



aktiv.

Grønligata 10, 3683 NOTODDEN

Innholdsrik eiendom med flott tomt i enden av blindvei på nedre Tveiten med fantastisk utsikt til Heddalsvannet



Eiendomsmegler

Bjørn Runar Bjørnfeld

Mobil 418 59 788

E-post bjorn.bjornfeld@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 870 000,-

Omkostn.: Kr 98 100,-

Total ink omk.: Kr 3 968 100,-

Selger: Torgeir Aas

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1947

BRA-i/BRA Total 194/194 kvm

Tomtstr.: 617 kvm

Soverom: 5

Antall rom: 6

Gnr./bnr. Gnr. 245, bnr. 64

Gnr. 245, bnr. 447

Oppdragsnr.: 1306250048

Velkommen!

Boligen er opprinnelig ble oppført i 1947 og har senere har blitt påbygd og ombygd i 1983 og 2004. Det er gjort en del større påkostninger på eiendommen, som f.eks. nytt yttertak, samt etterisolering og ny kledning, el-anlegg, utvendig vann- og avløpsrør m.m. Boligen er innholdsrik og har bl.a. kjøkken, stue, 5 soverom, bad og vaskerom. Frittstående garasje med verksted og bod. Fine, overbygde uteplasser.

Eiendommen ligger meget pent til i enden av blindvei i et populært område på nedre Tveiten. Vestvendt tomt med fantastisk utsikt til Heddalsvannet i solrike og barnevennlige omgivelser. Gangavstand til Tveiten barneskole. Kort vei til turområder som Eikeskar, samt at det er gang- og sykkelsti til sentrum. Bybuss i område. Det er ca. 3 km til Notodden sentrum og alle byens fasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Nabolagsprofil	84
Andre vedlegg	86
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 194 kvm

BRA totalt: 194 kvm

TBA: 27 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 110 kvm

2. etasje

BRA-i: 84 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 kvm

2. etasje

5 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

617 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt bestående av to parseller med et samlet areal på omtrent 617m².

Sydvestvendt tomt som er pent opparbeidet med asfaltert adkomst og gårdsplass. Det er satt opp støttemurer, laget skifertrapper og plating, samt anlagt gruset adkomst til boligen. Tomten forøvrig har lettstelte plenarealer som er beplantet med prydbusker og trær. Tomten er meget solrik og har fantastisk utsikt til Heddalsvannet og områdene rundt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget pent til i enden av blindvei i et populært område på nedre Tveiten. Vestvendt tomt med fantastisk utsikt til Heddalsvannet i solrike og barnevennlige omgivelser. Gangavstand til Tveiten barneskole. Kort vei til turområder som Eikeskar, samt at det er gang- og sykkelsti til sentrum. Bybuss i område. Det er ca. 3 km til Notodden sentrum og alle byens fasiliteter.

Adkomst

Fra Notodden sentrum kjør til Tveiten. Ta av ved skilt til Brattrein hotell og følg Brattreins gate. Følg veien og ta til høyre ned Gullhaugveien og hold mot venstre inn i Grønligata. Følg veien til enden og eiendommen kommer på venstre side merket med "Til Salgs"-plakat.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Rua Bygg & Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har grunnmur i betong. Oppført i bindingsverk som er utvendig kledd med trekledning. Yttertaket er tekket med takstein.

For mer informasjon se vedlagte Tilstandsrapport avholdt 22.05.2025 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 4 000 000

Innhold

Bolig i to etasjer med gode rom og fin planløsning.

1. etasje: Vindgang, hall, kjøkken, stue, toalettrom, vaskerom og bod.
2. etasje: Gang, 5 soverom og bad.

Fra stua i 1. etasje er det utgang til delvis overbygget veranda.

Fra gang i 2. etasje er det utgang til overbygget veranda.

Boligen har overbygget inngangsparti.

Det er satt opp en frittstående bygg på 37m² med garasje, verksted og bod på eiendommen.

Standard

Enebolig som opprinnelig ble oppført i 1947 og som senere har blitt påbygd og ombygd i 1983 og 2004. Det er gjort en del større påkostninger på eiendommen, som f.eks. nytt yttertak, samt etterisolering og ny kledning i 2004. El-anlegget er også i hovedsak i fra 2004. Utvendig vann- og avløpsrør er byttet i 2018. Det er bygd nye, utvendige tretrapper i 2025. Boligen forøvrig er vedlikeholdt gjennom årenes løp, men det må også påregnes oppgraderinger. Boligens overflater består av gulv med laminat, flis, furugulv og beleg. Veggene har i hovedsak trepanel og strietapet. Himlinger med trepanel og takplater.

Kjøkkenet ble pusset opp i 2008 og har en romslig innredning samt god plass til spisebord. Innredningen har slette, mørke fronter på skuffer og skap. Takhøye overskap hvor enkelte har glass i frontene. Laminert benkeplate med nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er lagt plate på vegg ved oppvaskkummen. Ventilator er montert over platetopp. Innredningen har integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, samt stort Røros kjøleskap. Nevnte hvitevarer følger boligen.

Bad i 2. etasje fra 1983 med beleg på gulv og våtromsplater på vegg. Badet er stort og inneholder baderomsinnredning med servant, underskap, overskap, speil og belysning. Badet har både dusjkabinett og badekar, samt at det er toalett og bidé. Panleovn som oppvarming. Mekanisk avtrekk på yttervegg.

Det er eget toalettrom i 1. etasje med servant og toalett.

Vaskerom i 1. etasje med eldre standard og opplegg for vaskemaskin. Det er også montert skyllekum. Vaskemaskin blir fjernet.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører - 2 - 3

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Radon

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Utvendig > Veggkonstruksjon
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Terrengforhold

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje.

Det er også parkeringsmuligheter på tomten.

Diverse

Altibox er lagt inn i boligen.

Energi

Oppvarming

Hovedoppvarming fra vedovn i stue.

Gulvvarme i vindfang og hall.

Oppvarming ellers er basert på elektrisitet.

Det er lagt varme i skifertrapp ved inngangspartiet.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om 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.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 870 000

Omkostninger kjøper

3 870 000 (Prisantydning)

Omkostninger

96 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

98 100 (Omkostninger totalt)

115 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 968 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 985 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 987 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 31 278 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 798 193 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 192 770 for år 2023

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 245, bruksnummer 64 i Notodden kommune. Gårdsnummer 245, bruksnummer 447 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:

4005/245/64:

27.05.2009 - Dokumentnr: 375638 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:245 Bnr:6

30.09.1947 - Dokumentnr: 1093 - Bestemmelse om gjerde

22.04.1953 - Dokumentnr: 539 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Jonas Liesgt. 13 C

25.05.1983 - Dokumentnr: 2093 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4005 Gnr:245 Bnr:57

Rettighetshaver: Knr:4005 Gnr:245 Bnr:209

Rettighetshaver: Knr:4005 Gnr:245 Bnr:252

Rettighetshaver: Knr:4005 Gnr:245 Bnr:299

16.10.1945 - Dokumentnr: 585 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:245 Bnr:6

11.08.1987 - Dokumentnr: 990008 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr. 245 bnr. 233 og 361

4005/245/447:

27.05.2009 - Dokumentnr: 375638 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4005 Gnr:245 Bnr:6

30.09.1947 - Dokumentnr: 1093 - Bestemmelse om gjerde

22.04.1953 - Dokumentnr: 539 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Jonas Liesgt. 13 C

25.05.1983 - Dokumentnr: 2093 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4005 Gnr:245 Bnr:57
Rettighetshaver: Knr:4005 Gnr:245 Bnr:209
Rettighetshaver: Knr:4005 Gnr:245 Bnr:252
Rettighetshaver: Knr:4005 Gnr:245 Bnr:299

16.10.1945 - Dokumentnr: 585 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4005 Gnr:245 Bnr:6

11.08.1987 - Dokumentnr: 990008 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr. 245 bnr. 233 og 361

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Boliger.

Plan-ID 152 Er område mellom Brattreinsgate/Svalbardgt. og Heddalsvatnet
(19.2.1980)

Legalpant

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

Konsesjon

Den ene tomteparsellen er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Betalingsbetingelser

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. 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.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

21.04.2026





























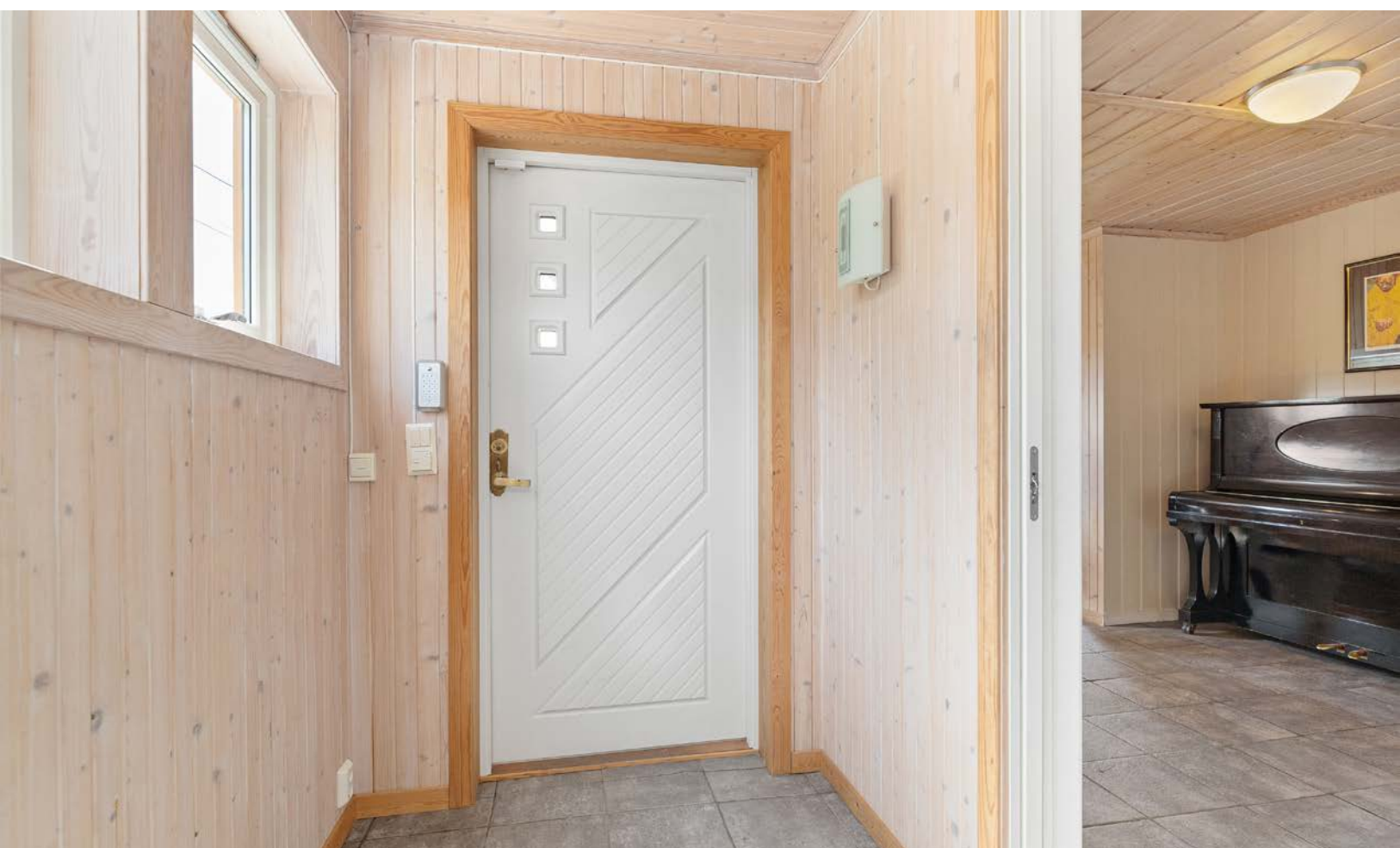




























1. etasje



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

2. etasje



1. etasje







2. etasje



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Grønligata 10, 3683 NOTODDEN
 NOTODDEN kommune
 # gnr. 245, bnr. 64

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 22.05.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 20197-1820

Referansenummer: OL8458

Autorisert foretak: Rua Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigbjørn Rua

Vår ref: Torgeir Aas



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.

Rua Bygg & Takst AS

Rapportansvarlig



Sigbjørn Rua
Uavhengig Takstingeniør
sigbjorn.rua@gmail.com
916 93 669



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeplaner

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1947 som er påbygget og ombygget i 1983 og 2004. Boligen er løpende vedlikeholdt, men det må påregnes oppgraderinger av innvendige overflater samt våtrom grunnet alder.

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

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall. Takvann til terreng.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Boligen har bindingsverk fra 1947 og 2004. Hele boligen er kledd om og etterisolert i 2004.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er kontrollert fra loft. Det er plassbygget konstruksjon. Isolert med mineralull på loft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er datert 1979, 1980, 1993. 2 vinduer i stue i 1. etg er kobla med enkle glass. Det er enkelte punkterte vinduer. Bygningen har malt hovedytterdør. Ytterdør til vaskerom i tre fra 1983. Det er dobbel balkongdør i tre i stue i 1. etg. Datert 1979.

Balkong i 2. etg. Veranda utenfor stue i 1. etg. Rekkverket i 1. etg er 75,5 cm. Trapper i imp tre i 1. etg fra 2025. Støpt trapp ved inngang i 1. etg fra 2004.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu, fliser og beleg. Veggene har trepanel, murt forblending og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Sprekk og bom i fliser i flisgulv i vindfang og hall. Det er også ende i bruksslitasje i tregulv i 2. etg. Overflater er løpende oppgradert, men det påregnes oppgraderinger grunnet alder og tilstand. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved måling med laser på befaringdagen registreres det 20 mm høydeforskjell på gulv i vindfang og 10 mm på kjøkken. I 2. etg er det under 10 mm i rom hvor det ble målt.

Eiendommen er ikke bygget med Radonsperre og ligger i et område med lave forekomster av Radon jfr kart på nett. Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har lakkert tretrapp. Malte vanger. Rekkverk i metall.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Dørene har ulik alder og enkelte tar i karm/terskel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater og malt mur. Taket er malt. Det er ikke ferdigstilt rundt avløpsrør i himling. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Grunnet alder og tilstand må gulvet påregnes skiftet. Fallforhold er ikke kontrollert. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Gulvoverflate/tettesjikt har passert forventet brukstid og må påregnes skiftet. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Undertegnede har ikke foretatt hulltaking mot rommet. Grunnet alder må det påregnes renovering av vaskerommet. Deler av rommet er ikke bygget som en del av vaskerommet og har enkelte uferdige overflater.

Bad

Badet er fra 1983. Det er beleg på gulv. Våtromsplater / respatex på veggene og himlingsplater i tak. Det er badekar, wc, bide samt innredning med nedfelt servant. Panleovn på vegg. Rommet har elektrisk avtrekk i yttervegg men ikke tilluft.

Ved måling er det laveste punktet på gulvet ved wc. Oppkant ved dør er 11 cm. TG 3 settes på rommet grunnet alder. Det ble ikke registrert fuktskader i rommet ved befaring. Oppgradering må påregnes da forventet brukstid på tettesjikt har passert. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i alkove. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er enkelte bruksmerker og "skader" i benkeplater. Sprekk i induksjonstopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom som har vært innredet dusjrom iht opplyst av eier. Det er benyttet årstall 1983 som alder, men det kan være eldre.

Det er beleg på gulv med sluk. Respatex på vegger og i himling. Stråleovn på vegg. Det er montert toalett og servant. Opplegg til dusj som er blendet. Rommet må påregnes oppgradert grunnet alder. Veggplater er ikke tilfredstillende festet. Elektrisk avtrekk, men ingen tilluft.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er plassert i krypkjeller.
Det er enkelte avløpsrør fra byggeår i krypkjeller.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er manglende ventiler i enkelte rom.

Varmtvannstank er plassert i krypkjeller.
Eldre type som vurderes å være fra 1980-tallet.
Tanken er på 150 liter.

Sikringssskap i bod i 1. etg.
Anlegget er i hovedsak fra 2004.
Det har vært tilsyn av el-anlegget i 2025.

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.

Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingsystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarsler i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):

- En røykvarsler i hver etasje.
- En i sone utenfor soverom.
- En i sone kjøkken/stue.
- En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarsler på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende sløkkeutstyr:

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
- Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
- Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1947. Deler av drenering er fra 1981/83.
Bygningen har betonggrunnmur.
Enkelte pilarer under bjelkelag i krypkjeller.
Forstøtningsmurer er av betong.
Terrenget er relativt flatt og faller stedvis mot grunnmur. Dette gjelder de områder som består av fjell.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	231 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	194 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

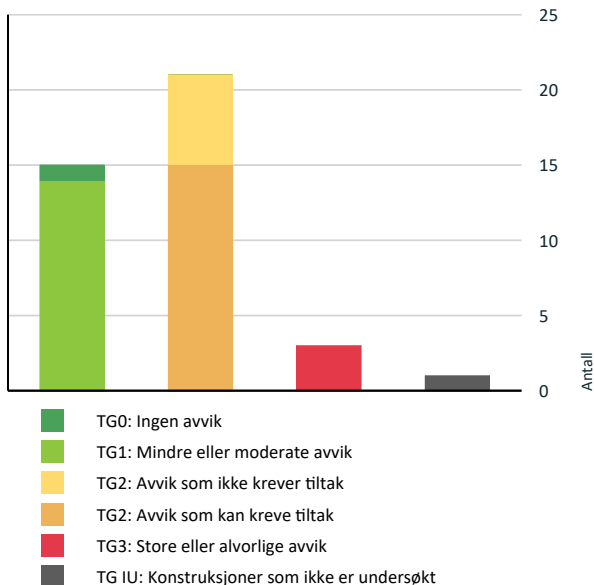
- Det foreligger ikke tegninger
- Undertegnede har ikke innhentet tegninger for bygningen.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Undertegnede har ikke innhentet tegninger for bygningen.

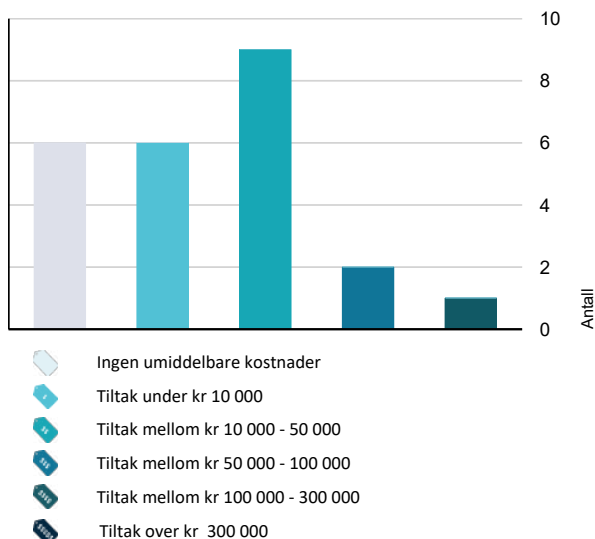
Sammendrag av boligens tilstand

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


Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningssakkyndig som ikke har noen binding til rekvirent.


Oppsummering av avvik

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

Enebolig


TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 [Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)

 [Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk](#) [Gå til side](#)

 [Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell](#) [Gå til side](#)


TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 [Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#) [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 [Utvendig > Vinduer](#) [Gå til side](#)

 [Utvendig > Dører - 2 - 3](#) [Gå til side](#)

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

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

 [Innvendig > Radon](#) [Gå til side](#)

 [Innvendig > Innvendige dører](#) [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1947

Kommentar
Byggeår er opplyst av eier ved befaring. Mindre avvik i bygger må påregnes.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Nye utvendige trapper.
2008	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning.
2004	Tilbygg	Boligen er påbygget.
1993	Tilbygg	Påbygget med en liten skråvegg/vinduer i stue i 1. etg.



Lite lufting i nedkant av trepanel.



Enkelte sprekker i trepanel.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Takvann til terreng.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Boligen har bindingsverk fra 1947 og 2004. Hele boligen er kledd om og etterisolert i 2004.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Konstruksjonen er kontrollert fra loft. Det er plassbygget konstruksjon. Isolert med mineralull på loft.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene er datert 1979, 1980, 1993. 2 vinduer i stue i 1. etg er kobla med enkle glass.

Det er enkelte punkterte vinduer.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 settes grunnet alder og tilstand.

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 er påregnelig at vinduer må vedlikeholdes/skiftes om få år.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

! TG 2 Dører - 2 - 3

Det er dobbel balkongdør i tre i stue i 1. etg.
Datert 1979.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

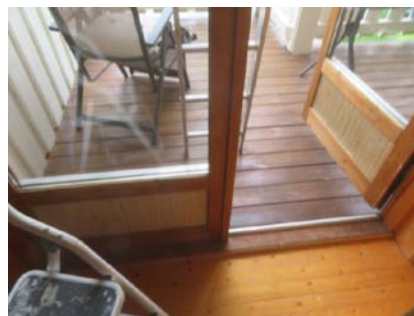
Døra er 45 år og har ikke samme isoleringsevne eller standard som moderne balkongdører i dag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av balkongdør må påregnes grunnet alder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Dører - 2

Ytterdør til vaskerom i tre fra 1983.

Årstall: 1983 **Kilde:** Eier

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i 2. etg.
Veranda utenfor stue i 1.etg.
Rekkverket i 1. etg er 75,5 cm.

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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

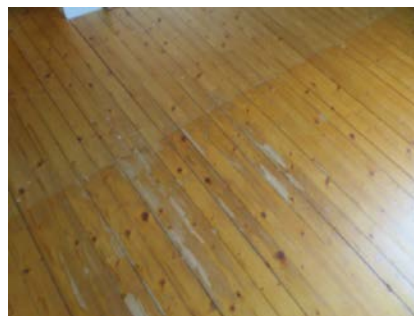


! TG 1 Utvendige trapper

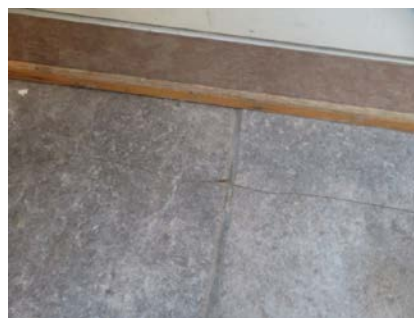
Tilstandsrapport

Trapper i imp tre i 1. etg fra 2025.
Støpt trapp ved inngang i 1. etg fra 2004.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Slitasje i tregulv i 2.etg.



Sprekk i gulvfliser ved ytterdør i 1. etg.



Klaring mellom laminatgulv og gulvlist i stue i 1. etg.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu, fliser og belegg. Veggene har trepanel, murt forblending og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Sprekk og bom i fliser i flisgulv i vindfang og hall.

Det er også ende i bruksslitasje i tregulv i 2. etg.

Overflater er løpende oppgradert, men det påregnes oppgraderinger grunnet alder og tilstand.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Sprekk og bom i fliser i flisgulv i vindfang og hall.

Det er også ende i bruksslitasje i tregulv i 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater er løpende oppgradert, men det påregnes oppgraderinger grunnet alder og tilstand.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved måling med laser på befaringdagen registreres det 20 mm høydeforskjell på gulv i vindfang og 10 mm på kjøkken.

I 2. etg er det under 10 mm i rom hvor det ble målt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved måling med laser på befaringdagen registreres det 20 mm høydeforskjell på gulv i vindfang og 10 mm på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Eiendommen er ikke bygget med Radonsperre og ligger i et område med lave forekomster av Radon jfr kart på nett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat gjelder radonmålinger og ikke eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Årstall: 1983 **Kilde:** Eier

TG 1 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp. Malte vanger. Rekkverk i metall.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Dørene har ulik alder og enkelte tar i karm/terskel.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm/terskel. Dør i 2. etg mangler deksel på lås.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Enkelte dører må justeres.

For å lukke avvikene må det gjøres tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Deler av rommet er ikke bygget som en del av vaskerommet og har enkelte uferdige overflater.

Årstall: 1984 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og malt mur. Taket er malt. Det er ikke ferdigstilt rundt avløpsrør i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke ferdigstilt rundt avløpsrør i himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak med å ferdigstille vegg/himling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Grunnet alder og tilstand må gulvet påregnes skiftet. Fallforhold er ikke kontrollert.

Årstall: 1983 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Tiltak:

Grunnet alder og tilstand må gulvet påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Gulvoverflate/tettesjikt har passert forventet brukstid og må påregnes skiftet.

Årstall: 1983 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

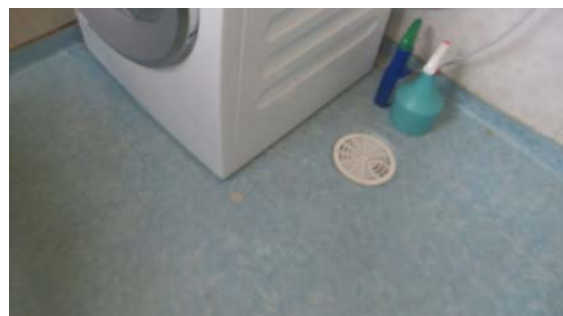
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvoverflate/tettesjikt har passert forventet brukstid og må påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1983 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 1983 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Undertegnede har ikke foretatt hulltaking mot rommet.
Grunnet alder må det påregnes renovering av vaskerommet.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra 1983.
Det er belegget på gulv.
Våtromsplater / respatex på veggene og himlingsplater i tak.
Det er badekar, wc, bide samt innredning med nedfelt servant.
Panleovn på vegg.
Rommet har elektrisk avtrekk i yttervegg men ikke tilluft.

Ved måling er det laveste punktet på gulvet ved wc. Oppkant ved dør er 11 cm.
TG 3 settes på rommet grunnet alder. Det ble ikke registrert fuktskader i rommet ved befaring. Oppgradering må påregnes da forventet brukstid på tettesjikt har passert.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bilde av sluk.



Belegget går opp rundt sluket.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

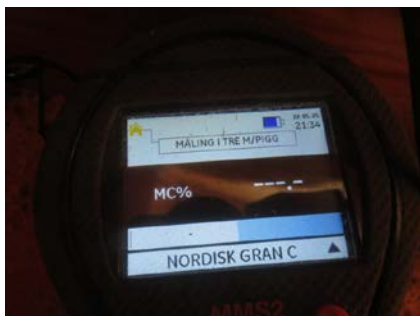
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i alkove. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Undertegnede har foretatt hulltaking på befaringdagen.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er enkelte bruksmerker og "skader" i benkeplater. Sprekk i induksjonstopp.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er enkelte bruksmerker og "skader" i benkeplater. Sprekk i induksjonstopp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

For å lukke avviket må det gjøres utbedring av benkeplater. Bytte induksjonstopp må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i induksjonstopp.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Defekt avtrekk.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom som har vært innredet dusjrom iht opplyst av eier.
Det er benyttet årstall 1983 som alder, men det kan være eldre.

Det er belegg på gulv med sluk.
Respatex på vegger og i himling.
Stråleovn på vegg.
Det er montert toalett og servant. Opplegg til dusj som er blendet.
Rommet må påregnes oppgradert grunnet alder.
Veggplater er ikke tilfredstillende festet.
Elektrisk avtrekk, men ingen tilluft.

Årstall: 1983 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Veggplater er ikke tilfredstillende festet.
Elektrisk avtrekk, men ingen tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rommet må påregnes oppgradert grunnet alder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er plassert i krypkjeller.

Årstall: 1983 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vannrør i kobber.



Stoppekran i krypkjeller.

TG 2 Avløpsrør

Det er enkelte avløpsrør fra byggeår i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

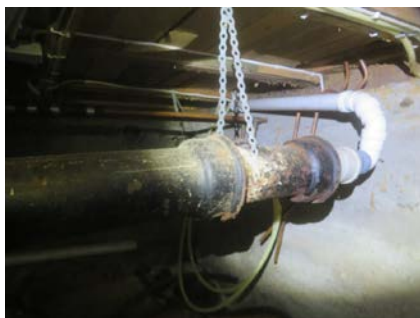
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



1 TG 2 Avløpsrør - 2

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1983 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er manglende ventilert i enkelte rom.

Årstall: 1983 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er manglende ventilert i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank er plassert i krypkjeller.

Eldre type som vurderes å være fra 1980-tallet.

Tanken er på 150 liter.

Årstall: 1980 Kilde: Andre opplysninger: Eldre type som vurderes å være fra 1980-tallet. Tanken er på 150 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



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 bygnings sakkyndig 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.

Sikringskap i bod i 1. etg.

Anlegget er i hovedsak fra 2004.

Det har vært tilsyn av el-anlegget i 2025.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Anlegget er i hovedsak fra 2004.

Inntak og sikringskap

Tilstandsrapport

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

Nei

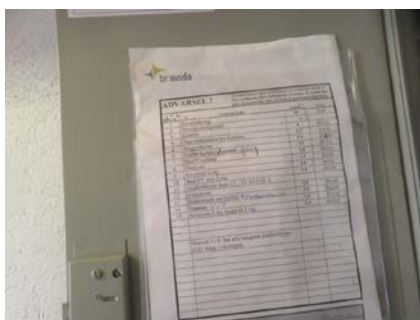
Generell kommentar

Sikringskap i bod i 1. etg.

Anlegget er i hovedsak fra 2004.

Det har vært tilsyn av el-anlegget i 2025. Samsvarserklæringer for arbeider utført etter 1999 er ikke fremvist. Derav TG2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstillende gjeldende krav.

Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarslere i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):

- En røykvarslere i hver etasje.
- En i sone utenfor soverom.
- En i sone kjøkken/stue.
- En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarslere på soverom – bruk gjerne en varslere som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
- Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
- Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Dreneringen er fra 1947. Deler av drenering er fra 1981/83.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.
Enkelte pilarer under bjelkelag i krypkjeller.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

! TG 2 Terrengforhold

Terrenget er relativt flatt og faller stedvis mot grunnmur. Dette gjelder de områder som består av fjell.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Område med fall mot grunnmur.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2018. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1985

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Garasje fra 1985.

Støpt plate på mark.

Vegg mot terreng er i betongblokker.

Vegger forøvrig er oppført med bindingsverk i tre og er kledd med stående trepanel utvendig.

Saltak med sperrer i tre.

Taket er tekket med takstein.

Elektrisk leddport i tre.

I garasjen er det et oppvarmet/isolert rom som har vært benyttet som sykkelverksted.

Det er en del dumper og slitasje i betonggulvet.

Det er varmekabler i gulv i verksted.

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 194 m²/194 m²	Markedsverdi Kr 4 000 000
<p><i>Enebolig:</i> Vindfang, Bod, Toalettrom, Vaskerom, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Trapperom, Gang, Alkove, 4 Soverom, Bad</p> <p><i>Andre bygg:</i> Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 37 m²</p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>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.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 4 400 000	Markedsverdi 4 000 000
<p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	Konklusjon markedsverdi 4 000 000

Markedsvurdering

Enebolig med fin beliggenhet, utsikt og solgang i blindvei.

Det er kort avstand til blant annet skole og barnehage.

Boligen fremstår løpende vedlikeholdt med oppgraderingsbehov på en del innvendige overflater samt våtrom.

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastssettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hjalmar Johansens gate 4 ,3683 NOTODDEN 153 m ² 1924 3 sov	07-06-2021	3 500 000	3 950 000		3 950 000	25 817
2 Tveitengata 3 ,3683 NOTODDEN 141 m ² 1954 3 sov	19-11-2023	3 350 000	3 250 000		3 250 000	23 050
3 Henrik Ibsens gate 6 ,3681 NOTODDEN 132 m ² 1964 3 sov	25-07-2024	2 900 000	2 900 000		2 900 000	21 970
4 Dyre Vås gate 11 ,3683 NOTODDEN 141 m ² 1957 3 sov	22-05-2024	2 750 000	2 750 000		2 750 000	19 504
5 Tveitengata 16 ,3683 NOTODDEN 152 m ² 1961 2 sov	11-02-2025	2 700 000	2 760 000		2 760 000	18 158
6 Ivar Aasens gate 18 ,3683 NOTODDEN 158 m ² 1994 3 sov	22-05-2025	2 200 000	2 800 000		2 800 000	17 722
7 Ivar Aasens gate 20 ,3683 NOTODDEN 201 m ² 1953 4 sov	04-07-2024	2 600 000	2 525 000		2 525 000	12 562
8 Hans Nielsen Hauges gate 12 ,3683 NOTODDEN 189 m ² 1975 3 sov	18-12-2024	2 300 000	2 250 000		2 250 000	11 905

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

Estimerte årlige vedlikeholdskostnader.	Kr.	22 000
Eiendommen er belagt med eiendomsskatt og har kommunale avgifter etter gjeldende satser.	Kr.	31 277
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	53 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 160 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 800 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	370 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 170 000

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.	1 000 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 250 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 400 000
--	------------	------------------

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

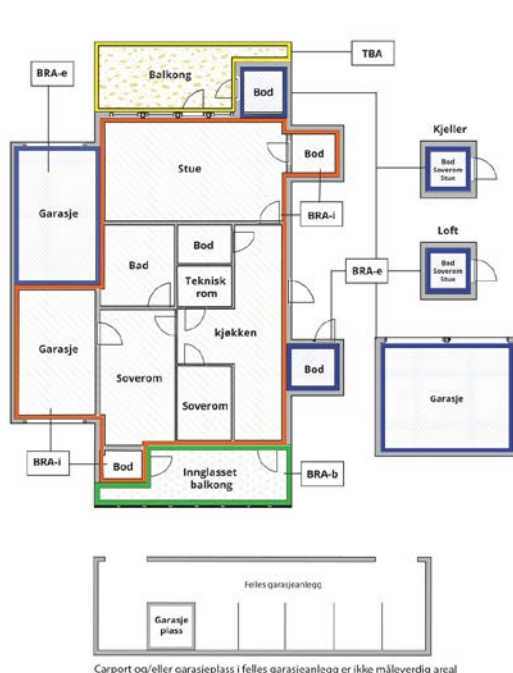
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	110			110	22		110
2 etasje	84			84	5	13	97
SUM	194				27	13	207
SUM BRA	194						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Bod, Toalettrom, Vaskerom, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue		
2 etasje	Trapperom, Gang, Alkove, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad		

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.
ALH gjelder alkove, trapperom samt et soverom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke innhentet tegninger for bygningen.

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?

Kommentar: Nye utvendige trapper.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke innhentet tegninger for bygningen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	189	5
Garasje	0	37

Kommentar

Enebolig

Arealer er oppmålt av undertegnede ved befaring.
S-rom gjelder bod ved vindfang.

Garasje

Arealer er oppmålt av undertegnede ved befaring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Sigbjørn Rua	Takstingeniør
	Torgeir Aas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	245	64		0	621.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grønligata 10

Hjemmelshaver

Aas Torgeir

Kommentar

Tomtegrensen skal endres og tomtearealet reduseres med ca 45 m² før salg. Dette er opplyst av selger.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget fin til i Grønligata som er en blindvei.
Det er flott utsikt og lang solgang samt kort avstand til skole og barnehage.

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon ang reguleringsmessige forhold anbefales kommunens nettsider.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med plen og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen kjente tinglyste eller andre forhold som har betydning for verdifastsettelsen. Garasje er ikke gitt en full tilstandsrapport men en enkel bygningsmessig beskrivelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
750 000	1987

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.09.2007	Gjelder tilbygg.	Gjennomgått		Nei
Eier	22.05.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	23.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.06.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	23.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	
2	05.06.2025	

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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OL8458>

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Torgeir Aas

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1986
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Grønligata 10

3683 Notodden

4005-245/64/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Firmanavn: Hans Jon Hjartsjø

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt tak og utvidelse av antall soverom i 2. etasje.

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

♦ **Ja**

Noen av de tolagstermopanvinduer i annen etasje har punkteringsskader.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Ja**

I forbindelse med en utvidelse av veranda i 1. etasje ble det også laget en ringmur med støpt gulv som kunne benyttes som redskapsbod. Her har jeg oppdaget vann på gulvet i en nedbørsrik høst.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Veggdyr på et soverom i 2005. Ble fullstendig fjernet.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Isolert/lukket soverom i en periode.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Notodden Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: 2018- Ny vannledning fra tilknytning til kommunalt vann. Ny tilbakeslagsventil for vann.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**



Kjøkkenvifte er defekt og opplyst i tilstandsrapport.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ovn i stue fra Jøtul til Contura med samme røykhull i pipe.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Diverse el-arbeider utført i eiertiden. Samsvarserklæring på tiltakene.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Service Partner AS

Beskrivelse av arbeidet: El-installasjon etter nytt kjøkken.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Hjartdal Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til LED-spotter og ekstra jordingstilkobling. El-kontroll fra Notodden Energi. Alt OK

Eiendommen og omgivelsene



24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ombygget i 1984 til dagens standard.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Stor endring til to etasjer og utvidelse etter opprinnelig byggeår.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Grønligata 10

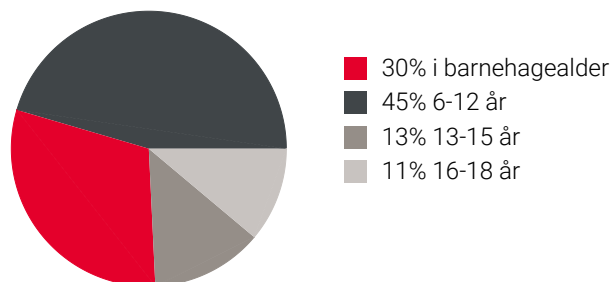
Offentlig transport

🚏 Søndre Tveiten gate Linje 323	5 min 🚶 0.4 km
🚉 Notodden stasjon ved skysstasjonen Linje R55	6 min 🚶 3 km

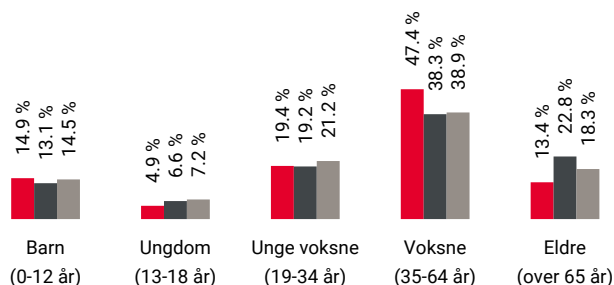
Skoler

Tveiten skole (1-7 kl.) 97 elever, 8 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Sætre skole (1-7 kl.) 270 elever, 14 klasser	5 min 🚶 3 km
Notodden ungdomsskole (8-10 kl.) 339 elever, 26 klasser	5 min 🚶 3 km
Heddal ungdomsskole (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	10 min 🚶 6 km
Notodden videregående skole 515 elever	7 min 🚶 3.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Tveiten Sør	268	128
🏠 Kommune: Notodden	13 029	7 319
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

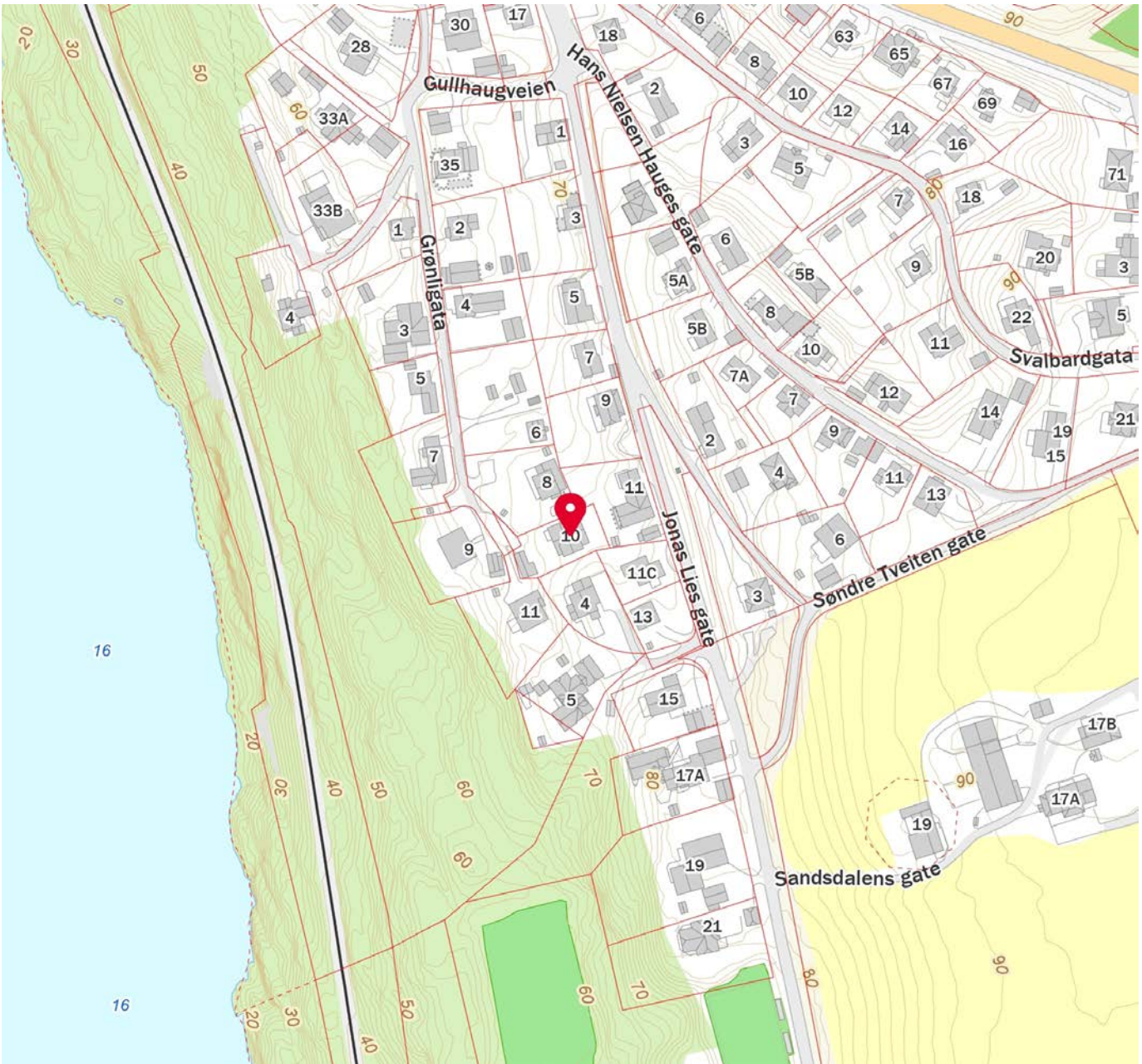
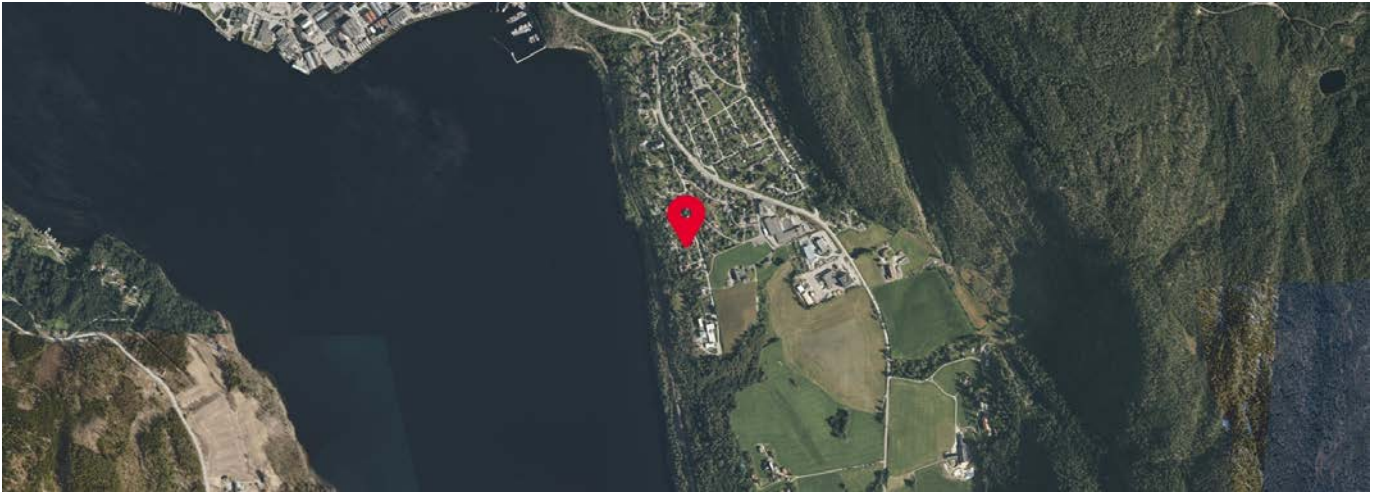
Kattekleiv barnehage (0-5 år) 26 barn	19 min 🚶 1.7 km
Toppen barnehage (1-5 år) 49 barn	21 min 🚶 1.8 km
Betania barnehage (1-5 år) 23 barn	4 min 🚶 2.1 km

Dagligvare

Coop Extra Kongsbergveien PostNord	22 min 🚶 1.8 km
Spar Ramberghjørnet	4 min 🚶

Sport

⚽ Tveiten skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 🚶 0.4 km
⚽ Sætre Kunstgressbane Fotball	5 min 🚶 2.9 km
🏊 Nordic Gym	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



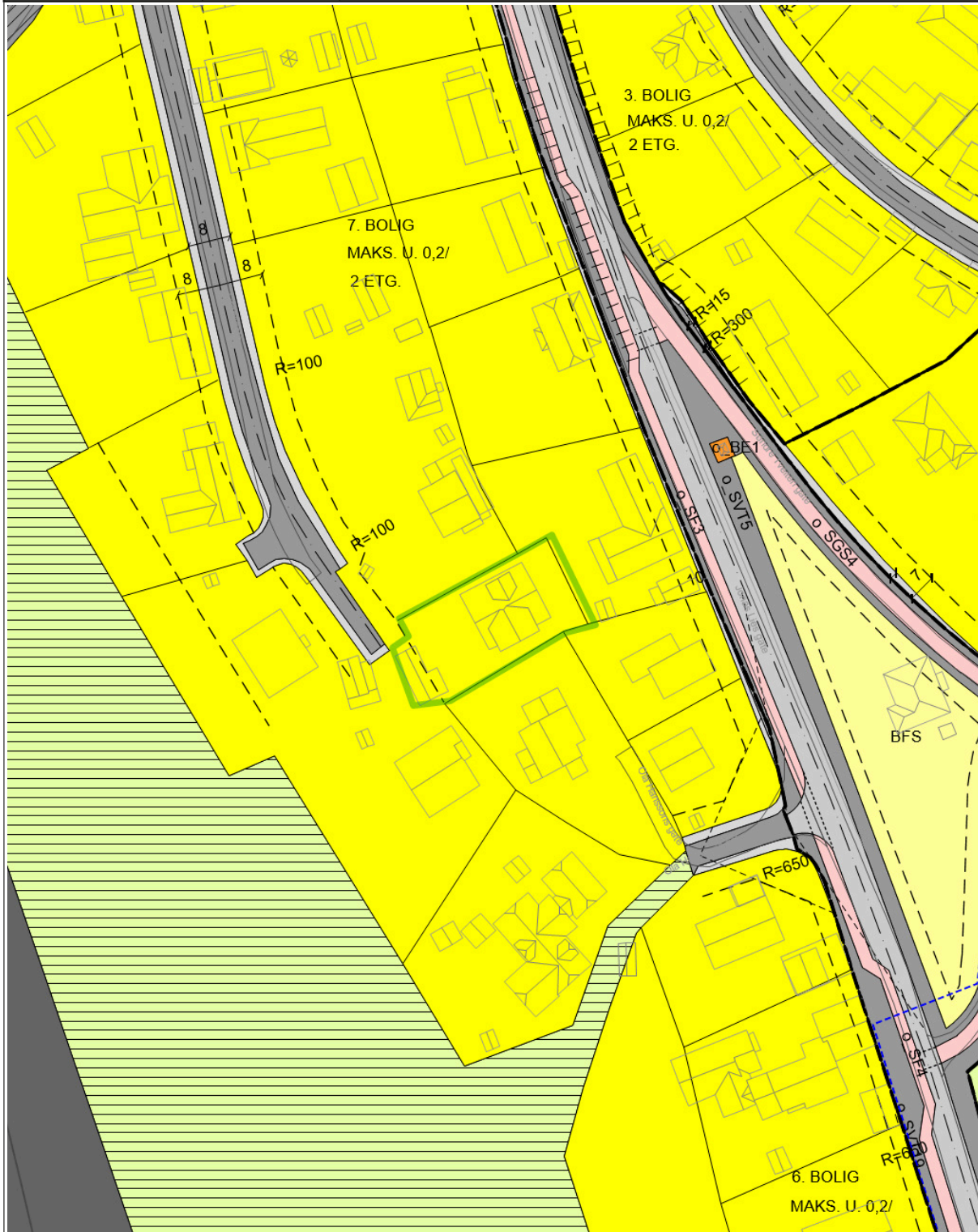
Notodden
kommune

Reguleringsplan





































Eiendom:	Gnr: 245	Bnr: 64	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Grønligata 10 3683 NOTODDEN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 RpOmråde	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Jernbane	 Udefinert bygning
 Godkjente byggetiltak	 Bygning	 Kanal og grøft
 Veg	 RpGrense	 Regulert tomtegrense
 Byggegrense	 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje
 Regulert fotgjengerfelt	 Regulert støttemur	 Måle- og avstandslinje
 Boligområde	 Jord- og skogbruk	 Offentlig trafikkområde
 Kjøreveg	 Annen veggrunn	 Gangveg
 Jernbane	 Friluftsområde	 Felles avkjørsel
 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	 Energianlegg	 Kjøreveg
 Fortau	 Gang-/sykkelveg	 Annen veggrunn - tekniske anlegg

Kommunalveg gatenavn_

Privatveg gatenavn_



Notodden
kommune

KARTUTSNITT

Eiendom: Gnr: 245 Bnr: 64 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Grønligata 10
3683 NOTODDEN






















Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense - God nøyaktighet		Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet		Eiendomsgrense - Usikker
	Eiendomsteig	•	Gatelys (belysningspunkt)	○	Kumlokk
●	Mast		Kabelkanal		Hekk
⚓	Flaggstang		Gjerde		Loddrett mur
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Midtlinje bane
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant	■	Trapp
	Godkjente byggetiltak	■	Takoverbygg	■	Udefinerte bygg
■	Bolig	■	Garasje og uthus	■	Annen næring
■	Veg		Kanal og grøft		Høydekurve Notodden
	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		



Notodden kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4005 - Notodden kommune	245	64	0	0	Grønligata 10, 3683 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)	621.24m ²
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	621.24m ²
Byggegrense	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	621.24m ²
hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	579.91m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?				Areal
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål		
Ja				
4005 152	Er område mellom Brattreinsgate/Svalbardgt. og Heddalsvatnet (19.2.1980)	Boliger		621.24m ²

BEBYGGELSESPLAN

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

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

23.05.2025 15:20:46

Side 1 av 2

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: Gnr.: 245 Bnr.: 64 Fnr.: Snr.:

4 Oppmålingsstatus

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

Arealstørrelse¹: 621 m²

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

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

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



Notodden kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4005 - Notodden kommune	245	64	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	165034104	0	Tatt i bruk	Bolig	200	0	0	200

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6601388 Øst: 515894 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	15.12.2003	03.08.2005	
IG-Igangsettingstillatelse	17.12.2003	03.08.2005	
TB-Tatt i bruk	17.12.2004	03.08.2005	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Grønligata 10	245	64	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	102	0	102

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	98	0	98

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tilbygg	165034104	1	Tatt i bruk	Bolig	17	0	0	17

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk

Energikilder		Oppvarming									
Bygningstatushistorikk		Dato				Registrertdato				Slettetdato	
RA-Rammetillatelse		15.12.2003				16.01.2004					
TB-Tatt i bruk		24.09.2007				16.01.2004					
Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	Grønligata 10	245	64	0	0
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Hovedetasje	0	0	0	10	0	10				
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
2	Hovedetasje	0	0	0	7	0	7				

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

BEWERTUNG

$$H_{01} = 10 \text{ m}^2$$

$$H_{02} = 7 \text{ m}^2$$

$$\text{LEISTUNG: } 14 \text{ m}^2$$

Prüfung i. LMB (Gesamt)

bei falscher

Bewertung (Gesamt)

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 245	Bnr. 64	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Grønligata 10			Postnr. 3683	Poststed Notodden	

Det anmodes om

- MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldepliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

 Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

01.10.2007

 Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser

Ingen gjenstående arbeider

NOTODDEN KOMMUNE		
Ansaknr.	Løpnr.	Saksnr.
03/1699	10300107	
28 SEPT. 2007		
Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for vedlegg gitt	
01.10.2007	24.09.2007	
Saksbehandler	Utsatt	
ULAB ADM	GUNBRE	
Kesessjonsnr.		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming		Energikilde		
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Varmepumpe	<input type="checkbox"/> Ikke relevant	
<input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	<input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel	<input type="checkbox"/> Gass		
<input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fliser o.l.)	<input type="checkbox"/> Fjernvarme		
	<input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Annen		

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	
Kontrollerklæringer	G	-	
Bekreftelser fra andre myndigheter	I	-	
Andre vedlegg	J	-	

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/tiltakshaver

Foretak/tiltakshaver

Dato

Underskrift

24.09.2007

Gjentas med blokkbokstaver



Eiendom: Gnr.: 245 Bnr.: 64 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	<input type="checkbox"/>
privat fellesanlegg	<input type="checkbox"/>
offentlig anlegg	<input type="checkbox"/>

Ev. tilleggsopplysninger om avløpsforholdene:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.



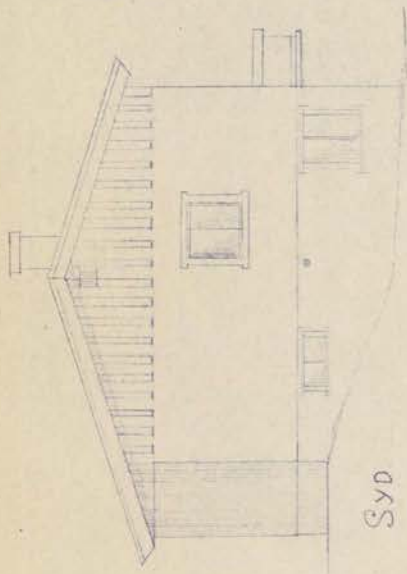
NOTODDEN KOMMUNE tlf.:35015000 faks: 35015004
Eiendomsopplysninger til megler o.a.

Eiendomsskatt og kommunale avgifter:

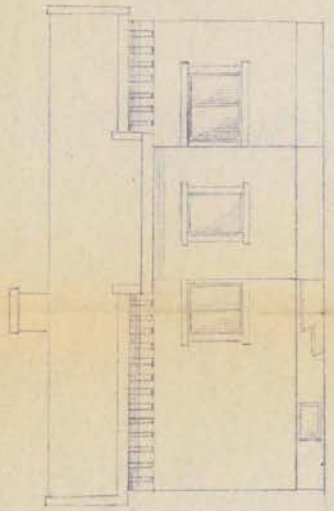
Adresse:	G.nr.245	B.nr.64	F.nr.	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 7. 820,-
Vannavgift:	Kr. 8. 283,-
Avløp:	Kr. 9. 450,-
Renovasjon:	Kr. 5. 240,-
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 484,50,-

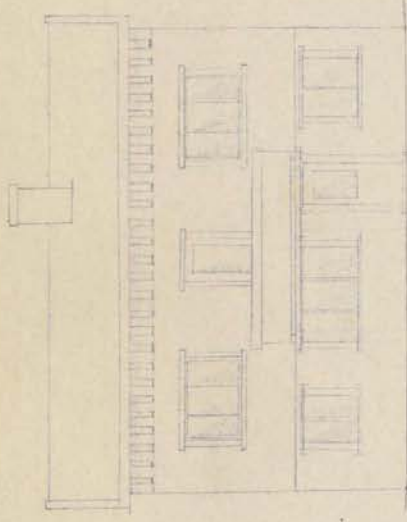
Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 26.05.2025.
--------------------	-----------------------------------



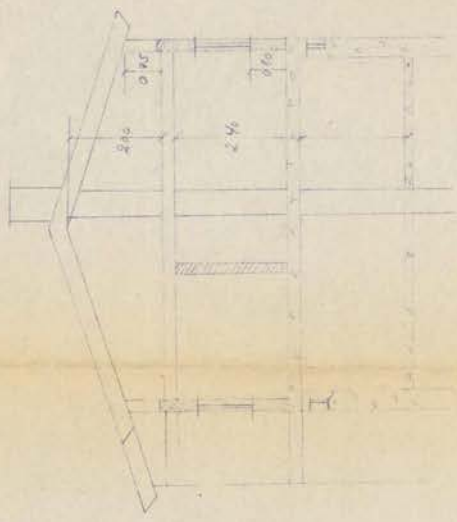
Syd



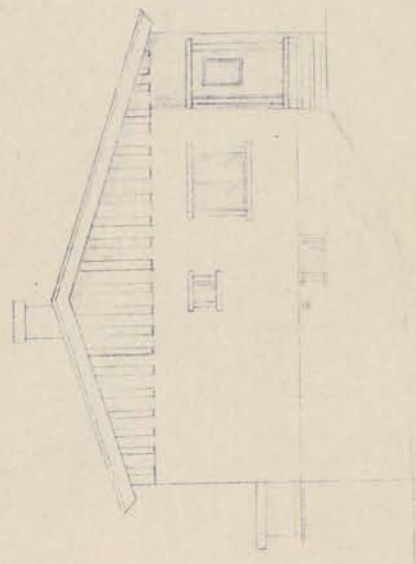
Vest



Øst.



SNITT

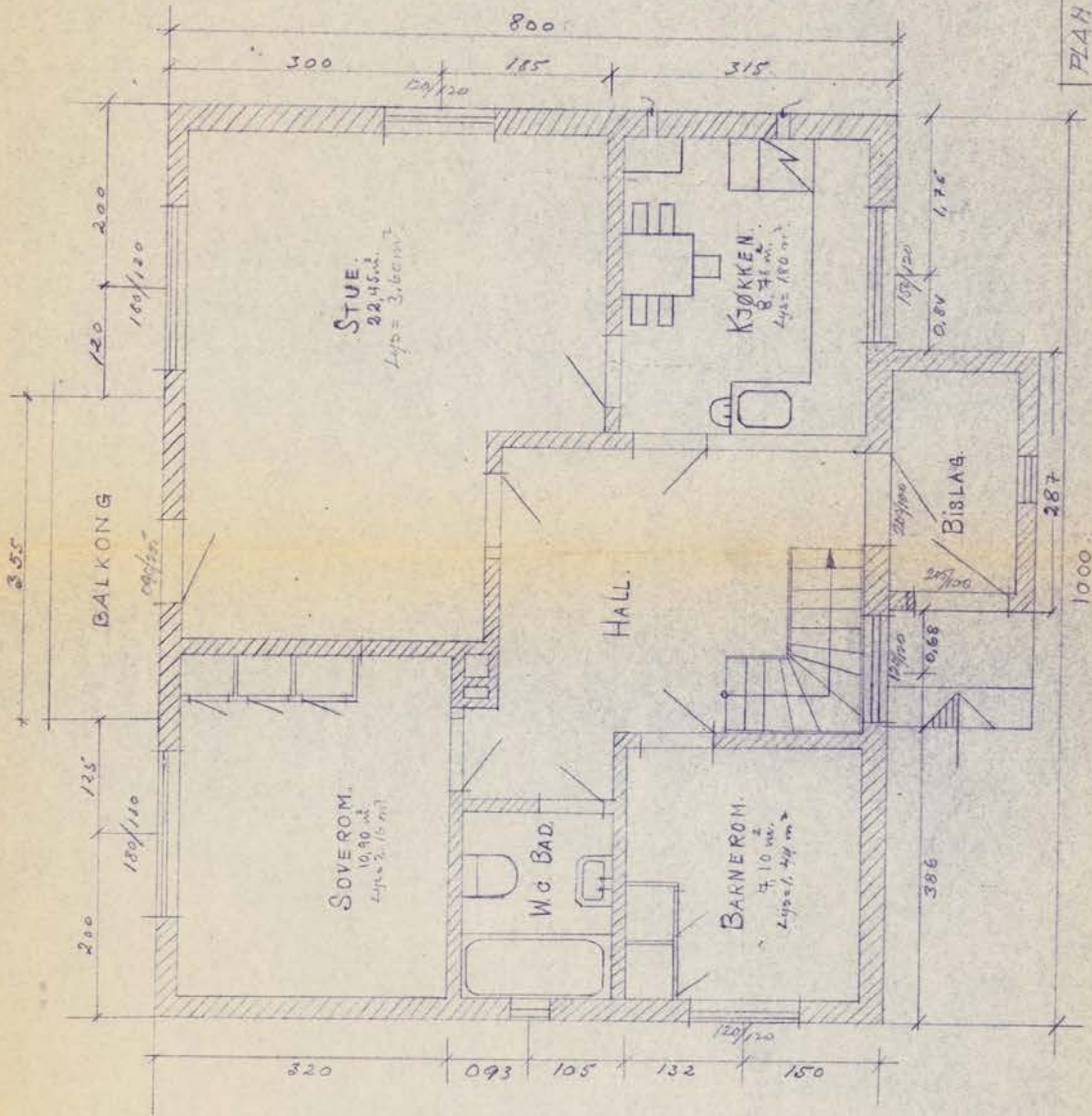


Nord

Norlunden
Byggnadsråd
A. n. 22
Dato 23.3.57
Aktiv

NOTORDEI BYGGMÄSSIG
Sak nr. 38 Dato 11.3.57
Gestaltad av [signature]

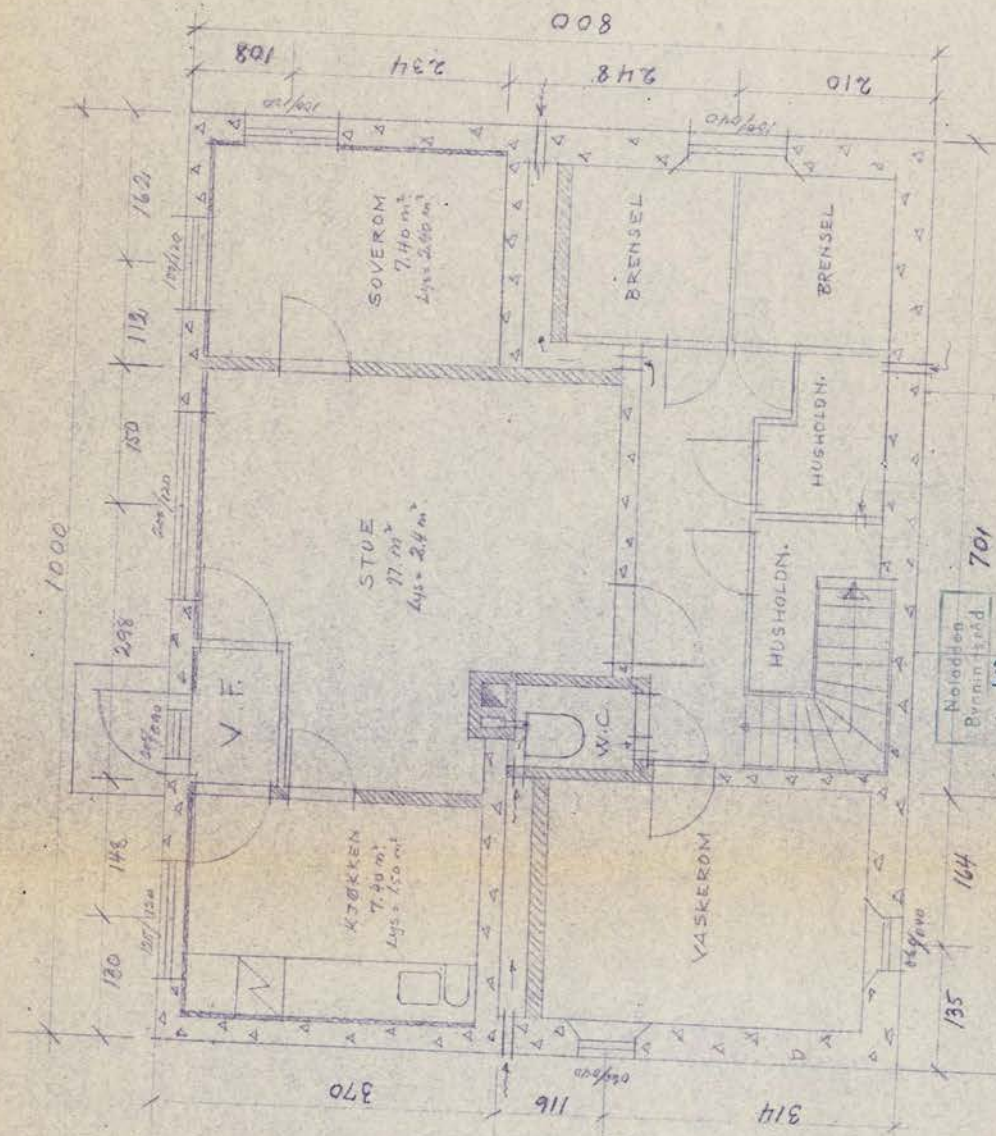
FÄRANDE P. G. SVITZ
M = 1:100
A. n. 22
Dato 23.3.57



N:o 42
 Datum 4. 3. 57.
 Arkiv

NOTARIATET
 Sak n:o 38
 Guldstrand, Anstätt

PLAN AV 1. ETG.
 M = 1:50
 Notariats: 4. 3. 57
 813-177



KJELLERPLAN

M = 1:50

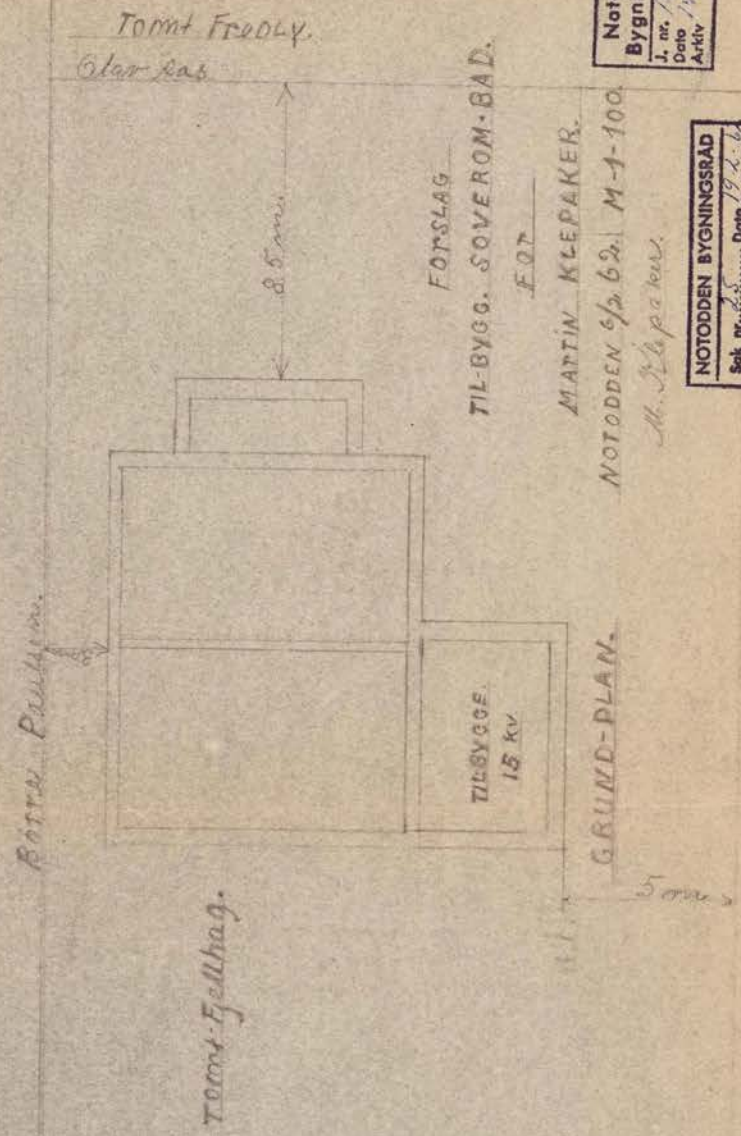
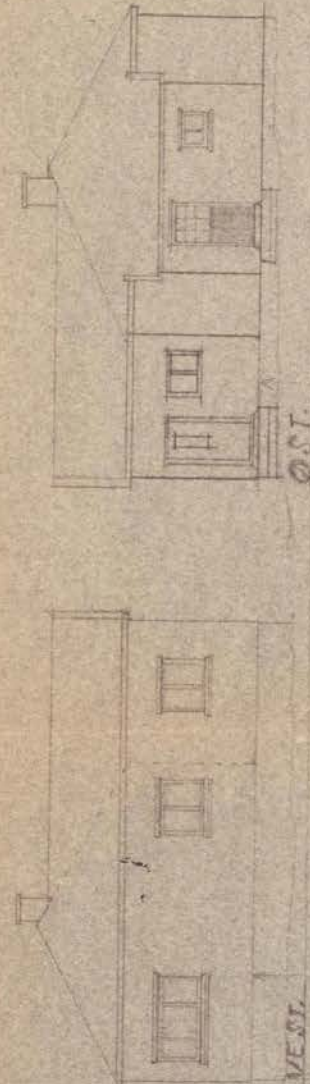
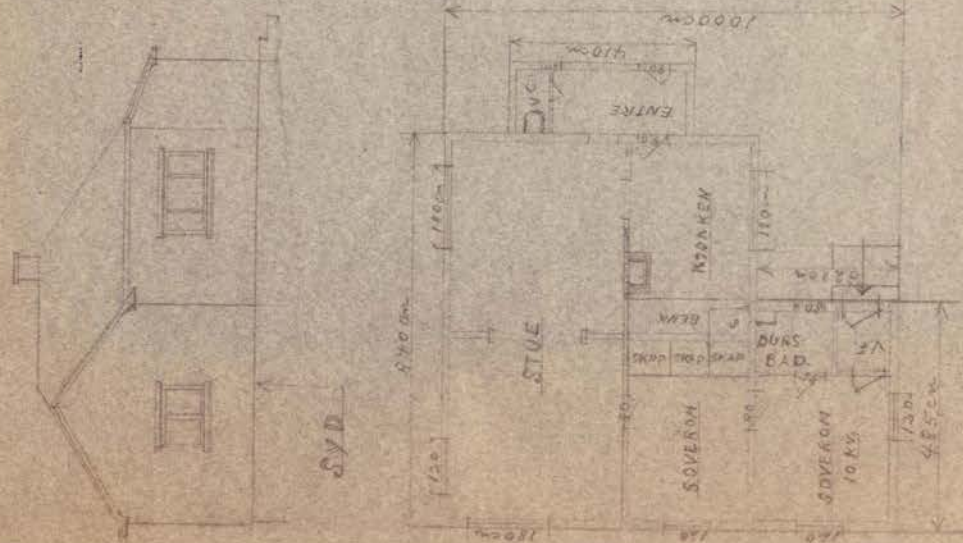
Bl. 3.

Notodden i Aug 57

Bygg.

Notodden
Bygningssak
nr. 52
L. 11.3.57
A. B.

NOTODDEN BYGNINGSRÅD
Sak nr. 38 L. 11.3.57
Gudbjørn.



FOMSLAG
 TILBYGG. SOVEROM-BAD.
 FOT
 MATTIN KLEPAKER.
 NOTODDEN s/p. 62. M-1-100.
M. Klepaker.

NOTODDEN BYGNINGSRÅD
 Sak nr. 228 Date. 1926
 Godkjendt. Avslått

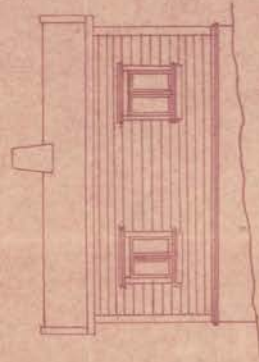
Notodden
 Bygningsråd
 J. nr. 14
 Date 14.2.26
 Arkiv

Tomt Fjellhaug
 Steinmann.

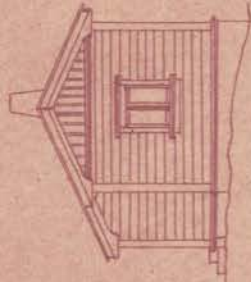
Bygningstidlet
d. nr. 44
1945



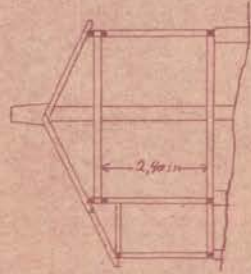
Fasade mot øst



Fasade mot vest

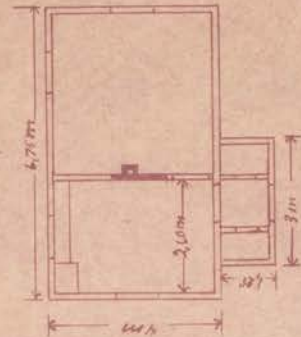


Mot nord



Snitt

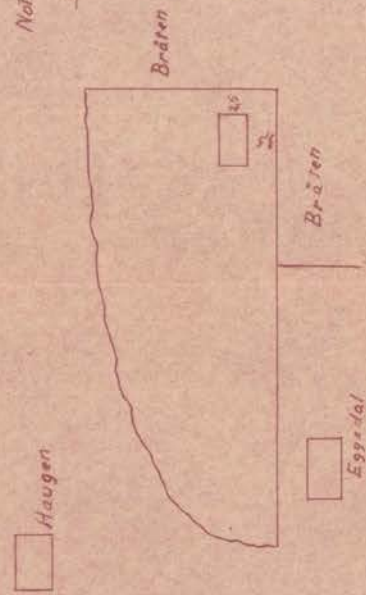
Hus for
Martin Heggeler
Notodden 14/45 M-1-100
Arketekt Bjørnstad

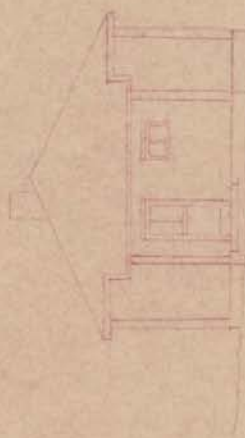


Grundplan

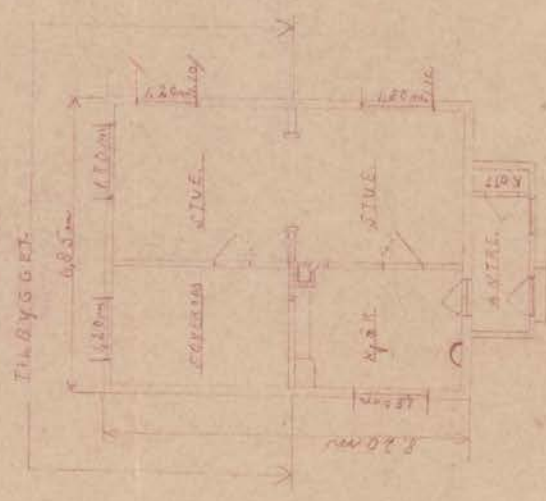


Fundamenteringsplan

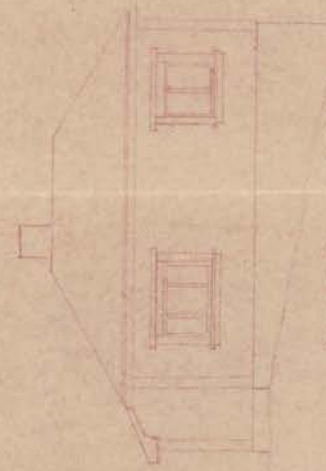




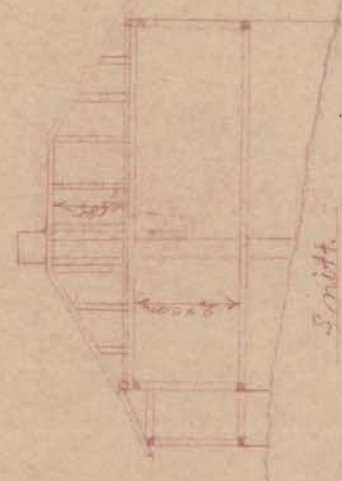
FRONT



FLOOR PLAN



SIDE FACADE



CROSS SECTION

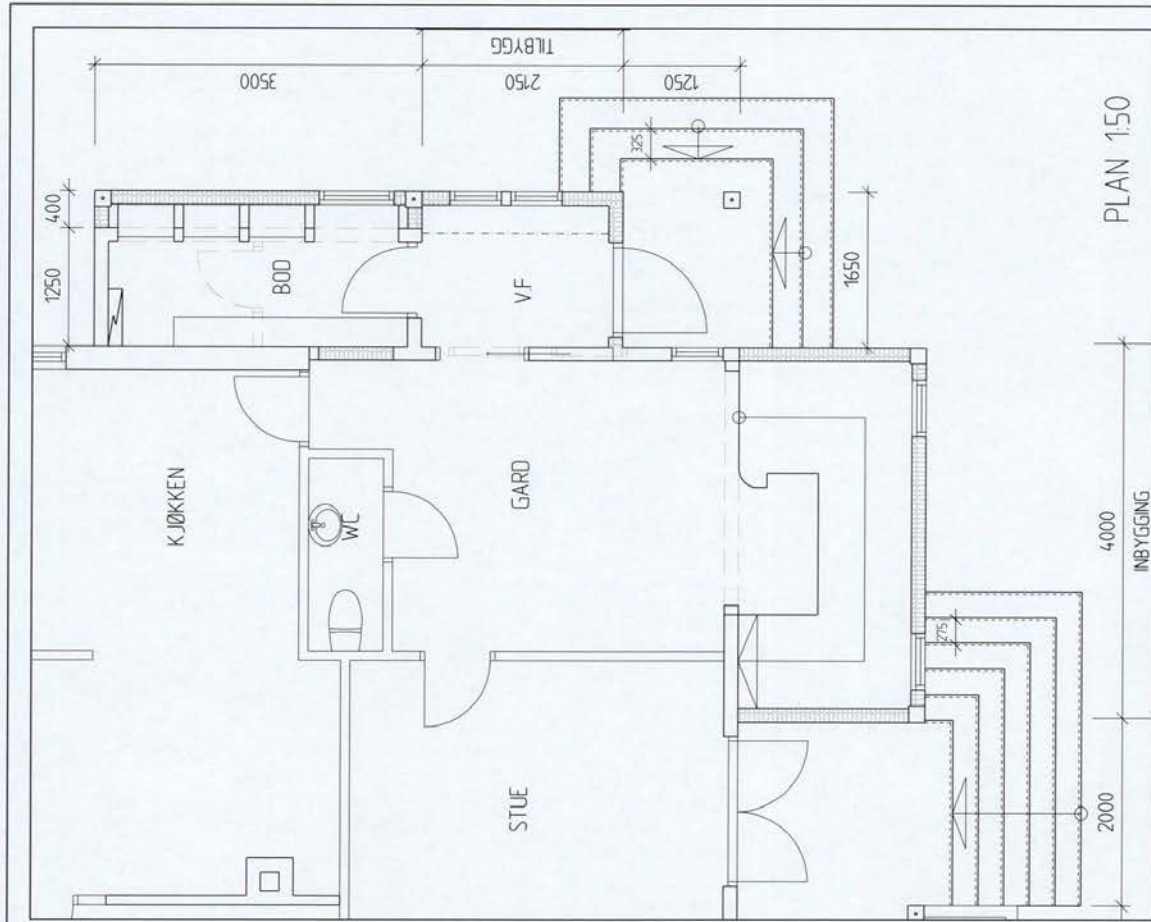
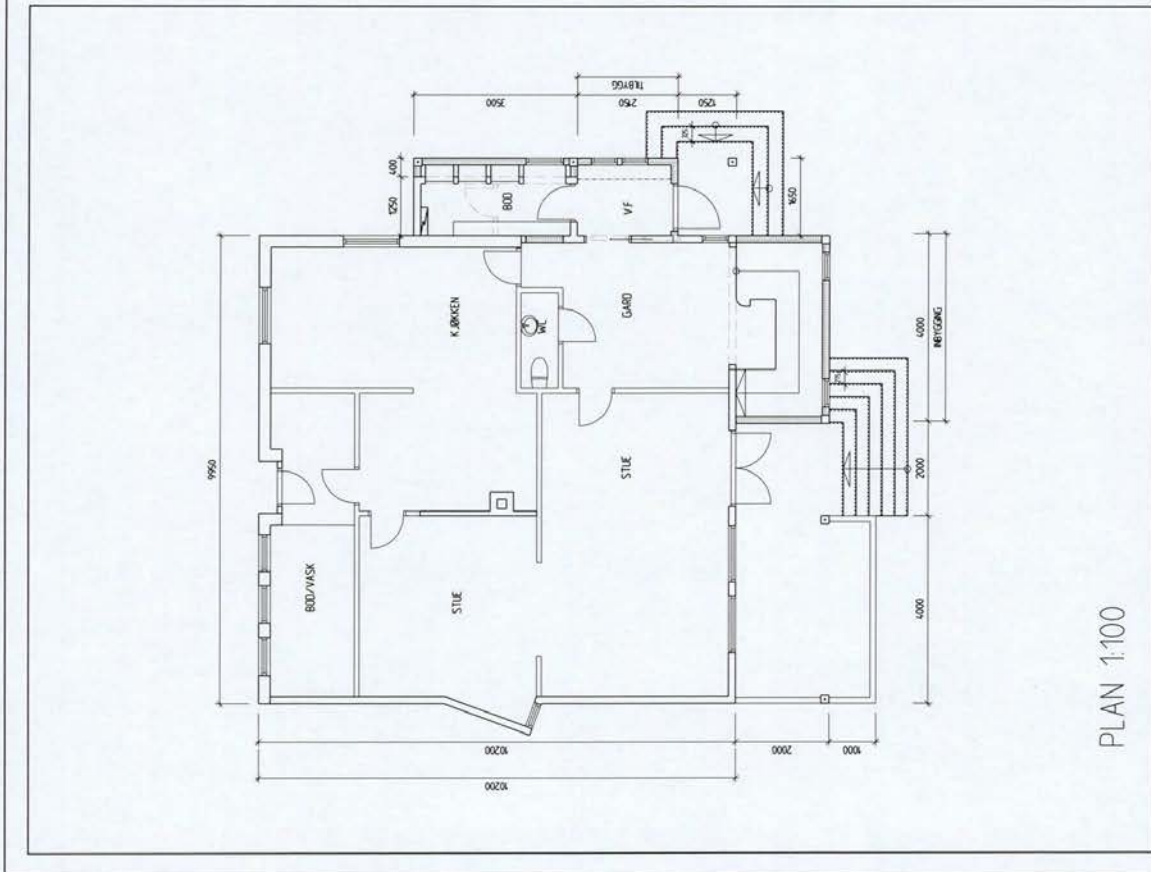
Proposal for
 BUILDING OF HOUSE
 for
 Master M. M. M.

Noted on 1919.42 M-1-100.

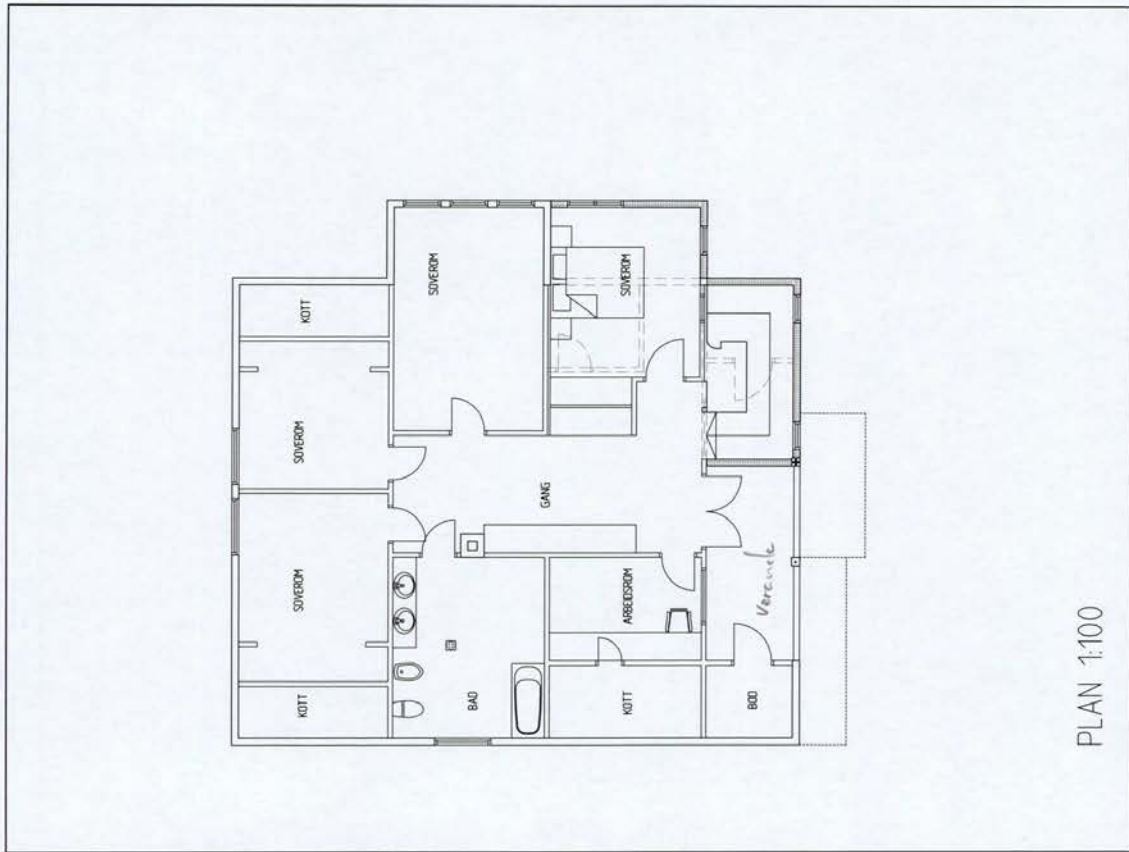
M. M. M.

ByggingerMet
 J. nr. 156
 1919

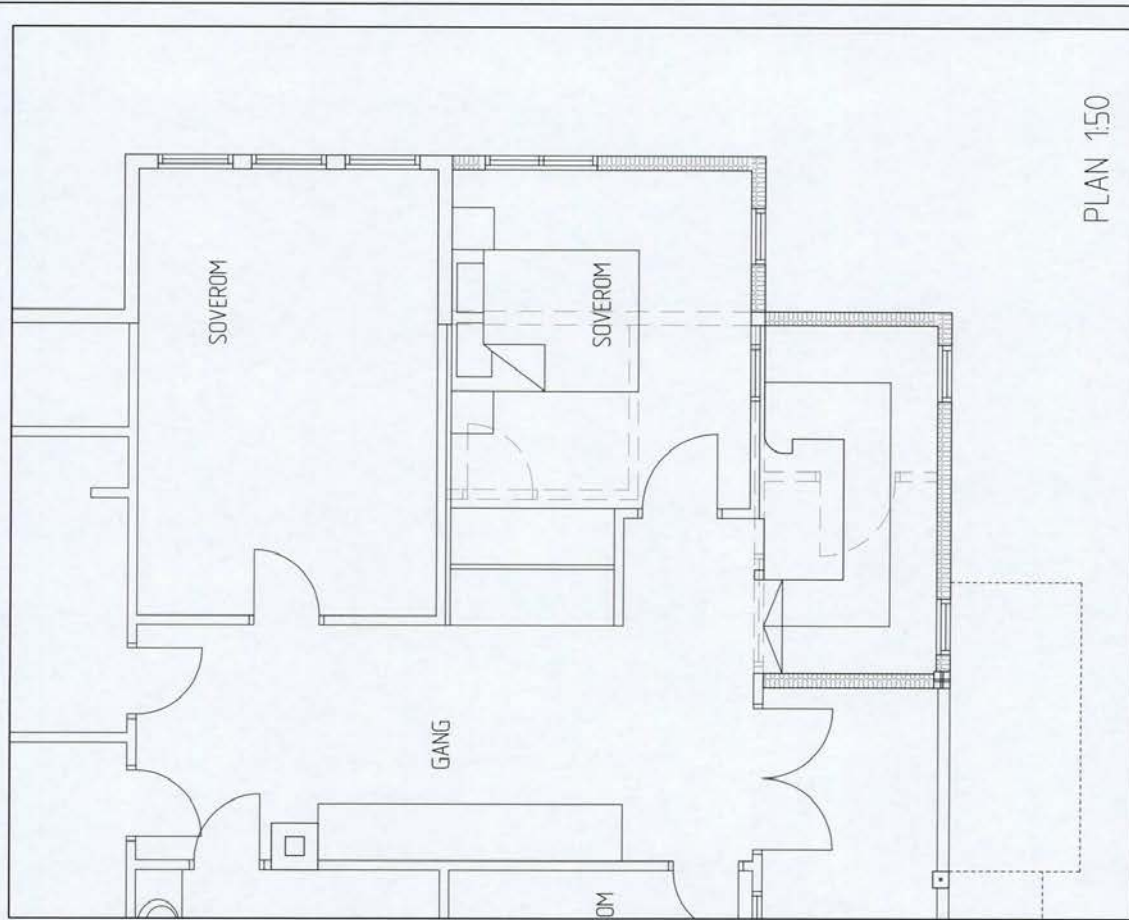
Foundational drawing



INDEXS-DATO-REVISJON	SØNDERGAARD RICKFELT AS BYGGMÅKTEREN KUNAL, A/S, TLF. 38 52 88 00	HOVEDPLAN	
		TILBYGG BOLIG GRØNLIGT 10 2003 AASNE MIDTBØ AAS og TORGER AAS	CH-10-3-148-01-218 NOTODDEN
		PAR.	REV
		DATE	03.10.03
		MÅL	1:100, 1:50



PLAN 1:100



PLAN 1:50

TILBYGG BOLIG GRØNLIGT, 10 2003
 AASNE MIDTBØ AAS og TØRGEIR AAS


 SØNDBERGGAARD
 RIKSFELT AS
BYGGEKONTRAKTENS MÅL FØR, TIL, BRØDRE BRØDRE

PLAN 2

PAR :	REV
DATE: 03/10/03	
MÅL: 1:100, 1:50	

INDEXS-DATO-REVISJON



FASADE VEST



FASADE SYD

TILBYGG BOLIG GRØNLIGT, 10 2003
 AASNE MIDTBØ AA Sog TORGEIR AAS

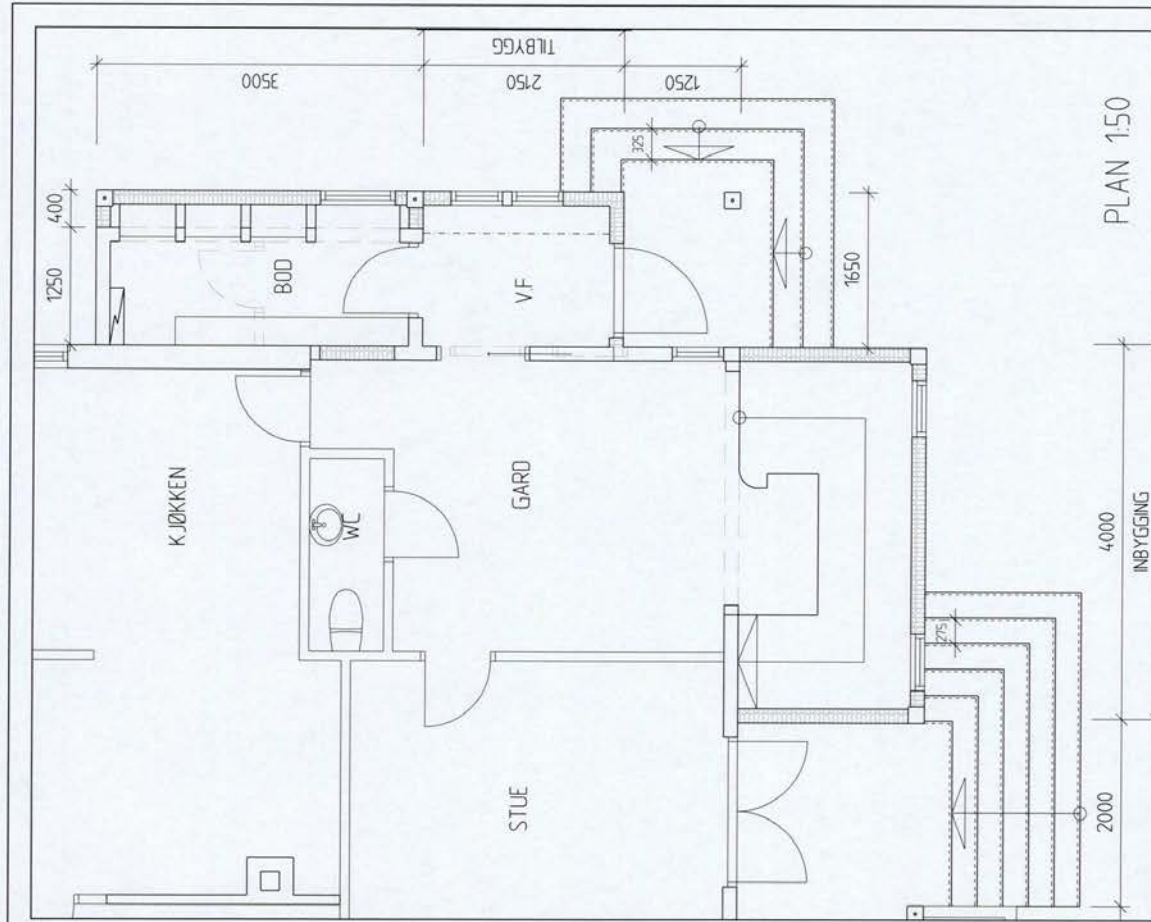
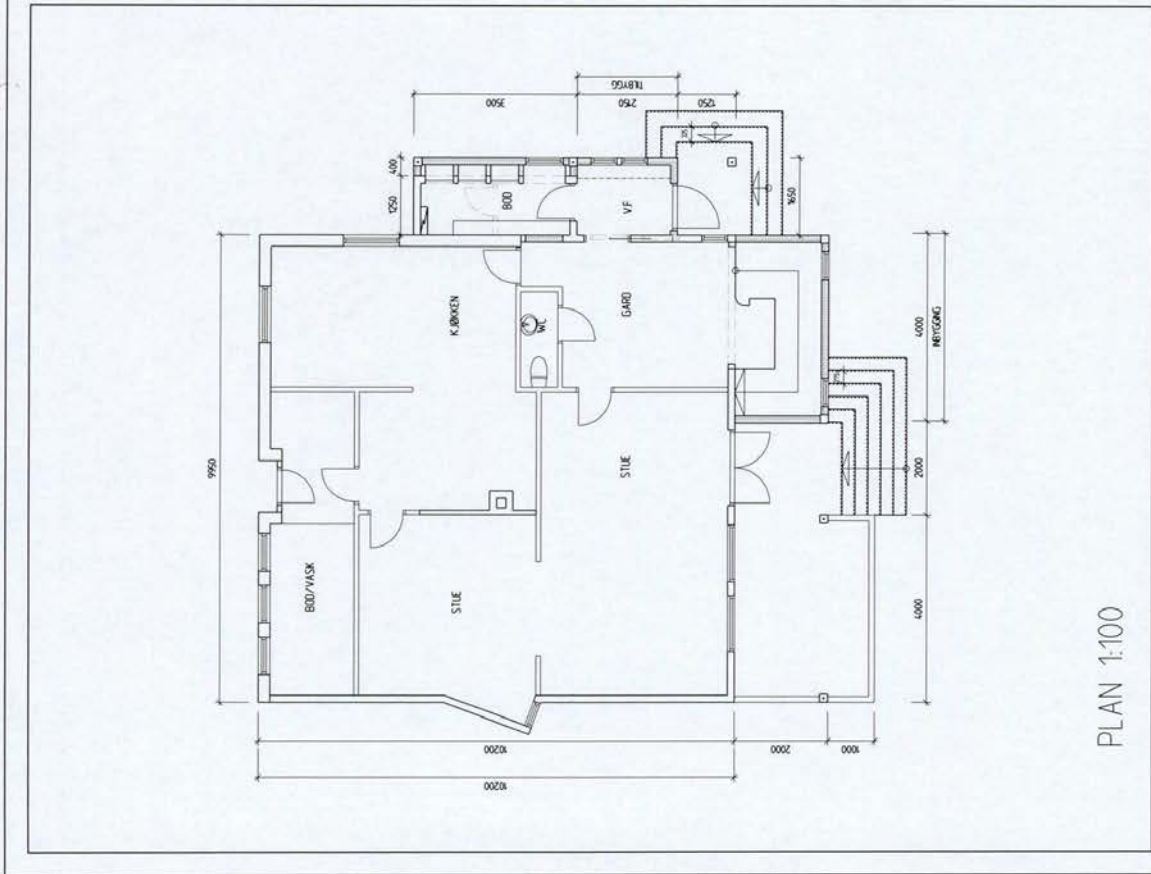
SR SØNDERGAARD
 RICKFELT AS BYGNINGSARKITEKTUR
OSLO, TROMSØ, ÅS, SANDNES, TRONDHEIM, MÅLÅN, TILF. 0802 8800

FASADE

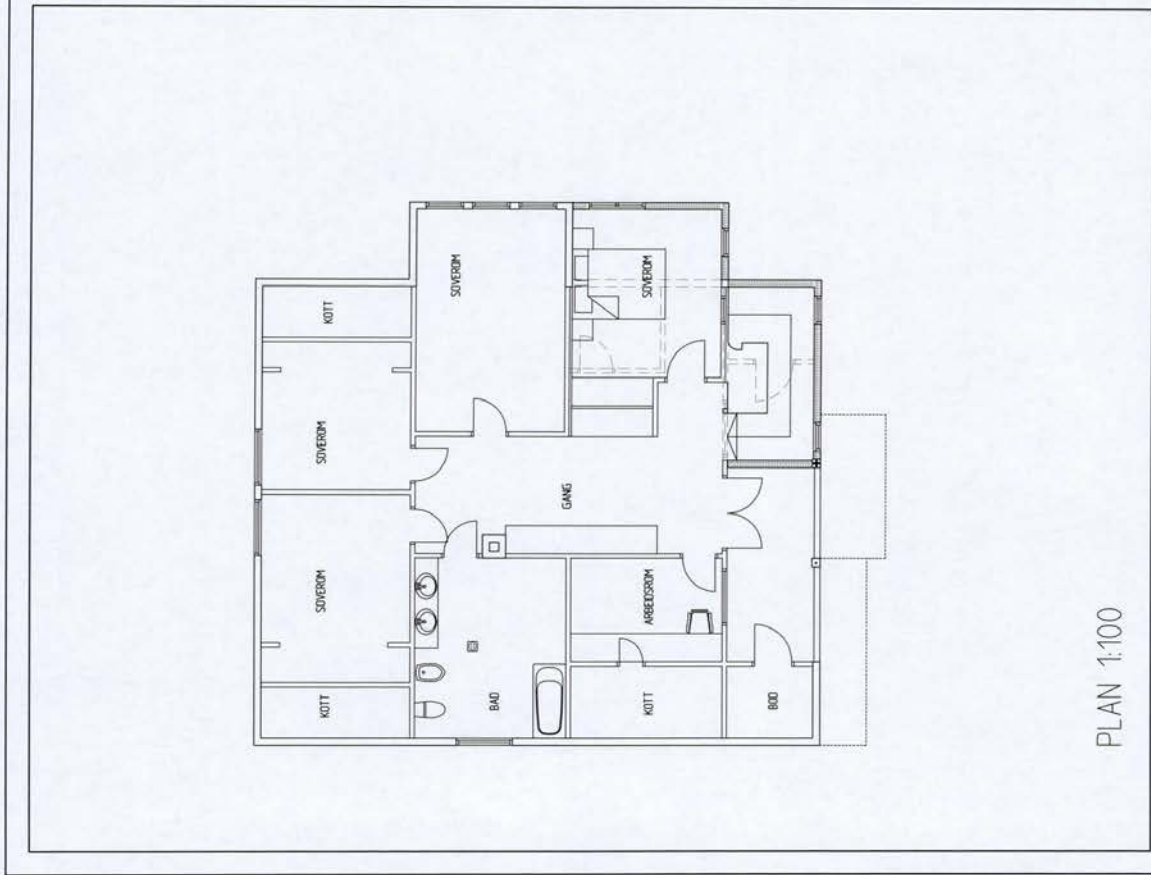
PAR.:
 DATO: 03/10/03
 MÅL: 1:100

REV

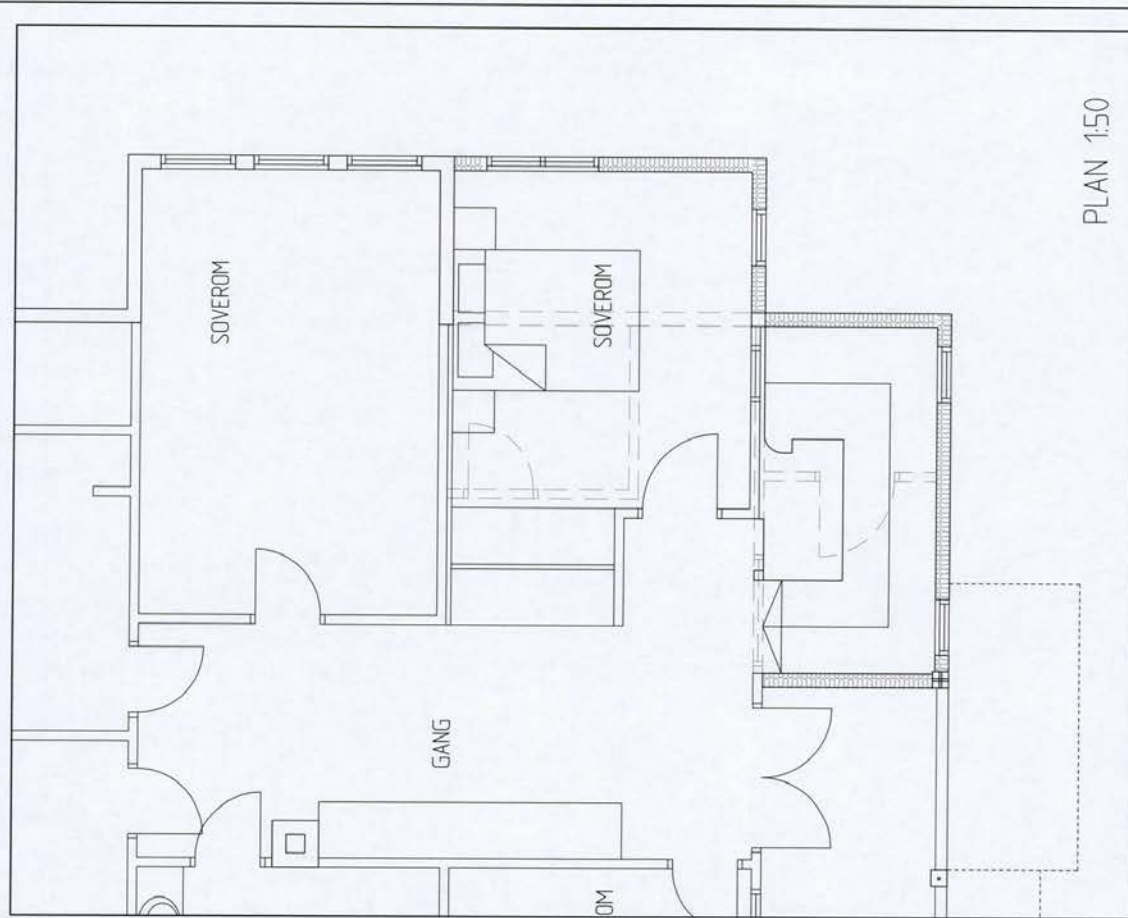
INDEXS-DATO-REVISJON



INDEXS-DATO-REVIS.DIN	SØNDERGAARD RICKFELT AS BYGGLØSRETTEREN UNAL, A/S, TLF. 38 02 88 00	TILBYGG BOLIG GRØNLIGT, 10 2003 AASNE MIDTBØ AAS OG TORGER AAS	HOVEDPLAN	REV
				P.NR. DATO: 03.10.03 MÅL: 1:100, 1:50



PLAN 1:100



PLAN 1:50

PAR.	REV
DATE: 03/10/03	
MÅL 1:100, 1:50	

PLAN 2

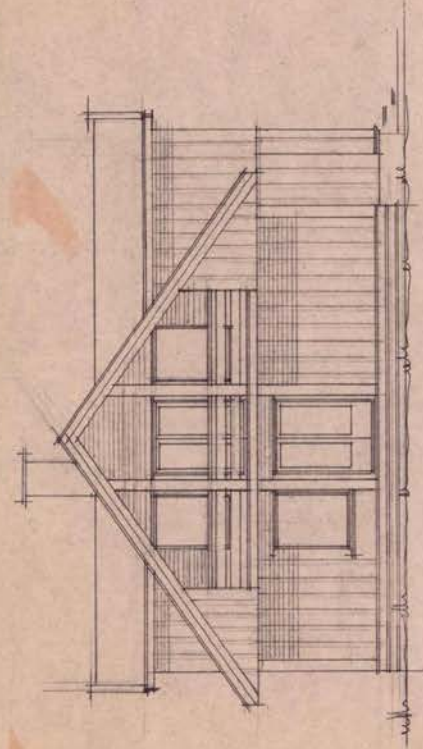
TILBYGG BOLIG GRØNLIGT. 10 2003
 AASNE MIDTBØ AAS og TORGEIR AAS


 SØNDERGAARD
 RICKFELT AS
ARKITECTUR- OG INGENIØRBYGNINGSFIRMA

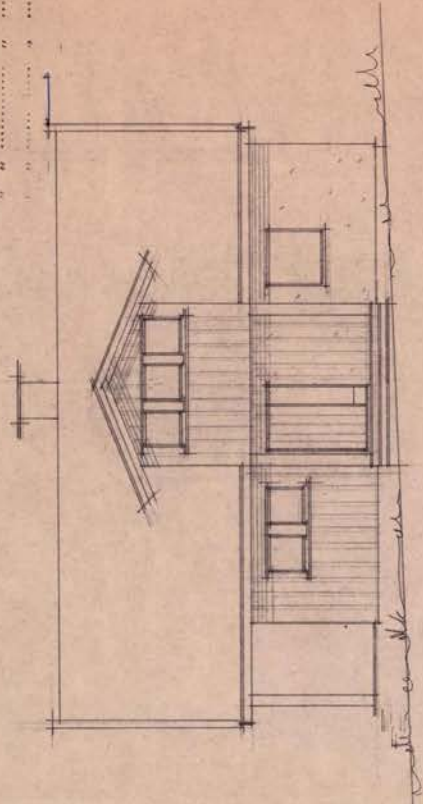
INDEX-DATO-REVISJON

NOTORGEN BYGNINGSRÅD

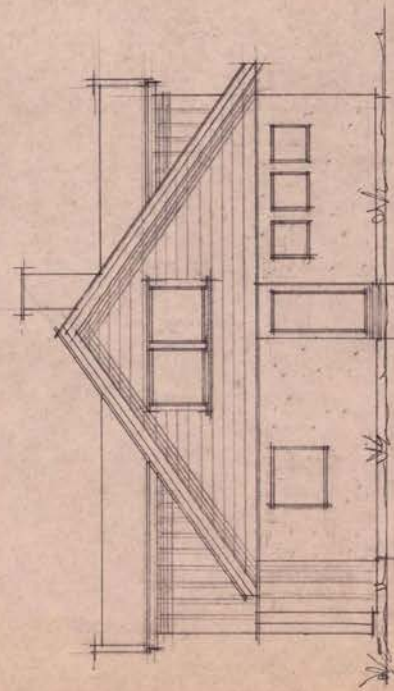
Jnr. dato 11.12.79
Sak nr B.5. He. dato 10.12.79



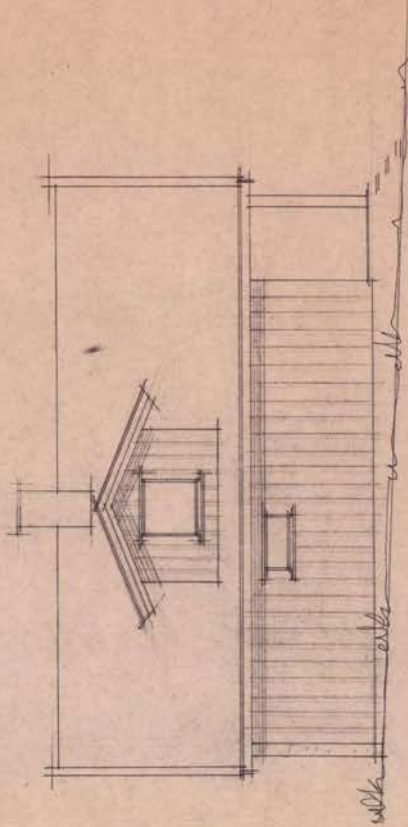
MOT VEST



MOT SØD



MOT ØST



MOT NORD

HE. PER NAE BYE

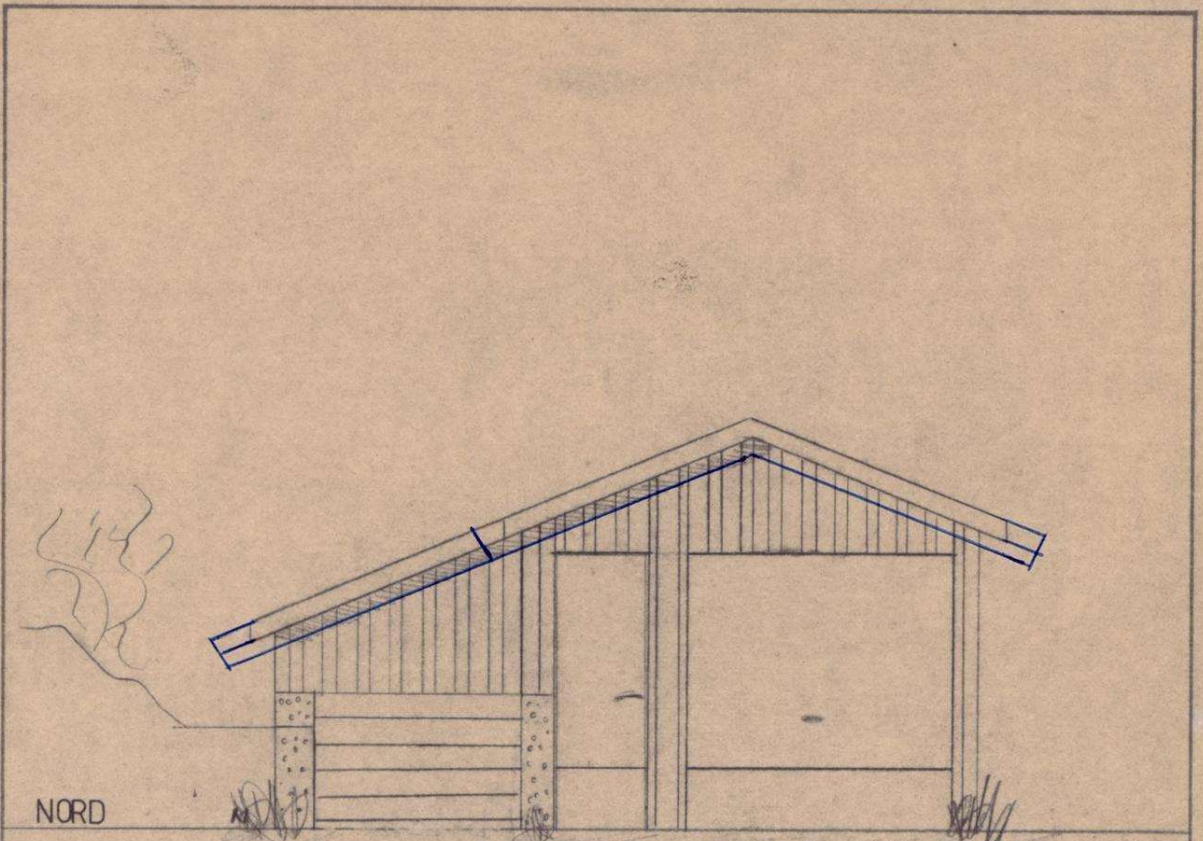
TILBYGG/PÅBYGG

TÅSÅDEB

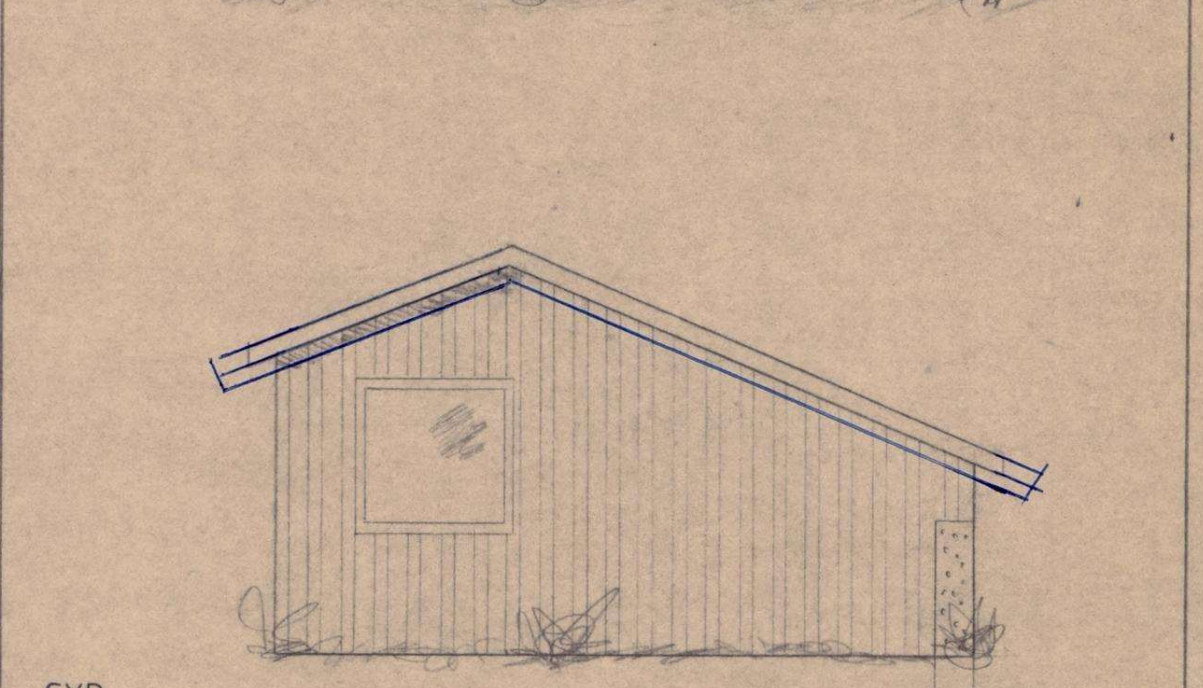
NOTORGEN

13100

10-12-79.



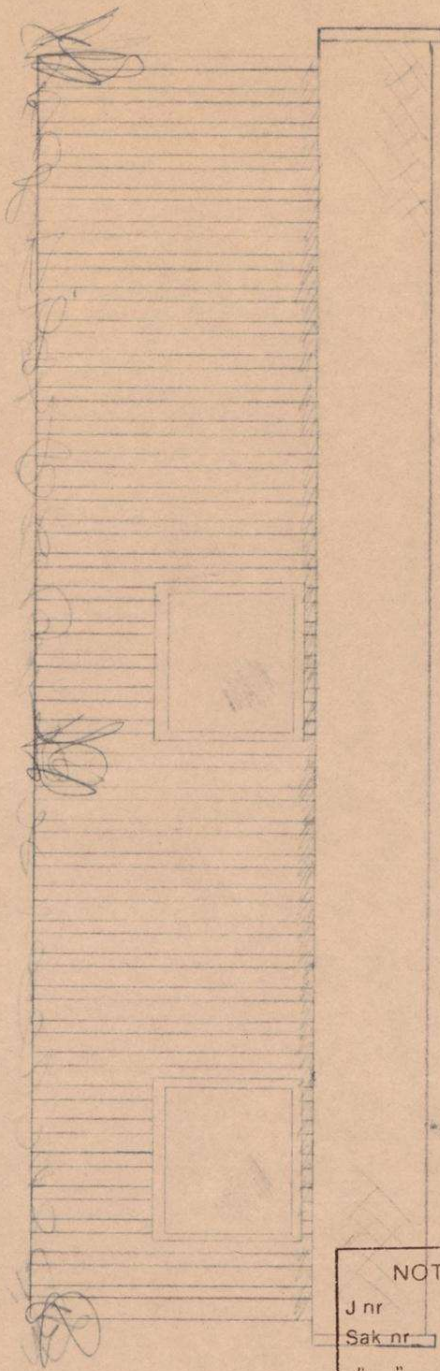
NORD



SYD

Dato 11-6-85		Konstr./Tegnet P.I.BYE	Tracet	Målestokk 1:50	NOTODDEN BYGNINGSRÅD J nr 582 Sak nr Erstatning for: Bss. 176 Erstattet dato: 12/9-85 Godkjent/Avslått
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent			
FASADER		GARAGEBYGG OLA HANSSONSG 2.			
Henvisning:		Beregning:			

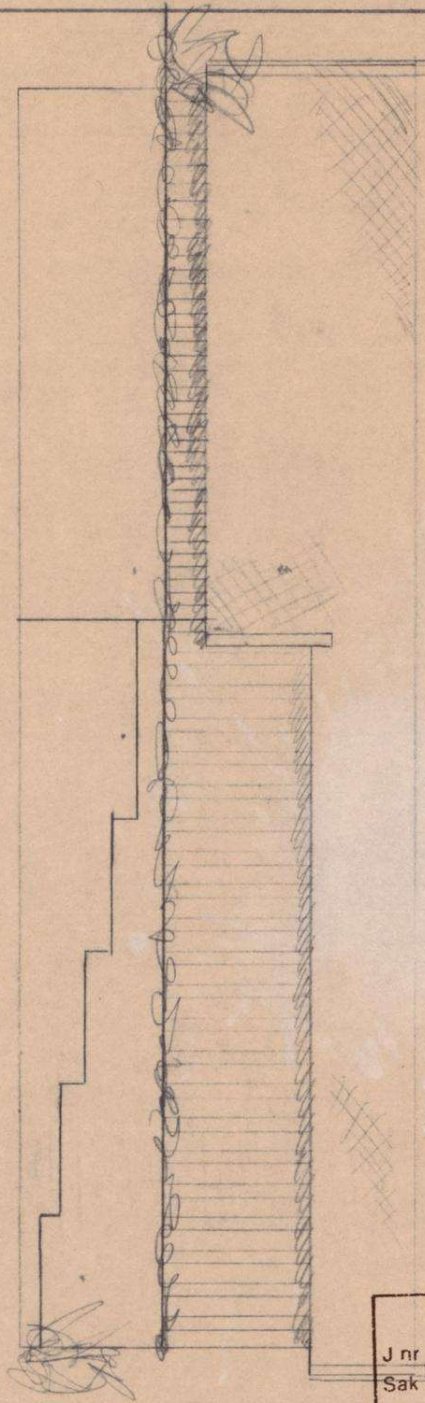
VEST



NOTODDEN BYGG		SRAD
J nr	582	dato 31/7.85
Sak nr	30.775	dato 12/9.85
" "	" "	" "
" "	" "	" "
Godkjent/Avslått		

Dato 11-6-85	Konstr./Tegnet P.LBYE	Tracet	Målestokk 1:50		
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		Erstatning for:	Erstattet av:
FASADE GARAGE BYGG O.HANSSONSGT.2					
Henvising:		Beregning:			

ØST



NOTODDEN BYGNINGSRÅD		
J nr	582	dato 31/7.85
Sak nr	Res. 175	dato 12/9.85
" "	"	"
" "	"	"
Godkjent/Avslått		

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk	NOTODDEN BYGNINGSRÅD	
11-6-85	PI. BYE		1:50	J nr	dato
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		Sak nr	Erstattet av
FASADE				" "	dato
GARAGEBYGG O.HANSSONSGT. 2				" "	"
				Godkjent/Avslått	
Henvisning:		Beregning:			



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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

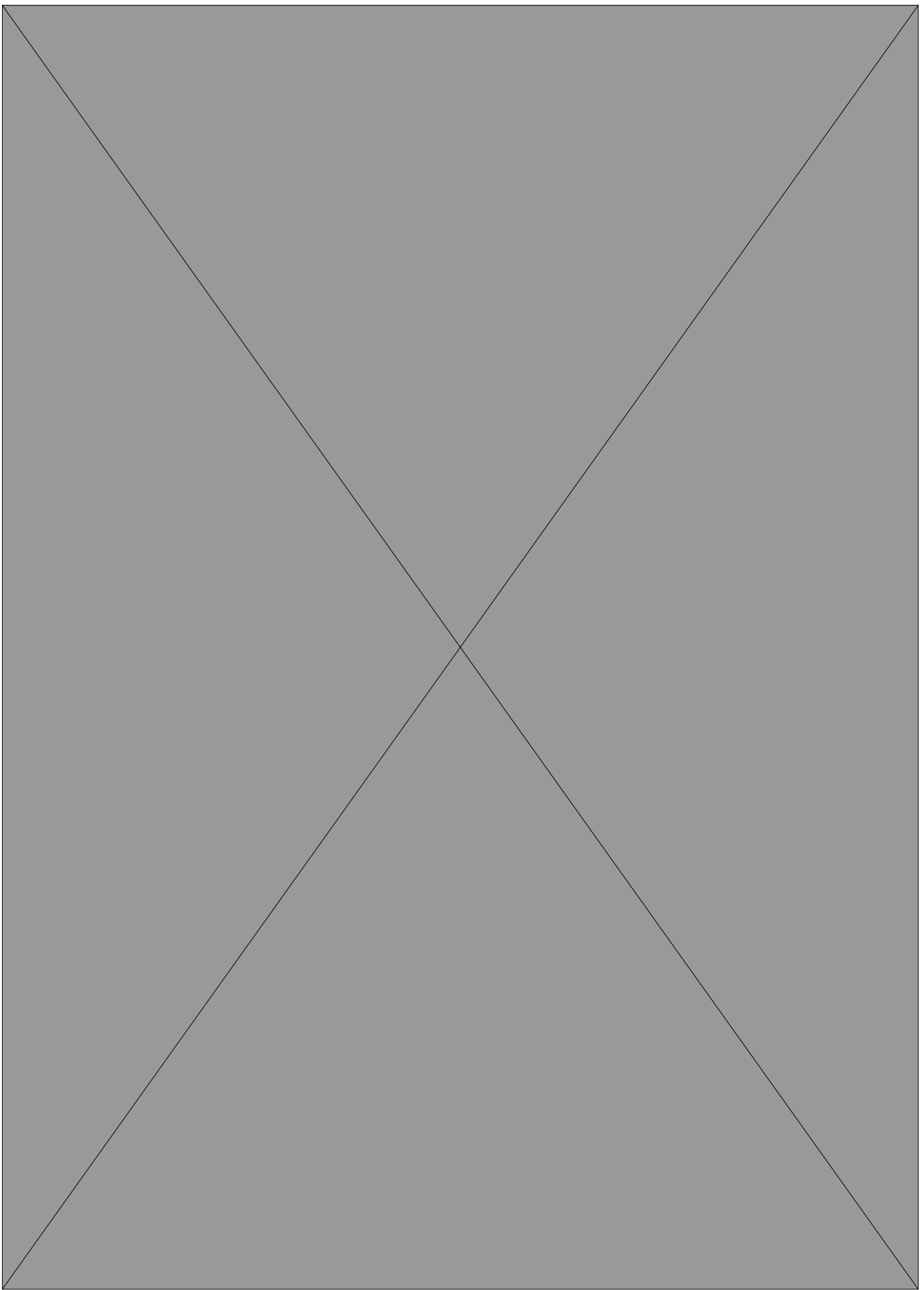
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



HELP Renteforsikring

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


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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Grønligata 10
3683 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Runar Bjørnfeld

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre