
Enkelte laminatgulv er lagt med for lite forskyving i skjøter i forhold til leggeanvisning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med noe oppgradering av innvendige overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.
Avvik i stue: 42mm og kjøkken: 22mm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Rette gulv kan løses på 2 måter. Det enkleste er å avrette gulver med flytmasse og legge nye gulver dersom en skal få gulvene rette. Kostnad på dette er anslått til mellom 50.000.- - 100.000.- under forutsetning at det gjøres når boligen er tom.

Alternativt kan huset jekkes opp på grunnmur, men dette er en mer omfattende jobb. Dersom en skal rette opp huset, må det innhentes anbud.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Høyde ved dør til gang.
0-punkt er ved dør til vinterhage.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Dersom tiltak må iverksettes vil det påløpe ekstra kostnader.

Dersom det er høyere verdier enn hva som er anbefalt, vil det påløpe ekstra kostnader.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Tilstandsrapport

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipe er ikke besiktbar på kjøkken og fra bad/vaskerom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det anbefales å montere nytt innerrør i pipen. Da er det noe at 2 pipevanger kan sjekkes.
Pipe over tak bør sjekkes av det lokale branntilsyn.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekker i pipe over tak



Pipe er kledd inn med plater på kjøkken.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er foretatt fuktmåling i luke i kontor.
Gulvet har laminat. Veggene har plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er innvendig treverk mot yttervegg under terreng. Dette er en risikokonstruksjon på grunn av fare for fukt/kondensering.
På befaringstidspunkt ble det ikke målt unormale avvik i konstruksjonen fra luke i kontor.
Det er målt 62,3% relativ fuktighet ved 21,6°. Dette gir et duggpunkt på 14,1°. Dette er å regne som akseptabelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Faren for kondensering er redusert siden det er lagt utvendig isolering på det meste av grunnmur under terreng.
Dersom det blir typisk kjellerlukt, må tiltak iverksettes. Fukt i kjeller har gjerne sammenheng med svikt i drenering.



Fuktmåling med pigger i treverk.

TG 1 Innvendige trapp til kjeller

Boligen har malt tretrapp.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJEPLAN > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura.
Bad er utført av Vegard Aamodt. Han hadde hovedombygging.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l



Bad på etasjeplan

ETASJEPLAN > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Manglende tetting mellom bunnlist og nedre kant av våtromsplater kan føre til at våtromsplater trekker fukt og sveller. Fuge bør fylles med Silicon.



Det mangler bunnlist og Silicon i nedre kant av våtromsplater.

ETASJEPLAN > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm.

Dusjsone er nedsenket med ca 1cm. Det er målt 2mm fall til sluk i dusjsonen.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJEPLAN > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2018



Plastsluk i dusjsonen.

ETASJEPLAN > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med formstøpt vask, veggmontert toalett og dusj på vegg med dusjvegger.

Årstall: 2018

ETASJEPLAN > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Siden det er begrenset tilluft til rommet har vifte dårlig virkningsgrad.

ETASJEPLAN > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vanninstallasjon kommer opp gjennom gulv og er montert på vegg mot kjøkkeninnredning.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Bad/vaskerom i kjelleren.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dersom treverk som ikke er malt med våtromsmaling utsettes for fukt, kan de svelle.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å montere vannstoppersystem som stenger vannet ved en eventuell lekkasje. Dette reduserer faren for av vann renner til tilstøtende rom ved en eventuell lekkasje.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



Sluk ligger under badekar i nedsenket dusjsone.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 formstøpte vasker, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Siden det er begrenset tilluft til rommet har vifte dårlig virkningsgrad.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger i kjeller er av betong/mur.

KJØKKEN

ETASJEPLAN > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



Kjøkkeninnredning.

ETASJEPLAN > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannrør er skiftet etappevis.
Det er noe vannrør i kobber.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke sluk rommet med bereder og hvor vannrør kommer ut i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport

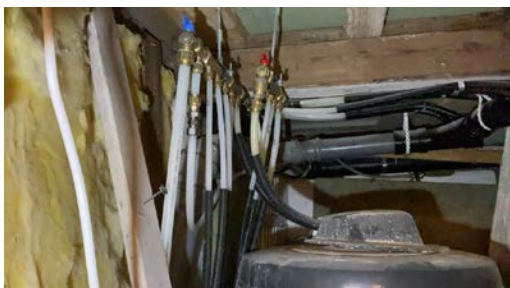
Det bør monteres vannstoppersystem som stenger vannet ved en eventuell lekkasje.



Stoppekran bak luke i kontor i kjelleren



Bereder satt på enkelt opplegg i tre.



Rørapplegg i bod innenfor bad/vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport

Det bør monteres vannstoppersystem som stenger vannet dersom det blir lekkasje fra bereder. Dette reduserer faren for fuktskader dersom det blir lekkasje fra bereder.

1 TG 1 Andre installasjoner

Det er fiber fra Notodden Energi - Altibox.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap i trapperom til loft.

Det er 40A overbelastningsvern, overspenningsvern og automatsikringer med jordfeilbryter.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1920 Der usikkert nå det elektriske anlegget ble installert 1. gang. Det meste av anlegget er sikket i ettertid.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Etter eier kjøpte boligen i 2016 er alt arbeid utført av elektriker. Det foreligger ikke opplysninger på arbeid utført før 2016.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er samsvarserklæring på bad i kjeller fra 2021, bad på etasjeplan fra 2018 og sikringsskap med opplegg til kjøkken i 2017.

Dette er arbeider utført så lenge eier har hatt bygget.

Det er skiftet en sikring som det ikke er funnet dokumentasjon på. Denne er skiftet i 2025.

Hva som er gjort tidligere er ukjent.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På grunn av manglende opplysninger/dokumentasjon anbefales det en utvidet kontroll fra det lokale EL-tilsyn.

Dersom det blir avdekket avvik, vil det komme ekstra kostnader til utbedring av feil.

Generell kommentar

Jordfeilbryter på kurs til stue og til varmepumpe fungerte ikke på befaringstidspunkt. Det mangler også deksel på ledning i vindfang.

Tilstand

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

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

Det er pulverapparat og røykvarslere.

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

Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlig grunnmursplast på yttervegger fra trapp, vegg mot øst, sør og vest frem til tilbygg.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplast er ikke avsluttet ved terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmursplast må avslutter ved terreng i henhold til monteringsanvisning. Dette siden grunnmursplast har redusert levetid når den blir utsatt for sollys og det er stor fare for å lage hull.

Dersom grunnmursplast ikke fungerer som tiltenkt, er det større fare for fukt i kjelleren.

Tilstandsrapport



Grunnmursplast avsluttet langt over terreng.



Noe uferdig avslutning mot grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

På tilbygd soverom er det konstruksjonsblokker og punktfundament i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lite av grunnmur som er synlig siden den er kledd utvendig med isopor og grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmur får TGIU siden den er kledd innvendig og utvendig.

Når grunnmursplast tilpasses terreng, må isopor pusses/klees med plater tilpasset formålet.



Grunnmur ved inngangsparti i blokker.

TG 2 Terrengforhold

Området rundt boligen er relativt flatt. Det er noe lokalt fall mot grunnmur, spesielt mot vinduer i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør lages lyskasser i forbindelse med vinduer i kjeller. Dersom det blir mye overvann, vil vann renne inn mot kjellervinduer. Dette kan føre til fuktskader.

Tilstandsrapport



Fall på terreng mot kjellervinduer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1914

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men lite oppgradert. Det er skiftet noe kledning.

Beskrivelse

Det er ett enkelt uthus med delvis åpen garasje og boder.

Bygget er gammelt og har generelt behov for vedlikehold.

Taktekke mot nord er skiftet og er i ganske bra stand. Tak mot sør er slitt og har behov for vedlikehold/utskifting. Det er noe råte i vindskier og dekkbord.

Bygninger er registrert i SEFRAX-registeret, så kommunen må kontaktes dersom den oppgraderes.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

132 m²/129 m²

Enebolig: 3 Gang, 3 Soverom, Vindfang, Stue, Kjøkken, Bad, Kontor, TV-stue, Bad/vaskerom, Bod

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 46 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 000 000

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tinnesgata 59 ,3675 NOTODDEN 138 m² 1910 3 sov			15-08-2022	3 300 000	3 400 000		3 400 000	24 638
2	Tinnesgata 59 ,3675 NOTODDEN 138 m² 1910 3 sov			08-06-2023	3 390 000	3 300 000		3 300 000	23 913
3	Kanalveien 6 ,3678 NOTODDEN 126 m² 1907 3 sov			04-06-2023	2 990 000	2 990 000		2 990 000	23 730
4	Fjellmannvegen 9 ,3675 NOTODDEN 139 m² 1975 3 sov			21-08-2024	2 850 000	2 800 000		2 800 000	20 144
5	Kåfjellvegen 9 ,3675 NOTODDEN 143 m² 1969 3 sov			21-10-2024	2 750 000	2 650 000		2 650 000	18 151
6	Storgata 73 ,3674 NOTODDEN 167 m² 1908 2 sov			24-06-2025	2 400 000	2 320 000		2 320 000	13 333
7	Professor Tronstads gate 8 ,3675 NOTODDEN 136 m² 1927 3 sov			11-11-2022	1 790 000	1 810 000		1 810 000	13 309
8	Sagafossveien 17A ,3675 NOTODDEN 135 m² 1956 2 sov			23-05-2024	1 550 000	1 750 000		1 750 000	12 963

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	4 206
Vannavgift	Kr.	6 163
Avløp	Kr.	6 751
Renovasjon	Kr.	7 860
Feiing	Kr.	485
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 950 000
Diverse oppgraderinger	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	3 490 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 900 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	370 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	300 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	70 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 970 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr. +	50 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Loft	25			25	
Etasjeplan	64		3	67	16
Kjeller	40			40	
SUM	129		3		16
SUM BRA	132				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2		
Etasjeplan	Vindfang, gang, soverom, stue, kjøkken, bad		
Kjeller	Gang, kontor, tv-stue, bad/vaskerom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gamle tegninger som ikke stemmer helt med dagens planløsning.

Det er en skisse av tilbygg som er udatert.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at veranda er byggemeldt. Det er minst krav til ferdigmelding av utvidelse av veranda. Kjeller er endret fra S-Rom til P-rom. Dette er ett søknadspliktig tiltak som ikke er omsøkt. Det bør sjekkes med kommunen om de krever byggemelding. Slik det er nå, er innredning av kjeller regnet som ett ulovlig tiltak.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I henhold til liste Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer på soverom på loft tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei og lysforhold. Vindu på soverom på etasjeplan tilfredsstiller ikke dagens krav til lysflater - minimum 10% av gulvareal.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasjeplan		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasjeplan		Boder, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegning oversendt fra kommunen er ikke på dette bygget. Dette er en indikasjon på at tegning ikke foreligger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	129	0
Uthus	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør
	Mathias Tveiten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	240	26		0	418.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tinnesgata 42

Hjemmelshaver

Mathias Tveiten

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	240	584		0	199 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Tinnesgata 42

Hjemmelshaver

Mathias Tveiten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Notodden sentrum, ca 1,5km nord for Notodden sentrum.
Området er stort sett bebygd med eneboliger.
Området er godt etablert.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert, men en del av kommunens arealplan.
Båndlegging etter andre lover Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023) 418.64m²
Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023) 407.44m²
Byggegrense Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023) 418.64m²
Gul sone iht. T-1442 Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023) 315.91m²
hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023) 418.64m²
Krav vedrørende infrastruktur Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023) 418.64m²
Veg - Nåværende Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023) 11.2m²

Om tomten

Tomten i forbindelse med boligen er relativ flat. Terrengtet skråner mot sørøst. Det er ca 1,5m høydeforskjell fra laveste til høyeste punkt på eiendommene.
Det er gruset adkomst og parkering.
Uteområdet er opparbeidet med veranda, platting og plen.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert avtaler om årlig leie og bestemmelse om overdragelse av eiendommen fra 1914 i matrikkelen pr. 12.10.2025.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 100 000	2016

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige		Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Brukstillatelse/ferdigattest			Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MR1249>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1306250101	

Selger 1 navn
Mathias Tveiten

Gateadresse	
Tinnesgata 42	

Poststed	Postnr
NOTODDEN	3675

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1306250101

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Av en ansatt på dugnad
Arbeid utført av	Notodden rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ble lagt nytt når det ble pusset opp
-------------	--------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Skjevt gulv i stue
-------------	--------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradert det som er pusset opp
Arbeid utført av	Elektriker Sauherad og mundal elektro og elektrotech

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	Ble gjort kontroll under bytting
-------------	----------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vet ikke

Arbeid utført av

Vet ikke

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

Fra grovkjeller til beboelig

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1306250101

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1306250101

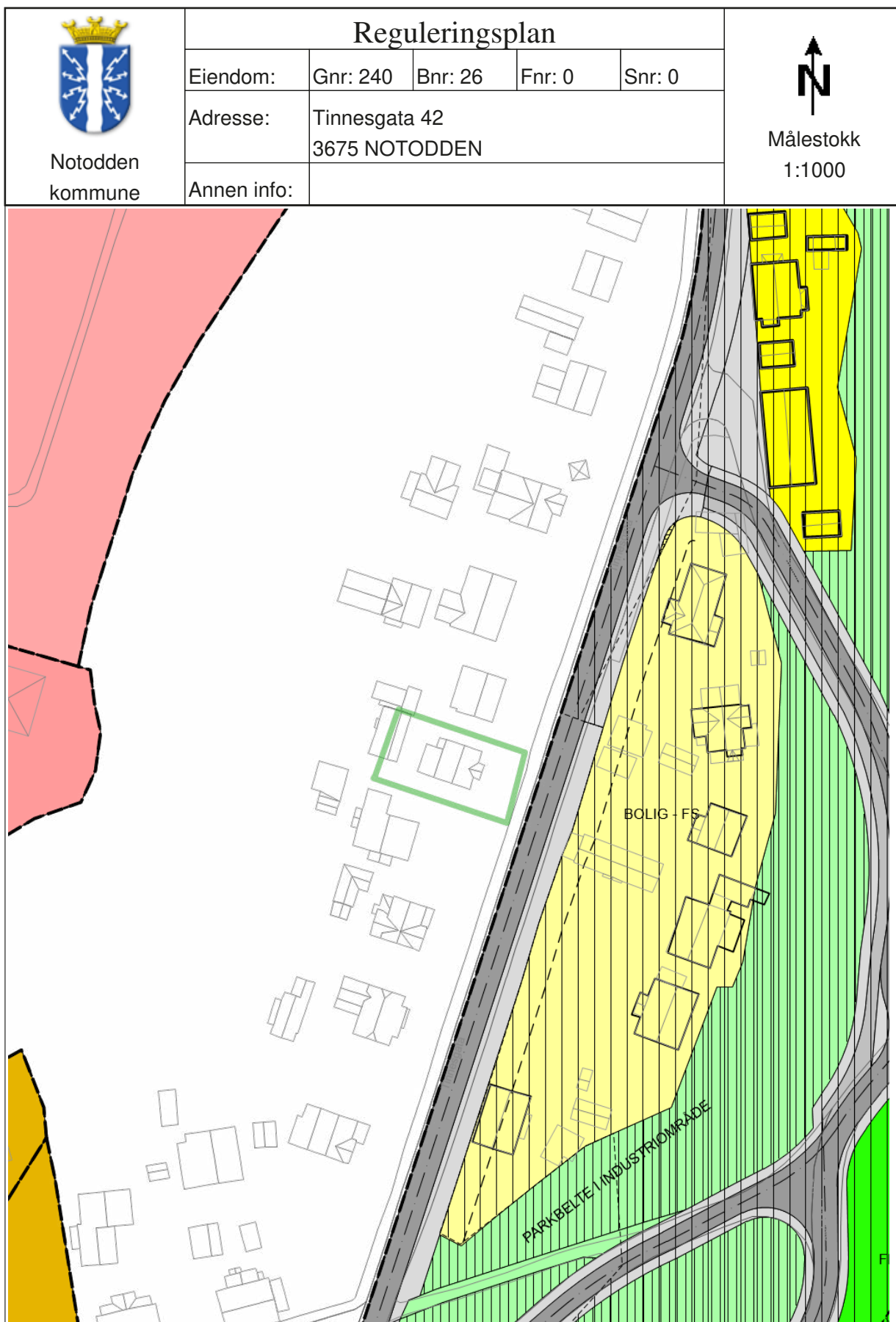
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathias Tveiten	fce696a7cac78507dc8d1 92bdf74d829ca94e011	02.10.2025 12:32:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1306250101

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

Tegnforklaring

	Eiendomsgrense - God nøyaktighet		Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet		Eiendomsteig
	Sluk		Gatelys (belysningspunkt)		Kumlokk
	Mast		Skap		Trase
	Hekk		Gjerde		Loddrett mur
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekan		Sti		Trapp
	Godkjente byggetiltak		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Gang- og sykkelveg		Veg		Høydekurve Notodden
	Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.				



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak		Bygning
	Gang- og sykkelveg		Veg		RpFareGrense
	RpGrense		Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Bevaring av bygninger og anlegg		Frisiktsone ved veg		Flomfare
	Byggeområde		Frittliggende småhusbebyggelse		Konsentrert småhusbebyggelse
	Kjøreveg		Annen veggrunn		Gangveg
	Offentlig friområde		Turveg		Parkbelte industriområde
	Grav- og urnelund		Offentlig eller privat tjenesteyting		Fylkesveg gatenavn_
	Kommunalveg gatenavn_		Privatveg gatenavn_		



Notodden kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4005 - Notodden kommune	240	26	0	0	Tinnesgata 42, 3675 NOTODDEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Båndlegging etter andre lover	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	418.64m ²
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	407.44m ²
Byggegrense	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	418.64m ²
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	315.91m ²
hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	418.64m ²
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	418.64m ²
Veg - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	11.2m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

02.10.2025 14:21:02

Side 1 av 2

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Notodden kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4005 - Notodden kommune	240	26	0	0	Grunneiendom	TINNESGATA 42	Ja	418,6	410	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
15.12.1914	Nei	Nei	Nei			Nord: 6603188.45 Øst: 514623.88 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			240/26	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			240/26	0
Kart- og delingsforretning	15.12.1914			Mottaker	240/26	410
				Avgiver	240/13	-410

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
165004914	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	135	0	135
165004922	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	30	30

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Tinnesgata	42			Nord: 6603189 Øst: 514625 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Notodden Grunnkrets 303-Meaksmoen Stemmekrets 10-Sentrum Tettsted 3021-Notodden SKOLEKRETS 8-TINNESMOEN Postnummerområde 3675-NOTODDEN

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
---------------	------------	-------------

-

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetyp	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	----------	----------	----------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
418,6	Nord: 6603188,45013455 Øst: 514623,87999883 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse funnet i våre arkiver.



Notodden kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4005 - Notodden kommune	240	26	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	165004914	0	Tatt i bruk	Bolig	135	0	0	135

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6603189 Øst: 514625 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		14.06.2006	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Tinnesgata 42	240	26	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	71	0	71

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	31	0	31

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	33	0	33

Sefrakminne 807 303 22

Tilknyttet bygning	165004914
45. Objekt navn	BOLIGHUS, TINNESGT. 42, MEAKSMOEN, NOTODDEN
48. Lokalt navn	BOLIGHUS
23. Etasjetall	1.5 - Hus i 1 1/2 etasje

24. Hovedmål, lengde	800
24. Hovedmål, bredde	1100
24. Hovedmål, merknad	CA.MÅL
25. Skorsteiner, antall	1
12. Opprinnelig funksjon	212 - To- eller flerfamiliebolig av villatype
13. Nåværende funksjon	211 - Enfamiliebolig
14. Opprinnelig sosialt miljø	33 - Arbeider
14. Opprinnelig sosialt miljø, merknad	HYDRO ARBEIDER
15. Forhold til andre hus	AF - Del av anlegg (gruppe), frittstående
16. Fysisk miljø	12 - Ikke sentralt bystrøk
17. Konstruksjon underbygning	16 - Grunnmur. Betong
17. Konstruksjon underbygning	26 - Punktvis bæring. Betong
17. Konstruksjon underbygning	19 - Annen type grunnmur, se merknad
17. Konstruksjon underbygning, merknad	LECA GR.MUR I ELDSTE TILB. PILAR OG SEMENTST. I GR.MUR PÅ NYTT TILBYGG MOT SV.
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	21 - Ganghøyde. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv
19. Utnyttelse yttervegg	13 - Reisverk
20. Fasadekledning	33 - Horisontalt trepanel med høvlet kantprofil
21. Takform	11 - Vanlig saltak
21. Takform	31 - Pulttak
21. Takform, merknad	PULTTAK PÅ TILBYGG
22. Taktekkingsmaterialer	69 - Annen type platetekning, se merknad
22. Taktekkingsmaterialer, merknad	PLANIA TEGLPL. I STÅL
28. Tidfesting/byggeår	191 - 1900-1924
28. Tidfesting/byggeår, merknad	1919
29. Tilbygging/ombygging	194 - 1975-1999
29. Tilbygging/ombygging, merknad	NYE VINDUER, DØR OG TAK CA. 1983. TILB. MOT NV CA. 1983, TIL B. MOT SV CA. 1989
Felt registrert dato	02.10.1991
Felt registrert dato, merknad	NOTODDEN 2-10-1991 ERIK NIELSEN SKIEN 28-6-1992 SØLVE GRØNVOLD
2. Fotohenvisninger	Filtnr: 4 Bildenr fra: 19 Bildenr til: 24
43. Andre opplysninger, merknad	EIER VED REG. EIVIND SANDVIK, TINNESG. 42, NOTODDEN

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

02.10.2025 14:20:38 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 2 av 3

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Notodden kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4005 - Notodden kommune	240	26	0	0	Grunneiendom	TINNESGATA 42	Ja	418,6	410	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
15.12.1914	Nei	Nei	Nei			Nord: 6603188.45 Øst: 514623.88 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			240/26	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			240/26	0
Kart- og delingsforretning	15.12.1914			Mottaker	240/26	410
				Avgiver	240/13	-410

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
165004914	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	135	0	135
165004922	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	30	30

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Tinnesgata	42			Nord: 6603189 Øst: 514625 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Notodden Grunnkrets 303-Meaksmoen Stemmekrets 10-Sentrum Tettsted 3021-Notodden SKOLEKRETS 8-TINNESMOEN Postnummerområde 3675-NOTODDEN

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
---------------	------------	-------------

-

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
418,6	Nord: 6603188,45013455 Øst: 514623,87999883 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Notodden kommune

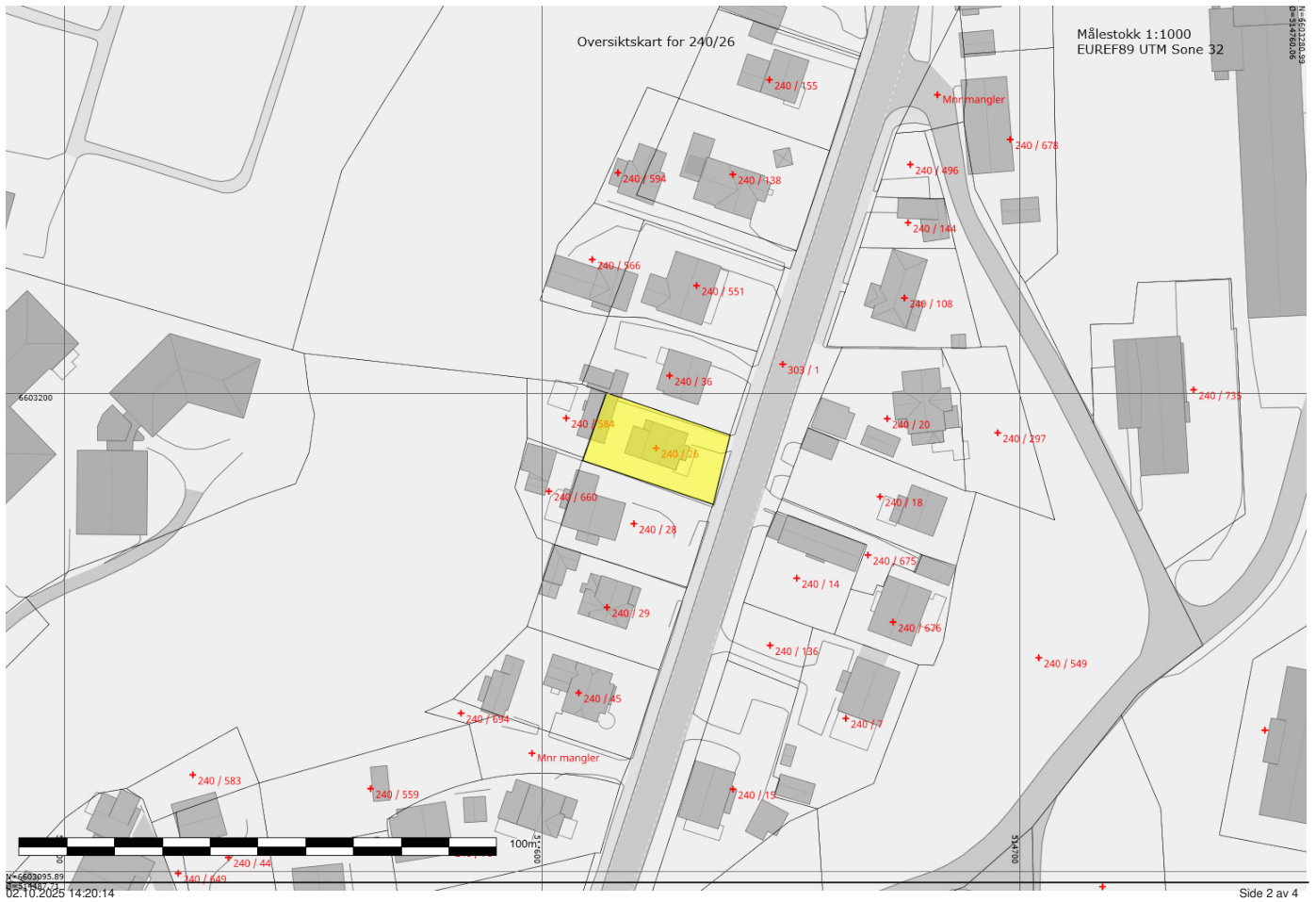
Matrikkelkart

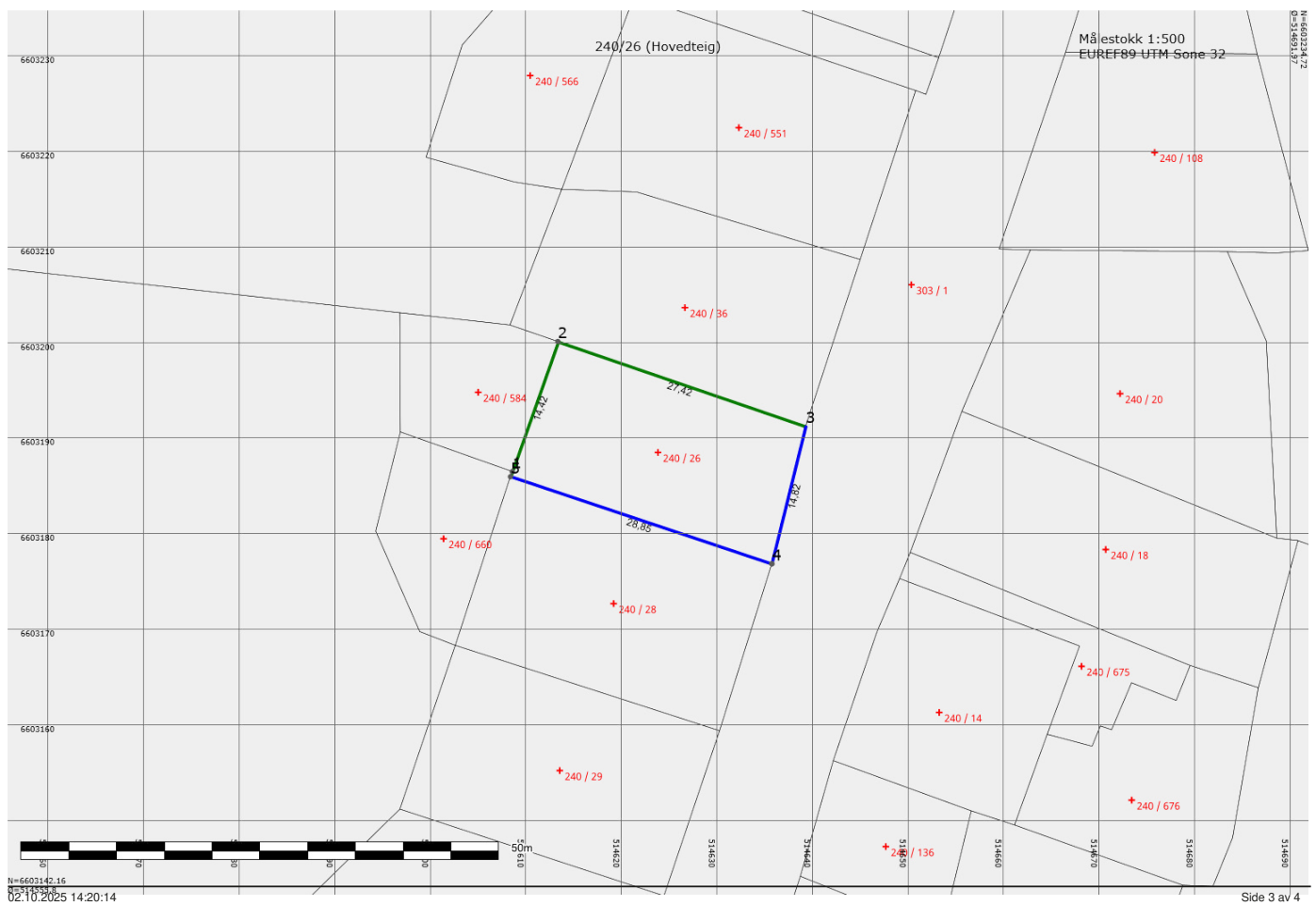
MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4005 - Notodden kommune	240	26	0	0

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

Areal: 418,60 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6603188,45 Øst: 514623,88

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6603186,46	514608,62	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			14,42	Ikke hjelpelinje		13	
2	6603200,07	514613,39	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			27,42	Ikke hjelpelinje		13	
3	6603191,20	514639,34	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			14,82	Ikke hjelpelinje		58	
4	6603176,81	514635,80	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	
			28,85	Ikke hjelpelinje		58	
5	6603185,92	514608,43	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			0,57	Ikke hjelpelinje		13	



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

Eiendomsskatt og kommunale avgifter:

Adresse:	G.nr.240	B.nr.26	F.nr.	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 4. 206,-
Vannavgift:	Kr. 6. 163,08,-
Avløp:	Kr. 6. 750,96,-
Renovasjon:	Kr. 7. 860,- (ekstra service abb.)
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 484,50,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 10.10.2025.
--------------------	-----------------------------------



Eiendom: Gnr.: 240 Bnr.: 26 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?

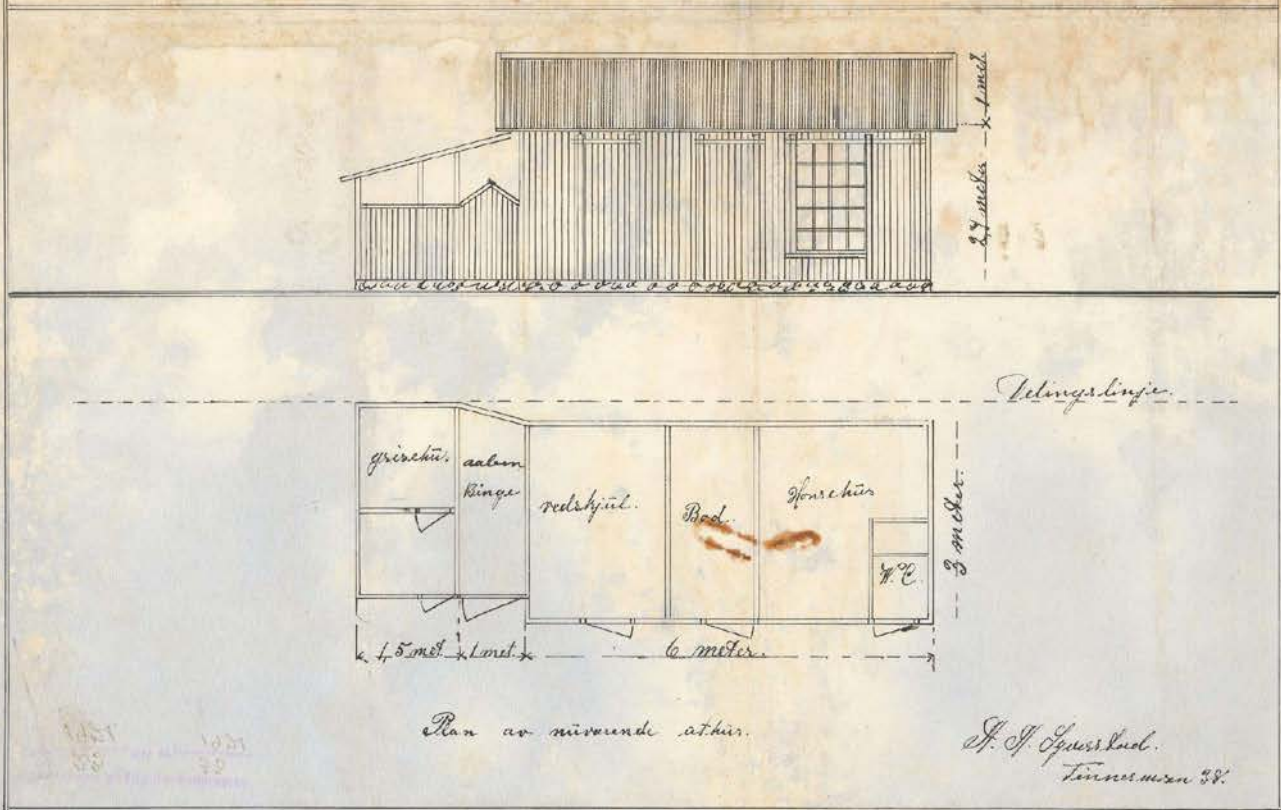
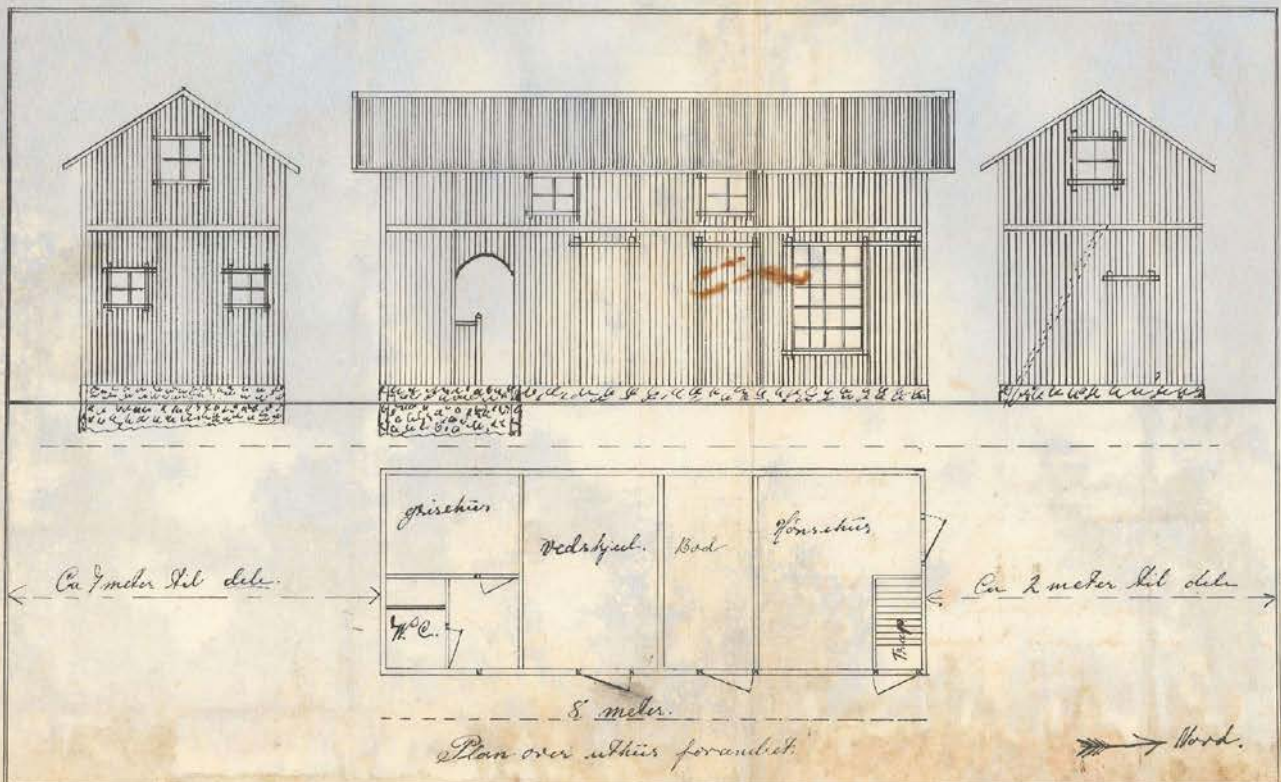
Nei ☐ Ja ☐

Dersom eiendommen har godkjent utslipp, er dette til?:

privat eneanlegg	
privat fellesanlegg	
offentlig anlegg	

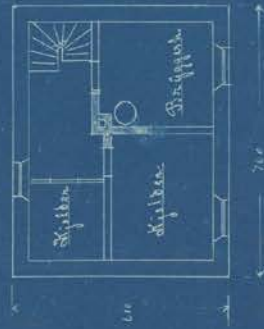
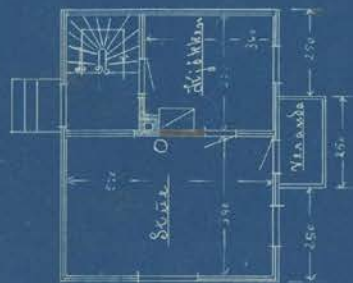
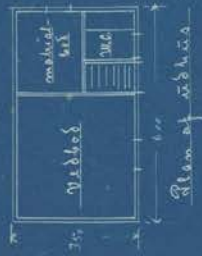
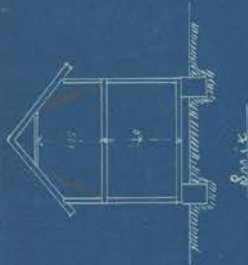
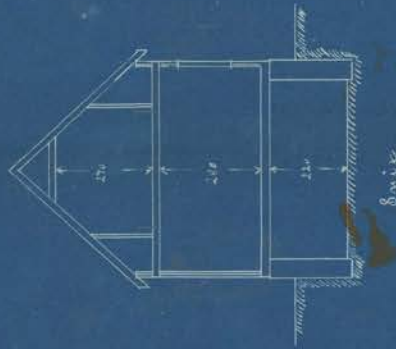
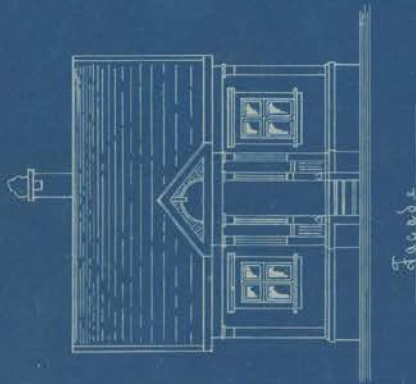
Ev. tilleggsopplysninger om avløpsforholdene:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.



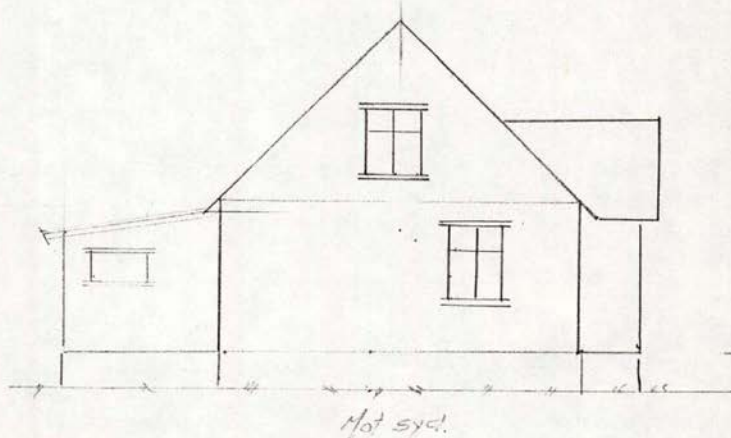
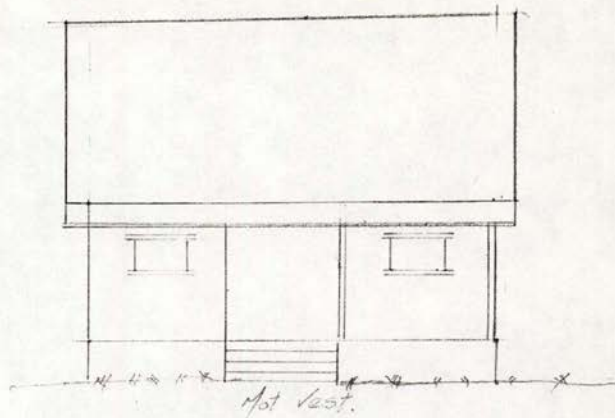
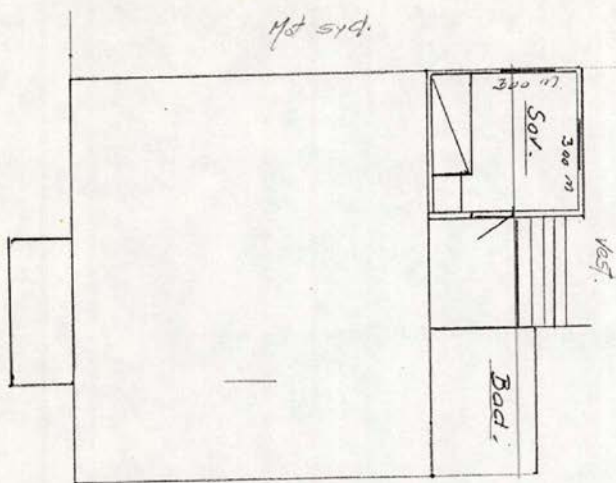
Envelope for Ed. R. M. Christman

Envelopes



*Noted on 9/1/14
H. B. Christman*

← Mot sør-tværsnitt
Tinnesgata.



Tilbygg soverom
Eirind Sandvik.
Tinnesgata 42.

Nabolagsprofil

Tinnesgata 42 - Nabolaget Tinnes/Meaksmoen - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tinnesgata Linje 2, BLUES 2, 312	1 min	0.1 km
Notodden stasjon ved skysstasjonen Linje R55	16 min	1.4 km

Skoler

Tinnesmoen skole (1-7 kl.) 123 elever, 9 klasser	8 min	0.7 km
Sætre skole (1-7 kl.) 270 elever, 14 klasser	21 min	1.6 km
Notodden ungdomsskole (8-10 kl.) 339 elever, 26 klasser	20 min	1.6 km
Notodden videregående skole 515 elever	19 min	1.6 km

Ladepunkt for el-bil

O. H. Holtas gate 32	3 min
Ramberghjørnet	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

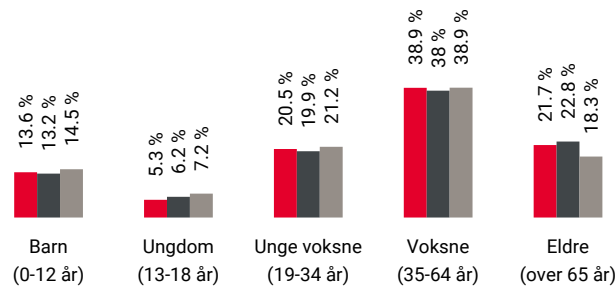
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tinnes/Meaksmoen	1 091	581
Notodden	8 734	4 987
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Preg barnehager Tinnesmoen (1-5 år) 86 barn	6 min	0.5 km
Lysbuen barnehage (0-5 år) 52 barn	11 min	0.9 km
Betania barnehage (1-5 år) 23 barn	15 min	1.2 km

Dagligvare

Joker Meaksmoen PostNord, søndagsåpent	8 min	0.7 km
Spar Ramberghjørnet	11 min	



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



Gateparkering

Lett 83/100

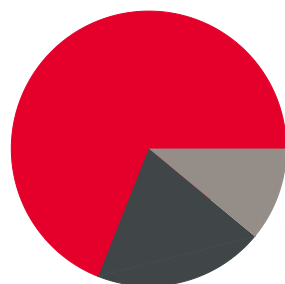
Sport

Idrettsparken kunstgressbane 6 min
Fotball 0.6 km

Notodden Sandvolleyballbane 7 min
Sandvolleyball 0.6 km

Nordic Gym 6 min

Boligmasse



■ 69% enebolig
■ 20% rekkehus
■ 11% annet

Varer/Tjenester



Tuven Senteret

5 min



Vitusapotek Notodden

15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 33% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 13% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



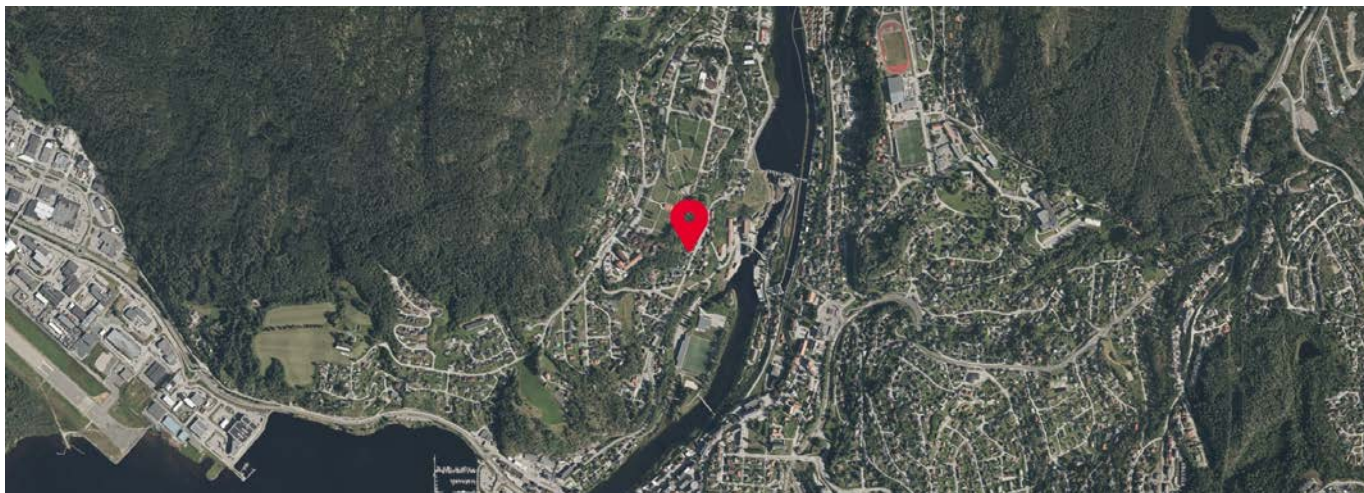
0%

48%

■ Tinnes/Meaksmoen
■ Notodden
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Tinnegata 42
3675 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristian Heia

Telefon: 934 56 323
E-post: kristian.heia@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre