

**aktiv.**



Henrik Ibsens gate 1, 3681 NOTODDEN

**Innholdsrik enebolig med 3  
soverom, terrasse og solrik tomt**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Anne Åsne Seljordslia

**Mobil** 954 04 870

**E-post** anne.asne.seljordslia@aktiv.no

### Aktiv Midt-Telemark

Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 63 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 553 640,-  
**Selger:** Stig Rune Bekkhus

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1963  
**BRA-i/BRA Total** 82/155 kvm  
**Tomtstr.:** 642.3 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 244, bnr. 394  
**Oppdragsnr.:** 1308260010

# Innholdsrik enebolig med 3 soverom, terrasse og solrik tomt

Innholdsrik enebolig i et rolig og etablert område, med praktisk planløsning over ett plan og kjeller. Boligen byr på 3 stk soverom, bad, kjøkken, stue med vedovn og utgang til terrasse. Boligen har en innredet kjeller, men denne er ikke godkjent for varig opphold.

Eiendommen har en fint opparbeidet tomt med hage, terrasse og carport. Beliggende sentralt med kort avstand til skole, butikker, kollektivtransport og øvrige fasiliteter.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	47
Egenerklæring .....	73
Energiattest .....	80
Nabolagsprofil .....	106
Budskjema .....	116

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 82 kvm

BRA - e: 73 kvm

BRA totalt: 155 kvm

TBA: 37 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

#### Kjeller

BRA-e: 73 kvm Kjeller: Bod(brukt som kjøkken), bod(brukt som stue), bod (brukt som soverom), gang, bod(brukt som bad/WC), bod 5, bod/vaskekjeller/teknisk rom.

#### 1. etasje

BRA-i: 82 kvm 1.etg: Vindfang, 3stk soverom, bod/trapperom, mellomgang, bad/WC, kjøkken, stue.

### **TBA fordelt på etasje**

#### 1. etasje

37 kvm Terrasse

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er fremlagt plantegninger, fasader og snitt datert 02.05.1963. Plantegningene viser kjeller med gjennomgang fra plan 1. Gjennomgang/trapp er fjernet. Kjeller er hovedsakelig godkjent med boder, disponible rom, gang og vaskekjeller. Dagens bruk av kjellerrom er ikke i overensstemmelse med godkjent bruk. Det foreligger ingen bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det er etablert utvendig tilgang til kjeller. Kjeller har leilighet innredet i 2022 som ikke er godkjent. Disponibelt rom i kjeller fra 1963, var integrert garasje da selger kjøpte boligen. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. På plan 1 er trapperom omgjort til bod, da trapp ned til kjeller er tettet. Kjeller som ikke er bruksendret til godkjent leilighet settes som BRA-e, da innvendig trapp mellom plan 1 og kjeller er fjernet. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

642.3 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Selveiertomt. Beliggende i Henrik Ibsens gate, Notodden kommune. Ligger i eldre etablert boligområde for frittliggende eneboliger. Tomten har oppstillingsplass med belegningsstein foran carport og kjellerinngang. Skrå tilgang fra kjeller/oppstilling til hoveddør. Tomten er opparbeidet med hage/plen og hekk.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger fint til i et rolig og barnevennlig område i Tinnebyen/Tveitdalen. Sentrumsnært bomiljø med kort avstand til dagligvare og kollektivtransport med bussforbindelse til kongsberg-Drammen-Oslo-Gardermoen. Nærhet til skole, universitet, idrettsanlegg og turområder m.m. Kort vei til sentrum og alle byens fasiliteter.

**Adkomst**

Fra Notodden sentrum, kjører man E-134, retning Notodden Jernbanestasjon. Etter jernbanestasjonen tar man første kryss til høyre, retning gvarv. Følg Rv 360 til Tveitdalen og ta til venstre. Hold venstre inn i abelsgate og ta til venstre inn i Chr. Michelsens gate. Ta til venstre inn Henrik Ibsens gate og eiendommen kommer på høyre side og vil bli merket med "Til Salgs"-plakat. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

**Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Toppen barnehage - 0,8 km

Sætrebo barnehage - 1,4 km

Betania barnehage - 1,6 km

Tveiten skole - 1,4 km

Sætre skole - 1,9 km

Notodden ungdomsskole - 1,9 km

Notodden Videregående skole - 1,8 km

**Bygningssakkyndig**

Olav Øyen

## Type rapport

Eierskifterapport

### Byggemåte

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Leirholdig grunn. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong med Ytong på innsiden. Grunnmur har to små vinkler. Grunnmur har kjeller. Plasstøpt betonggulv mot grunn i kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom plan 1 og kjeller. Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår. Veggkonstruksjonen har innhuk/liten vinkel ved hoveddør og terrassedør. Ytterkledning av liggende trepanel (Vestlandskledning). Overbygg over kjellerdør. Gesimskasser av tett trepanel på både langsider og gavler. Saltakkonstruksjon av plassbygget W-takstoler med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrummet betongstein. Takkonstruksjonen danner overbygg ved inntrukket hoveddør og ved inntrukket vegg terrasse. Takkonstruksjonen har kaldt loft.

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, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

#### Drenering

- Nyere drenering med usikkert omfang. Topplis på grunnmursplast er ikke pusset inn. Det er eldre kalk, salt og fuktutslag i kjeller som antatt stammer fra før drenering i 2010. Grunnmursplast stopper mot lysgrop på kjellervindu. Kjeller har rom for varig opphold som ikke er godkjent. Ved boring og sjekking av fukt på utforet og innvendig isolerte vegger under terreng er det fuktverdier på ca 22 % på befaringsdagen. Fukt antas å komme som blant annet kapillæroppsug fra grunn. Drenering fra 2010 uten dokumentasjon.

Årsak: Drenering fra ca. 2010 er utført uten dokumentasjon og har ufullstendige detaljer. Eldre konstruksjon med fukt fra grunn og innforede vegger under terreng er risikokonstruksjon for fukt.

Risiko: Fukt fra grunn kan trenge inn i vegg- og gulvkonstruksjon via kapillærsug. Innforede vegger kan skjule fukt.

Konsekvens: Kjeller har forhøyede fuktverdier i utforet isolert vegg og kan få redusert levetid og inneklime.

#### Yttervegger og veggkonstruksjon

- Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår. Ingen luftet veggkonstruksjon. Ingen lufttilgang for yttertak i gesimser eller raft. Bunnsvill og nederste kledningsbord er fuktutsatt der det ligger ned mot plasstøpt betong. Ingen registrert råte, men overmalte sprekkdannelser på ytterkledning og overmalt værbitt ytterkledning. Vridde kledningsbord med sprekkdannelser, særlig i solbelastet side.

Vindusomramming og vannbrett fra byggeår.

Årsak: Slitasje og elde. Yttervegger fra 1963 er oppført uten luftet konstruksjon og med begrenset lufting i raft/gesims. Kledning og detaljer er værpåvirket og står fuktutsatt mot grunnmur av betong.

Risiko: Behov for vedlikehold. Manglende lufting kan gi økt fuktbelastning i vegg og overgang til takkonstruksjon.

Konsekvens: Forholdet er i hovedsak alderstypisk.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Saltakkonstruksjon av plassbygget W-takstoler med statikk fra byggeår. Det er begrenset lufttilgang ved raft, men lufteventiler i gavler. Se også pkt 5.1 loft. Lange svanker på takflater. Ingen snøfangere på yttertak. Tak over kjellerdør henger.

Årsak: Takkonstruksjon fra 1963 med W-takstoler har begrenset lufting ved raft og naturlige deformasjoner med svanker. Lokalt heng ved tak over kjellerdør tyder på svekket konstruksjon.

Risiko: Manglende lufting kan gi kondens og fuktpåvirkning.

Konsekvens: Forholdene er delvis alderstypiske, vedlikehold bør utføres.

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

- Noe værbitt takstein og noe påbegynt mosedannelse. Ingen underbeslag på taktro ved gjennomføringer til luftehatter. Spiker på mønestein kryper opp.

Årsak: Takteking har værpåvirkning med mose. Manglende underbeslag ved gjennomføringer gir svake detaljer.

Risiko: Utsatte gjennomføringer og løse spiker kan gi lekkasje og fuktinntrengning i undertak.

Konsekvens: Takteking kan få redusert levetid og behov for vedlikehold. Forholdene er i hovedsak alderstypiske, med noe etterslep på vedlikehold.

Innvendig loft

- Begrenset lufttilgang ved raft, isolasjon ligger mot taktro og tetter for lufting. Noe muselort. Sotrenner på teglpipe, det lukter sot på loftet. Uisolert kloakk lufteør som er kondensutsatt. Isolasjon ligger noe hulter til bulter. Isolasjon er noe nedtråkket grunnet lagring. Det er begrenset inspeksjonsmulighet da det er lagret mange ting på loft.

Loftsluke er trang å få ned.

Årsak: Loft fra byggeår har begrenset lufting ved raft der isolasjon ligger mot taktro. Uisolert lufteør og uordnet isolasjon gir kondensutsatte forhold. Lagring på loft gir begrenset inspeksjon.

Risiko: Manglende lufting kan gi kondens og fuktpåvirkning og svekkelse over tid.

Skadedyr/mus kan påvirke isolasjon og inneklime.

Konsekvens: Forholdene er delvis alderstypiske. Vedlikehold må påberegnes.

Terrasser, balkonger, trapper o.l.

- Terrasse med noe etterslep på vedlikehold. Værbitte overflater. Ingen utvendig trapp.

Deler av terrasse uten rekkverk. Terrassedel med rekkverk har store åpninger som kan

krabbes ut i, men relativt lave høyder ned på gressplen på mellom 50 og 80 cm. Noe uferdig finish på terrassegulv rundt rekkverk og mot vegg. Noe langt spenn og noe svak statikk på terrassens bjelkelag. Deler av terrasse skygger for kjellervinduer.  
Årsak: Terrasse har etterslep på vedlikehold og ufullstendig utførelse. Manglende rekkverk, store åpninger og langt spenn i bjelkelag gir svakere konstruksjon.  
Risiko: Manglende sikring kan gi fallrisiko. Svak statikk kan gi deformasjoner og videre slitasje.  
Konsekvens: Sikkerhetsnivå er lavere enn etter dagens anbefalinger.

#### Piper og ildsteder

- Sotluke i kjeller ligger nærmere brennbart enn 30 cm. Pipe er 73 cm over mønet på yttertak og lavere enn krav på 80 cm. Noe eldre sotrenner på teglpipe synlig på loft. Det lukter sot på loft. Det er feievesen som har hjemmel til å gi avvik og føre tilsyn. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.  
Årsak: Teglpipes fra byggeår har avvik i utførelse med sotluke nærmere brennbart enn anbefalt og utilstrekkelig høyde over tak.  
Risiko: For liten avstand til brennbart materiale kan gi økt brannrisiko.  
Konsekvens: Pipe og ildsted kan ha redusert sikkerhet og funksjon sammenlignet med dagens anbefalinger.

#### Etasjeskillere

- Trebjelkelag med statikk fra byggeår må påberegnes noe planavvik og knirk. Generelt planavvik målt over hele rom +/- 10 mm. Det er etablert rom for varig opphold i kjeller som ikke er bruksendret. Det foreligger derfor ingen lyd/brannhemmende himling før godkjenning av bruksendring er utført. Innvendig trapp som foreligger på opprinnelig plantegning er fjernet og trapperom er omgjort til bod.  
Årsak: Trebjelkelag fra 1963 har naturlige planavvik og knirk etter alder. Kjeller er innredet til varig opphold uten godkjenning og uten nødvendige lyd- og brannskiller.  
Risiko: Manglende godkjenning og konstruksjonskrav kan gi redusert brann- og lydsikkerhet. Endret planløsning kan påvirke rømningsforhold.  
Konsekvens: Rom i kjeller kan ikke anses som godkjent for varig opphold.  
Konstruksjon og bruk oppfyller ikke dagens krav.

#### Veggenes og himlingens overflater

- Sokkel/kjeller har rom for varig opphold som ikke er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Eldre og nyere overflater. Riss i betongvegg mot terreng og delevegg midt i kjeller, samt eldre kalk, salt og fuktutslag synlig i boder/vaskekjeller. Rom under terreng har isolerte vegger mot nedfylt grunn, der grunnmur ikke er isolert på utsiden, dette er risikokonstruksjon for fukt. Kjeller har relativt lave takhøyder fra ca 1,96 m til 2,07 m.  
Årsak: Kjeller fra 1963 er innredet til varig opphold uten bruksendring. Uisolert grunnmur utvendig og innforede vegger mot terreng gir fuktutsatt konstruksjon.  
Risiko: Fukt fra grunn kan trenge inn i veggkonstruksjon og gi skjulte skader.  
Manglende godkjenning og lave takhøyder kan gi redusert funksjon og brukskvalitet.  
Konsekvens: Kjeller oppfyller ikke krav til godkjent varig opphold og kan få redusert

levetid ved fuktpåvirkning.

#### Gulvets overflate

-Sokkel/kjeller har rom for varig opphold som ikke er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Eldre og nyere overflater. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1963, som er risikokonstruksjon for fukt.

Årsak: Kjeller er innredet til varig opphold uten bruksendring.

Risiko: Fukt kan trenge opp fra grunnen via betonggulv fra 1963.

Konsekvens: Rom kan ikke anses som godkjent for varig opphold.

#### Fuktmåling og ventilasjon

- Sokkel/kjeller har rom for varig opphold som ikke er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Grunnmur som er isolert på innsiden og ikke isolert på utsiden er risikokonstruksjon for fukt. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1963, som er risikokonstruksjon for fukt. Riss i lettklinkervegger, samt kalk, salt og fuktutslag synlig i bod, mellomgang og vaskekjeller, fra antatt for drenering i 2010. Det er registrert fuktverdier på ca 22% mot bunnsvill inne i vegg ved boring av hull på befaringsdagen. Resterende fuktsøk i himling med trepanel hadde ingen fuktverdier over 15% på befaringsdagen. Det bør monteres flere ventiler i yttervegger der det er mulig.

Årsak: Det er relativt høye fuktverdier inne i utforet kjellervegg på befaringsdagen.

Kjeller fra 1963 har betong- og murkonstruksjoner uten utvendig isolasjon og innforede vegger mot terreng. Plasstøpt betonggulv mot grunn og registrerte fuktutslag tyder på fukttransport fra grunn, risikokonstruksjoner for fukt.

Risiko: Fukt i vegg- og gulvkonstruksjon og gi skjulte skader. Innvendig isolerte vegger kan forsterke fuktproblemer.

Konsekvens: Konstruksjon kan få redusert levetid og svekket inneklime. Rom kan ikke anses som godkjent for varig opphold.

#### overflate vegger og himling (Bad 1 etg)

- Våtrom fra 1990-tall. Bruksmerker og slitasjer. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon med dusjkabinett. Åpen el i våtsone. Åpen el-kobling utenfor avtrekksvifte i våtsone. Vindu fra byggeår i våtsone bak dusjkabinett som er fuktutsatt. Sokkelflis er limt utenpå veggplater. Våtrommet bør renoveres.

Årsak: Våtrom fra 1990-tall er ikke komplett oppbygget som våtrom og har slitasje og elde. Åpne elektriske installasjoner og fuktutsatte detaljer gir usikker utførelse.

Risiko: Fukt kan trenge inn i konstruksjon via utsatte flater og vindu i våtsone. Åpen el i våtsone kan gi sikkerhetsrisiko.

Konsekvens: Konstruksjonen kan få redusert levetid ved fuktpåvirkning. Våtrommet tilfredsstillende ikke dagens anbefalte standard.

#### Kjøkken kjeller

- Kjøkkeninnredning fra 2022 i OK stand. Noe uferdig finish. Generelt lave takhøyder på

2,01 m. Overskap står opp i mot tak med uferdig finish. Mangler listverk over kjøleskap. Mangler fuging mellom Kitchen Board og overskap. Mangler dekklist på enden av laminert benkeplate, slik at denne er fuktutsatt. Armatur lekker. Avtrekksvifte til yttervegg har ikke kondenssikker gjennomføring i yttervegg, uisolert rør, uferdig innvendig og uferdig utvendig. Det bør monteres vannstoppersystem inne i kjøkkenbenk.

Årsak: Kjøkken fra 2022 har mangelfull ferdigstillelse med uferdig finish, manglende fuging og fuktsikring. Lekkasje fra armatur og uisolert avtrekksrør gir økt fuktbelastning/kondens

Risiko: Fukt kan trenge inn i benkeplate, vegg og konstruksjon. Uisolert avtrekk kan gi kondens og fuktskader.

Konsekvens: Det må påberegnes noe påkostninger og vedlikehold.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Boligen har både nyere og noe eldre sanitær- og vanninstallasjoner. Bunnledninger og sluk i kjeller stammer fra byggeår og kan ikke inspiseres. Utekran er ikke frostsikret. Sanitær- og vanninstallasjoner på bad 1. etg fornyes ved renovering av våtrom. Det bør installeres vannstoppesystem blant annet i kjøkkenbenker. Hovedstoppekran bør merkes. Nyere avløpsrør av PVC er sammenkoblet med avløpsrør fra byggeår. Armatur på kjøkken i kjeller lekker. Sanitær og vanninstallasjoner bør ettersees av autorisert rørlegger.

Årsak: Sanitær- og vanninstallasjoner består av både eldre og nyere deler. Eldre bunnledninger og sluk fra byggeår er kombinert med nyere PVC-rør, og det er registrert lekkasje fra armatur i kjeller.

Risiko: Eldre rør og overganger kan gi økt risiko for lekkasje. Utekran uten frostsikring kan gi frostsikringer. Manglende merking av stoppekran kan forsinke avstenging ved lekkasje.

Konsekvens: Det kan oppstå behov for påkostninger og vedlikehold.

Ventilasjon

- Avtrekk over yttertak er kondensutsatt. Luftehatter over yttertak har ikke kondensfanger og rør på loft er ikke isolert. Det kan med fordel monteres flere ventiler i yttervegger på begge plan der det er mulig. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Årsak: Avtrekk over yttertak uten kondensfanger, og uisolerte rør på loft gir kondensutsatte forhold. Begrenset tilluft via ventiler i yttervegger.

Risiko: Kondens kan gi fuktpåvirkning i rør og takkonstruksjon. Mangelfull ventilasjon kan gi økt fuktbelastning og dårlig inneklimate.

Konsekvens: Inneklimate kan bli svekket ved endret bruk.

Forhold som har fått TG3:

Støttemurer

- Støttemur til carport og terrengnivå er utført av selger selv. Ingen rekkverk i enden av carport med fallhøyde på 1,6 m. Støttemur og carport er ikke omsøkt.

Årsak: Støttemur og carport er oppført av selger uten dokumentasjon og mangler rekkverk ved fallkant.

Risiko: Manglende rekkverk gir økt risiko for fall.

Konsekvens: Konstruksjon oppfyller ikke forventet sikkerhetsnivå. Det kan oppstå behov for utbedring og eventuell godkjenning.

#### Vinduer og ytterdører

- Kjeller: Vinduer og ytterdør fra 2018 til 2025 gis TG 1. Vinduer fra byggeår og 1979 anses som utgått på levetid. Noen vinduer innsatt i mur som er pusset jevnt med veggliv og er fuktutsatt ved driv/slagregn. Toppengslet nyere kjellervindu som har et hakk i glass. Kjellerdør har normale bruksmerker med noe hakk i dørblad innvendig. Vinduer fra byggeår gir grunnlag for TG 3. Plan 1: Vinduer fra byggeår og 1970/80-tall anses utgått på levetid. Alle nye vinduer og dører er innsatt med vannbrett fra byggeår. Noe skjevheter på vannbrett og synlig skum og kiler under nyinnsatte husmorvinduer. Bruksmerker og hakk på hoveddør. Dørlås er noe trang.

Årsak: Vinduer og dører fra flere perioder (1963–2025) har naturlig slitasje etter alder. Eldre vinduer er utgått på levetid, og nyere innsetninger har mangler i utførelse og detaljer.

Risiko: Eldre vinduer og svake detaljer kan gi fuktinntrengning, også der vinduer er innsatt i mur. Skader i glass og dårlig justerte dører kan gi redusert funksjon og vedlikeholdsbehov

Konsekvens: Eldre vinduer gir grunnlag for TG 3 og behov for utskifting.

#### Overflate vegger og himling (Bad kjeller)

- Våtrom fra 2022. Rommet er ikke bruksendret, ingen dokumentasjon. Rommet har relativt lav takhøyde på ca 1,98 m, målt ved dusj. Fuktmerker på MDF-panel i tak over dusjkabinett. Åpen el i våtsone. Uferdig finish mellom våtromsplate og vannfordelerskap. Uferdig finish og usikker tetting mellom alu.skinne på veggplate og sokkelflis. Sprekker uten fuging mellom sokkelflis og veggplate. Himling henger, mulig løsnet fra spikerslag. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten.

Årsak: Våtrom fra 2022 er utført uten dokumentasjon og med mangelfull utførelse. Usikre overganger, manglende fuging og åpen el i våtsone.

Risiko: Fukt kan trenge inn i vegg- og himlingskonstruksjon. Elektrisk installasjon i våtsone kan gi sikkerhetsrisiko.

Konsekvens: Våtrommet oppfyller ikke forventet standard for byggeår og kan få redusert levetid ved fuktpåvirkning. Rommet er ikke godkjent bruksendret.

#### Overflate gulv (Bad kjeller)

- Våtrom fra 2022. Rommet er ikke bruksendret, ingen dokumentasjon. Ingen tilfredsstillende fall på gulv fra bunn av dørterskel til sluk. Noe motfall fra sluk til opplegg for vaskemaskin. Ingen oppkant ved dørterskel. rommet har sin funksjon med

dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Det bør gjøres tiltak ved dørterskel, slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne renne til tilstøtende rom. Det mangler fleksibel fuge rundt slukrist.

Årsak: Våtrom fra 2022 er utført uten dokumentasjon og mangler tilfredsstillende fall mot sluk. Motfall og manglende oppkant ved dørterskel gir svak vannavledning.

Risiko: Lekkasjevann kan renne til tilstøtende rom. Manglende fall og tetting kan gi vannansamling og fuktinntrengning i konstruksjon.

Konsekvens: Våtrommet oppfyller ikke forventet standard for byggeår og kan få redusert levetid ved fuktpåvirkning. Rommet har begrenset funksjon uten dusjkabinett.

#### Membran, tettesjiktet og sluk

- Våtrom og membranløsning fra 2022. Ingen dokumentasjon. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Det er åpen el i våtsone. Det er skrudd åpen rørføring i våtsone.

Uferdig tetting rundt vannfordelerskap. Usikker tettelsesløsning mellom veggplate og sokkelflis. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten.

Årsak: Våtrom fra 2022 er utført uten dokumentasjon og har mangelfull membranløsning med åpne rørføringer og usikre overganger i våtsone.

Risiko: Fukt kan trenge inn i vegg- og gulvkonstruksjon via utette detaljer. Åpen elektrisk installasjon i våtsone kan gi sikkerhetsrisiko.

Konsekvens: Våtrommet oppfyller ikke forventet standard for byggeår og kan få redusert levetid ved fuktpåvirkning. Rommet har begrenset funksjon uten dusjkabinett.

#### Overflate gulv

-Våtrom fra 1990-tall. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon med dusjkabinett. Sokkelflis er limt utenpå veggplater. Bom i gulvflis. Sprekk i fuge mellom luftet dørterskel og gulvfuge. Ingen tilfredsstillende fall på gulv fra bunn av dørterskel til sluk. Ingen oppkant ved dørterskel. Det bør gjøres tiltak ved dørterskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke kan renne til tilstøtende rom. Våtrommet bør renoveres.

Årsak: Våtrom fra 1990-tall er ikke komplett oppbygget som våtrom og har mangelfull utførelse med utilstrekkelig fall og manglende oppkant ved dørterskel.

Risiko: Lekkasjevann kan renne til tilstøtende rom. Manglende fall og utette fuger kan gi fuktinntrengning i gulvkonstruksjon.

Konsekvens: Konstruksjonen kan få redusert levetid ved fuktpåvirkning. Våtrommet tilfredsstillende ikke dagens anbefalte standard.

#### Membran, tettesjiktet og sluk

- Våtrom og membranløsning fra 1990-tall. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon med dusjkabinett. Ses i sammenheng med pkt 10.2.1 og 10.2.2. Vindu fra byggeår i våtsone bak dusj. Åpen rørføring til vaskemaskin. Ingen tilfredsstillende tetting på rørgjennomføring i vegg bak dusj. Usikker tettelsesløsning mellom gulv og vegg der sokkelflis er limt utenpå veggplate. Det bør gjøres tiltak ved dørterskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner til tilstøtende rom. Våtrommet bør renoveres.

Årsak: Våtrom fra 1990-tall er ikke komplett oppbygget som våtrom og har usikker membranløsning. Mangelfull tetting ved rørgjennomføringer og overgang gulv/vegg gir svak fuktsikring.

Risiko: Fukt kan trenge inn i vegg- og gulvkonstruksjon via utette detaljer. Lekkasjevann kan renne til tilstøtende rom ved manglende sikring av dørterskel.

Konsekvens: Konstruksjonen kan få redusert levetid ved fuktpåvirkning. Våtrommet tilfredsstillende ikke dagens anbefalte standard og har begrenset bruk uten dusjkabinett.

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

#### Garasje - Uthus

- Carport tilstandsvurderes ikke. Bygningen må befares av kjøper selv. Carporten står oppført inn mot kommunal vei og er ikke omsøkt. Det mangler rekkverk på støttemur som er del av vegg på carport med fallhøyde på ca 1,6 m.

Årsak: Carport er ikke tilstandsvurdert og er oppført uten søknad. Manglende rekkverk på støttemur gir manglende sikring ved fallkant.

Risiko: Manglende rekkverk gir økt risiko for fall.

Konsekvens: Konstruksjon oppfyller ikke forventet sikkerhetsnivå. Det kan oppstå behov for utbedring og avklaring mot myndigheter.

Anbefalte tiltak: Carport og støttemur bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes etablering av rekkverk og avklaring av godkjenning med relevante myndigheter

#### **Verditakst**

Kr 2 450 000

#### **Lånetakst**

Kr 1 960 000

#### **Innhold**

Eneboligen inneholder: 1 etg: Vindfang, 3 stk soverom, bod/trapperom, mellomgang, bad/WC, kjøkken og stue med utgang til veranda.

Kjeller: Bod(brukt som kjøkken), bod (brukt som stue), bod (brukt som soverom), bod (brukt som bad/WC), bod 5, bod/vaskekjeller/teknisk rom.

Utvendig er det en carport.

#### **Standard**

Innholdsrik enebolig over ett plan med kjeller, beliggende i et etablert og rolig boligområde. Boligen har en praktisk løsning og byr på gode og fleksible bruksmuligheter. Hovedetasjen inneholder entre, trivelig stue med vedovn og utgang til terrasse, kjøkken, tre soverom samt bad/wc. Fra stuen er det gode lysforhold og direkte adkomst til uteområdet.

Kjelleren er i dag innredet og tatt i bruk med rom som benyttes som blant annet stue,

kjøkken, soverom og bad/WC, i tillegg til vaskerom og boder. Det gjøres oppmerksom på at kjelleren ikke er godkjent til varig opphold, og at takstmann har registrert arealet som tilleggsdel (bod), selvom rommene er tatt i bruk til annet formål.

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og har fått enkelte oppgraderinger de senere år, men det må påberegnes videre vedlikehold og modernisering. Her har man gode muligheter til på sette sitt eget preg på boligen.

Opparbeidet tomt med hage, terrasse og parkering i tilknytning til carport gir gode utearealer for hele familien.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Selger har innredet kjeller til beboelsesrom og blandt annet satt inn dør i kjeller, samt utvidet vindu uten å søke kommunen. Carporten er heller ikke søkt om. Dette er søknadspliktig og kommunen kan i verstefall kreve tilbakestilling. Kjøper påtar seg ansvar for fremtidig bruk, eventuelt søknader og kostnader rundt dette.

## Energi

### Oppvarming

Vedovn og elektrisk

### Energimerke

D

### 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 490 000

### Omkostninger kjøper

2 490 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

62 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

-----  
63 640 (Omkostninger totalt)

80 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for

boligeiere)

---

2 553 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 570 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 573 340 (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 20 501 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Eiendomsskatt**

Kr 4 299 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4299,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 438 819 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 1 755 275 for år 2024

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **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 244, bruksnummer 394 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:

4005/244/394:

12.03.2026 - Dokumentnr: 285010 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Viken Eiendomsmegling AS

Org.nr: 987 548 177

Elektronisk innsendt

Dokumentnr: 902018 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:244 Bnr:376

01.01.2020 - Dokumentnr: 1732416 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0807 Gnr:244 Bnr:394

01.01.2024 - Dokumentnr: 534795 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3808 Gnr:244 Bnr:394

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Kommunedelplan

Båndlegging etter andre lover - areal: 642,31 m<sup>2</sup>

Boligbebyggelse - Nåværende - areal: 635,9 m<sup>2</sup>

Byggegrense, utbyggingsvolum og funksjonskrav - areal: 642,31 m<sup>2</sup>

Hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø - areal: 642,31 m<sup>2</sup>

Gjeldende regulering

Tinne gård med tilliggende områder (23.11.1959) - Reguleringsformål: Boliger - Areal: 609,42 m<sup>2</sup>

Henrik Ibsensgate - Tinnesjorden. (11.06.1963) - Reguleringsformål: Kjørevei - Areal: 32,89 m<sup>2</sup>

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at leilighet i kjeller ikke er godkjent som egen bruksenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Legalpant**

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

## 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9900,- oppgjørshonorar kr 4900,- Markedspakke 14 900,- Søk eiendomsregister 1000,- visninger kr 1750,- og utlegg (foto, sikring, kommunale utgifter og utskrifter) 8529,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Monica Bakken  
Fagansvarlig MNEF  
monica.bakken@aktiv.no  
Tlf: 975 54 901

### **Ansvarlig megler bistås av**

Anne Åsne Seljordslia  
Eiendomsmeglerfullmektig  
anne.asne.seljordslia@aktiv.no  
Tlf: 954 04 870

### **Oppdragstaker**

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Midt-Telemark, organisasjonsnummer 987548177  
Stasjonsvegen 33, 3800 Bø

### **Salgsoppgavedato**

12.05.2026

























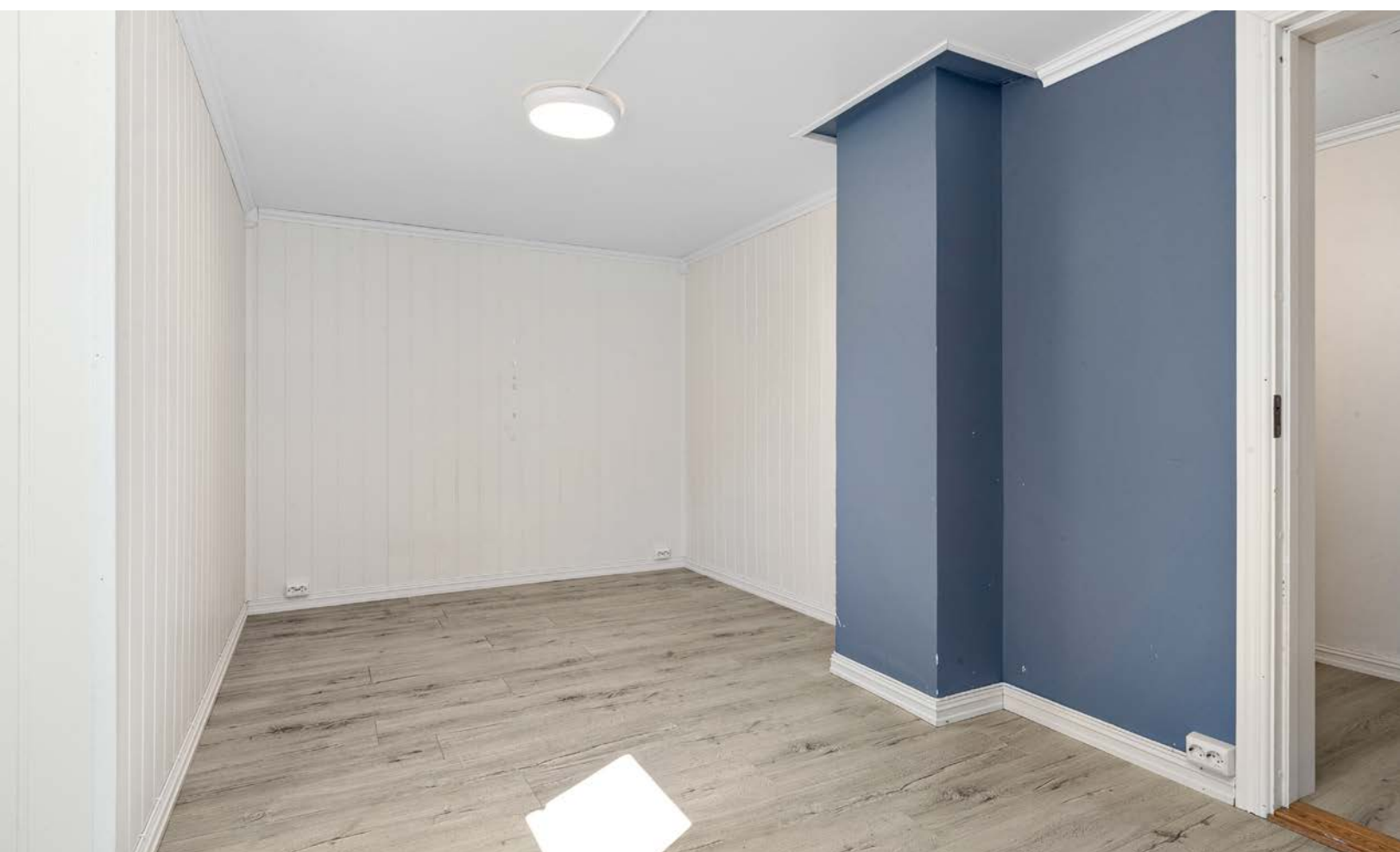


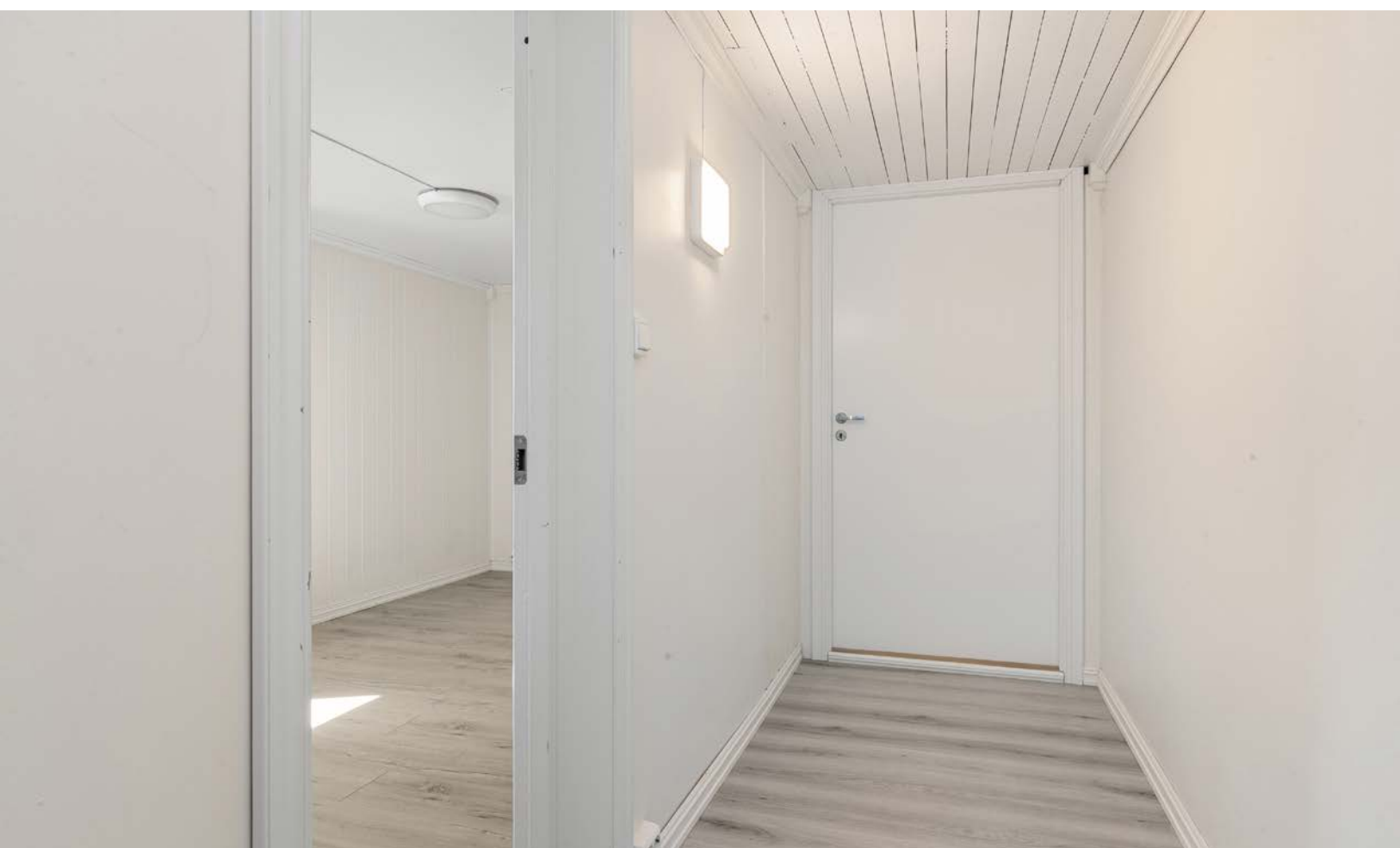














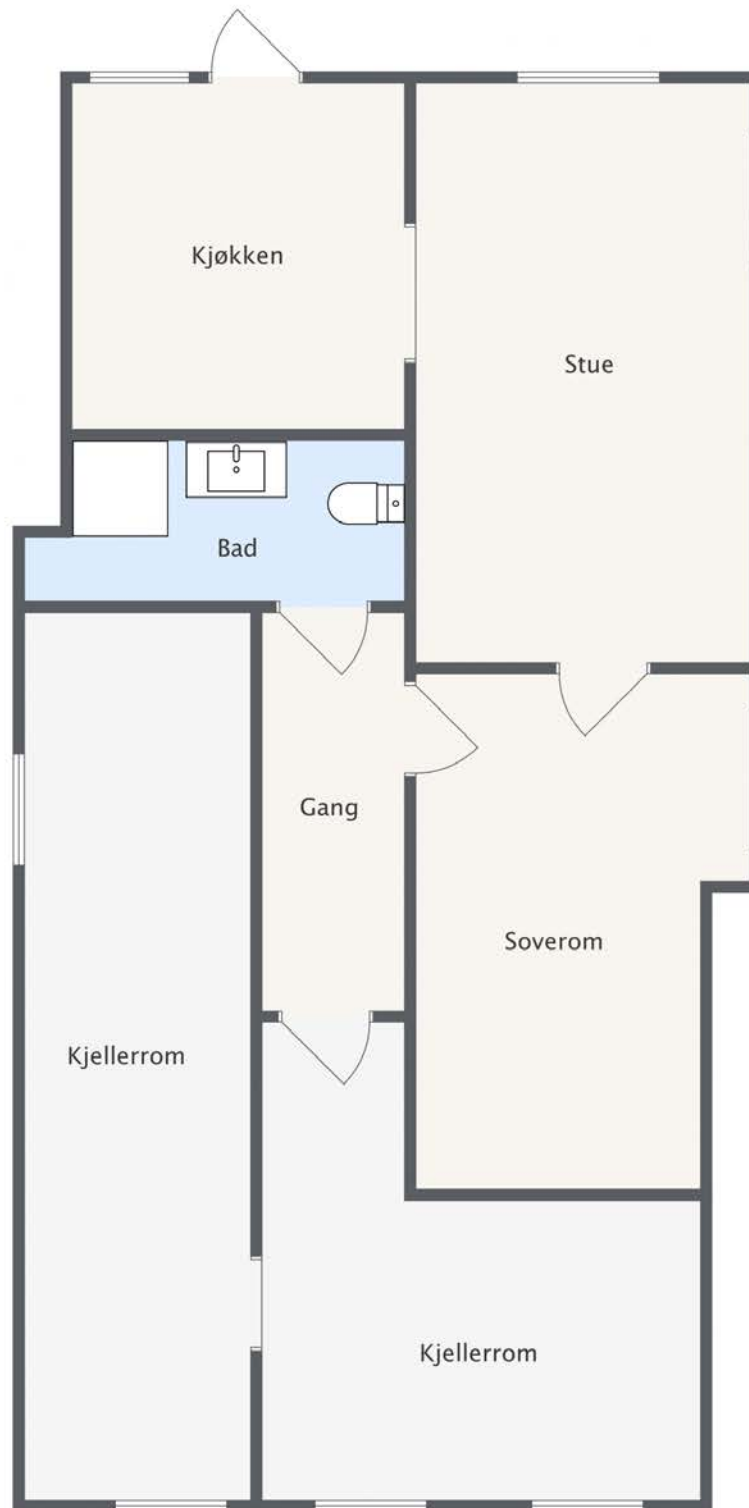


# 1. etasje



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

# U. etasje



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

# 1. etasje



# U. etasje



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

# Vedlegg

Enebolig 1 etasje med kjeller.  
Henrik Ibsens gate 1  
3681 Notodden



[www.mstr.no](http://www.mstr.no)

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Olav Øyen**

Dato: 13.04.2026

Heddalsveien 41  
NOTODDEN 3674  
90012125  
[busy-bee@online.no](mailto:busy-bee@online.no)



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:244, Bnr: 394
<b>Hjemmelshaver:</b>	Stig Rune Bekkhus
<b>Tomt:</b>	642,3 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Oppgis av megler
<b>Adkomst:</b>	Offentlig til privat
<b>Vann:</b>	Offentlig vann
<b>Avløp:</b>	Offentlig avløp
<b>Regulering:</b>	Boligbebyggelse - Nåværende kommuneplanens arealdel og boliger Tinne gård med tilliggende områder
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr 24 800,- årlig
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke oppgitt
<b>Ligningsverdi:</b>	Oppgis av megler
<b>Byggeår:</b>	1963
<b>Fnr:</b>	0

**BEFARINGEN:**

<b>Befaringsdato:</b>	13.04.2026
<b>Forutsetninger (hindringer):</b>	Ingen spesielle forutsetninger.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Stig Rune Bekkhus
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Rekvirent
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS3

**OM TOMTEN:**

Selveiertomt. Beliggende i Henrik Ibsens gate, Notodden kommune. Ligger i eldre etablert boligområde for frittliggende eneboliger. Tomten har oppstillingsplass med belegningsstein foran carport og kjellerinngang. Skrå tilgang fra kjeller/oppstilling til hoveddør. Tomten er opparbeidet med hage/plen og hekk.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Leirholdig grunn. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong med Ytong på innsiden. Grunnmur har to små vinkler. Grunnmur har kjeller. Plasstøpt betonggulv mot grunn i kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom plan 1 og kjeller. Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår. Veggkonstruksjonen har innhuk/ liten vinkel ved hoveddør og terrassedør. Ytterkledning av liggende trepanel (Vestlandskledning). Overbygg over kjellerdør. Gesimskasser av tett trepanel på både langsider og gavler. Saltakkkonstruksjon av plassbygget W-takstoler med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrummet betongstein. Takkonstruksjonen danner overbygg ved inntrukket hoveddør og ved inntrukket vegg terrasse. Takkonstruksjonen har kaldt loft.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Enebolig 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1963. Boligen fremstår energi og konstruksjonsmessig som bygget i byggeår, med endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Boligen er normalt vedlikeholdt, men påkostninger til videre vedlikehold må uansett påberegnes. Boligen har blant annet eldre våtrom noe eldre innvendige overflater på plan 1. Veggkonstruksjon og ytterkledning fra byggeår. Drenering/grunnmursplast opplyses til å være fra 2010, men det ble ikke utført utvendig isolering på det tidspunktet. Det må generelt påberegnes vedlikehold både utvendig og innvendig. Boligen har kjeller med rom innredet i 2020 tiltenkt varig opphold under terreng som ikke er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel.

Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktsperre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør generelt alltid med en bygmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampspærre osv. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

**ANNET:**

Selger har eid boligen siden 26.08.2016.

**DOKUMENTKONTROLL:**

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

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

Kjeller: Takhøyde er fra ca 1,96 m til 2,07 m.

-Bod (brukt som kjøkken) har malt MDF-panel i tak, malt MDF-panel på vegger, og pusset og malt murvegg. Laminat på betonggulv mot grunn. Dør til det fri.

-Bod (brukt som stue) har malte plater i tak, malte plater på vegger, laminat på betonggulv mot grunn. Åpning til rom brukt som kjøkken. Panelovn. Ventil i yttervegg. 70 mm høydeforskjell mellom rom brukt som kjøkken og rom brukt som soverom. Rom brukt som stue har en takhøyde på ca 1,96 m.

-Bod (brukt som soverom) har malte plater i tak, malt MDF-panel på vegger, laminat på betonggulv mot grunn. Pusset og malt pipe og brannmur uten vedovn. Sotluke. Vindu fra 2025. Innadslående med lysgrop som har stor nok åpning for rømningsvei, men som er plassert ca 1,25 m fra gulv.

-Gang har malt panel i tak, pusset og malt mur/betongvegger med noe malt MDF-panel. Laminat på betonggulv mot grunn.

-Bod (brukt som bad/WC) har malt MDF-panel i tak. Våtromsplater på vegger med alu.skinne i bunn. Flis på gulv med varmekabel. Sokkelflis og sluk i gulv under dusjkabinett. Avtrekksvifte til yttervegg. Opplegg for vaskemaskin. Fordeleskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser. Gulvmontert WC. Hvit slett baderomsinnredning. Skuffer i underskap. Heldekkende servant med bredde 60 cm. Overskap med speildører og lys. Kontakt inne i overskap.

-Bod 5 har panel i tak, pusset murvegger og ubehandlet sponplagevegger. Betonggulv mot grunn. Brannslukningsapparat.

-Bod 6/vaskekjeller/teknisk rom har panel i tak, pusset mur/betongvegger. Betonggulv mot grunn. Sluk i gulv med stort lokalt fall.

Opplegg for vaskemaskin. Ventil i yttervegg. 200 L varmtvannsbereider fra 2006 med stive rør og stikkontakt. Fleksible rør til kjøkken. Umerket hovedstoppekran. Nyere avløpsrør av PVC med stakeluke, tilkoblet eldre avløpsrør i himling. Røykvarsler. Stoppekran til utevann. 2 stk 230 V sikringsskap med automatsikringer fra 2020. Ett sikringsskap med måler til plan 1, og ett sikringsskap med måler til kjellerplan.

Listverk: Malt listverk. Profilerte taklister, profilerte gerikter, profilerte gulvlister. Ingen listverk i eldre bod og vaskekjeller. Kosmetisk krypt i listverk. Uferdig finish på listverk. Innerdører: Hvite fabrikkmalte tunge MDF-dører med tre speil. Vanlige dørterskler. Flat luftet dørterskel til bad/WC. Dempelist i karm. Nyere hvit, slett og lett MDF-dør med vanlig dørterskel, og en slett finerdør fra byggeår mellom vaskekjeller og bod. Innerdører må påberegnes noe justering. Subber litt på karm. Normale bruksmerker. Generelt: Noe eldre overflater fra byggeår. Resterende overflater fra 2022. Noe bruksmerker og hakk på vegger. Noe flekker i tak og flekker på vegger. Noe nivåforskjell på gulv. Forskjellige typer laminatgulv. Noe hakk og sprekker i laminatgulv, blant annet på rom tatt i bruk som stue.

Generelt lave takhøyder i kjeller. Noe riss i murvegger. Kalk, salt og fuktutslag på eldre mur/betongvegger. Riss i mur/betongvegg både mot yttervegg og delevegg. Kjellerrom tatt i bruk som rom for varig opphold uten bruksendring. Det er generelt lite ventiler i yttervegger. Ingen brannvarsler. Sotluke i pipe ligger nærmere brennbar enn 30 cm. Himling i rom tatt som bruk som bad henger, løse MDF-plater i tak. Noe nyere kjellervinduer som er uferdig innvendig i vaskekjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

1.etg: Takhøyde er ca 2,36 m til 2,39 m. Bad har ca 2,27 m.

-Vindfang har malte plater i tak, malte plater på vegger, laminatgulv. Åpning til mellomgang.

-Soverom 1 har malt MDF-panel i tak, malt MDF-panel på vegger, laminatgulv. Ventil i vindu. Dobbelt garderobeskap med speildører.

-Soverom 2 har malt MDF-panel i tak, malt panel på vegg og malte plater på vegg. Ventil i yttervegg. Laminatgulv. Dobbelt garderobeskap.

-Soverom 3 har malt panel i tak, malt MDF-panel på vegger, pusset og malt brannmur uten vedovn. Laminatgulv.

-Bod/trapperom har malte plater i tak, malte plater på vegger, spongulv.

-Mellomgang har malte plater i tak, plater med tapet på vegger, skifersatt pipe og brannmur uten vedovn. Laminatgulv. Røykvarsler i tak. Åpning til vindfang. Spot i tak. Loftsluke. Brannslukningsapparat.

-Bad/WC har takess, malte våtromsplater på vegger, flis på gulv med varmekabel. Sokkelflis limt utenpå veggplater. Sluk i gulv under dusjkabinett. Avtrekksvifte på yttervegg. Vindu i våtsone bak dusjkabinett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert WC. Hvit, slett baderomsinnredning med heldekkende vask, bredde 60 cm. Overskap med speildører. Lys.

-Kjøkken har malt MDF-panel i tak, malte plater på vegger, laminatgulv. Åpning til mellomgang og skyvedør til stue. Ventil i yttervegg. Ventil i vindu.

-Stue har malt panel i tak, malt MDF-panel på vegger, laminatgulv. Spot i tak. Røykvarsler. Varmepumpe under vindu. Terrassedør.

Ventil i vindu. Skifersatt brannmur. Vedovn med glass som står på stålplate. Stue med vinkel.

Listverk: Malt listverk. Profilerte taklister og hulkiltaklister. Profilerte gerikter. Profilerte gulvlister. Kosmetisk krypt i listverk og uferdig finish på listverk. Forskjellige typer listverk. Innerdører: Eldre hvit kostmalt finerdør, og nyere hvite fabrikkmalte lette og slette MDF-dører. Vanlige dørterskler. Flat luftet dørterskel til bad. Opptrinn på ca 12 cm til bad. Bruksmerker på innerdører. Innerdører må påberegnes justering. Noe uferdig finish ved dørterskler. Løse ufestet dørterskler. Sprekker og hakk på dørterskler. Uferdig finis rundt dørterskler og gerikter. Dørblad med glass mellom mellomgang og stue. Generelt: Eldre og nyere overflater. Bruksmerker og slitasjer på overflater. Noe flekker i tak. Løse spotter i tak. Forskjellige typer tak. Noe heng i himling, synlig blant annet i stue. Kondensspiker på malt panel, synlig blant annet i stue. Trebjelkelag med statikk fra byggeår som må påberegnes noe planavvik. Målt planavvik over hele rom, ca +/- 10 mm. Noe knirk i gulv. Forskjellige typer gulv. Laminatgulv er lagt i forskjellige retninger. Tydelig svelling i langskjøter og endeskjøter etter gulvvask på laminat. Generelt lite ventiler i yttervegg. Noen ventiler i eldre vinduer. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

### VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

- Enebolig 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1963. Det foreligger opplysninger om følgende endringer med usikre årstall.
- Grunnmursplast, 2010.
- Taktekking, 2010.
- Takerenner, nedløp og beslag, 2010.
- Kjøkkeninnredning, 1. etg, 2012.
- Terrasse, 2020.
- Overflater i kjeller, 2022.
- Kjøkkeninnredning i kjeller, 2022.
- Bad/WC i kjeller, 2022.
- El-anlegg, 2020-2022.
- Varmepumpe, 2022.
- Vinduer, 2018-2025

### VERDIBEREGNING:

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

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

Bolig, som ny i dag:	4 047 000,-	
- Fradrag:	1 624 000,-	
<b>= Teknisk verdi bolig:</b>	<b>2 423 000,-</b>	<b>2 423 000,-</b>

Tomteverdi: **500 000,-**

**Markedsverdi (normal salgsverdi): = 2 450 000,-**

Låneverdi: **1 960 000,- (80%)**

### BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligen generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 15 806,-

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	0	73	0	0
1.etg	82	0	0	37
SUM BYGNING	82	73	0	37
SUM BRA	155			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

**BRA-i:**

1.etg: Vindfang, 3 stk soverom, bod/trapperom, mellomgang, bad/WC, kjøkken, stue.

**BRA-e:**

Kjeller: Bod (brukt som kjøkken), bod (brukt som stue), bod (brukt som soverom), gang, bod (brukt som bad/WC), bod 5, bod/vaskekjeller/teknisk rom.

**MERKNADER OM AREAL:**

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er fremlagt plantegninger, fasader og snitt datert 02.05.1963. Plantegningene viser kjeller med gjennomgang fra plan 1. Gjennomgang/trapp er fjernet. Kjeller er hovedsakelig godkjent med boder, disponible rom, gang og vaskekjeller. Dagens bruk av kjellerrom er ikke i overensstemmelse med godkjent bruk. Det foreligger ingen bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det er etablert utvendig tilgang til kjeller. Kjeller har leilighet innredet i 2022 som ikke er godkjent. Disponibelt rom i kjeller fra 1963, var integrert garasje da selger kjøpte boligen. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. På plan 1 er trapperom omgjort til bod, da trapp ned til kjeller er tettet. Kjeller som ikke er bruksendret til godkjent leilighet settes som BRA-e, da innvendig trapp mellom plan 1 og kjeller er fjernet. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendig overflater. Viser til merknader om areal.

**ANDRE MERKNADER:**

Ingen snøfangere på yttertak. Bolig har tatt i bruk kjeller som leilighet. Kjeller er ikke bruksendret og godkjent som rom for varig opphold. Det foreligger ingen bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller. Deler av kjeller har rom under 2 m. Det opplyses om at asbestplater i integrert garasje er sanert før ombygging i kjeller. Det er oppsatt en carport nær kommunal vei som ikke er omsøkt, carporten har støttemur av stablet granittblokk som mangler rekkverk, fallhøyde ca 1,6 m.

**BYGGMESTER:**

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Olav Øyen**

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

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

Har bred erfaring som:

- Takstmann, Eierskifterapport, tilstand/verdi/forhåndstakster, skjønnsmann mm
- Tømrer
- Forskalingssnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

21/04/2026

Olav Øyen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Leirholdig grunn. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong med Y-tong på innsiden. Grunnmur har to små vinkler. Grunnmur har kjeller. Plasstøpt betonggulv mot grunn i kjeller. Terrasse er fundamentert med betongpilarer på stedlig grunn.

**Merknader:** Noe mindre riss synlig innvendig på grunnmur. Utvendig er grunnmur pusset i antatt 2010. Topplist på grunnmursplast fra 2010 er ikke pusset inn.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Boligen har ingen krypekjeller.

**TG 2** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering er opplyst renoverert i 2010, usikkert omfang. Taknedløp er ført vekk fra grunnmur i egne rør. Grunnmursplast er etablert i 2010.

**Merknader:** Nyere drenering med usikkert omfang. Topplist på grunnmursplast er ikke pusset inn. Det er eldre kalk, salt og fuktutslag i kjeller som antatt stammer fra før drenering i 2010. Grunnmursplast stopper mot lysgrop på kjellervindu. Kjeller har rom for varig opphold som ikke er godkjent. Ved boring og sjekking av fukt på utforet og innvendig isolerte vegger under terreng er det fuktverdier på ca 22 % på befaringdagen. Fukt antas å komme som blant annet kapillærropsug fra grunn. Drenering fra 2010 uten dokumentasjon.

Årsak:

Drenering fra ca. 2010 er utført uten dokumentasjon og har ufullstendige detaljer. Eldre konstruksjon med fukt fra grunn og innforede vegger under terreng er risikokonstruksjon for fukt.

Risiko:

Fukt fra grunn kan trenge inn i vegg- og gulvkonstruksjon via kapillærsug. Innforede vegger kan skjule fukt..

Konsekvens:

Kjeller har forhøyede fuktverdier i utforet isolert vegg og kan få redusert levetid og inneklime.

**TG 3** 1.4 Støttemurer

Støttemur av granittblokk ved carport for å ta opp terrengnivå mot plen og gjøre plass til carport. Høyde ca 1,60 m.

**Merknader:** Støttemur til carport og terrengnivå er utført av selger selv. Ingen rekkverk i enden av carport med fallhøyde på 1,6 m. Støttemur og carport er ikke omsøkt.

Årsak:

Støttemur og carport er oppført av selger uten dokumentasjon og mangler rekkverk ved fallkant.

Risiko:

Manglende rekkverk gir økt risiko for fall.

Konsekvens:

Konstruksjon oppfyller ikke forventet sikkerhetsnivå. Det kan oppstå behov for utbedring og eventuell godkjenning.

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

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår. Veggkonstruksjonen har innhuk/ liten vinkel ved hoveddør og terrassedør. Ytterkledning av liggende trepanel (Vestlandskledning). Gesimskasser av tett trepanel på både langsider og gavler.

**Merknader:** Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår. Ingen luftet veggkonstruksjon. Ingen lufttilgang for yttertak i gesimser eller raft. Bunnsvill og nederste kledningsbord er fuktutsatt der det ligger ned mot plasstøpt betong. Ingen registrert råte, men overmalte sprekkdannelser på ytterkledning og overmalt værbitte ytterkledning. Vridde kledningsbord med sprekkdannelser, særlig i solbelastet side. Vindusomramming og vannbrett fra byggeår.

Årsak:

Slitasje og elde. Yttervegger fra 1963 er oppført uten luftet konstruksjon og med begrenset lufting i raft/gesims.

Kledning og detaljer er værpåvirket og står fuktutsatt mot grunnmur av betong.

Risiko:

Behov for vedlikehold. Manglende lufting kan gi økt fuktbelastning i vegg og overgang til takkonstruksjon.

Konsekvens:

Forholdet er i hovedsak alderstypisk.

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Kjeller: Hvite kostmalte topphengslet vinduer innsatt i mur fra byggeår. Hvite fabrikkmalte topphengslet og innadslående vinduer innsatt i mur fra 2018/2020/2025. Hvit kostmalt husmorvindu fra 1979. Hvit fabrikkmalt kjellerdør, profilert dørblad med glass fra 2018.

Plan 1: Hvite kostmalte husmorvinduer med ventil og smårutet utenpåliggende sprosler fra antatt 1984. Hvit kostmalt sidehengslet vindu på bad med doble rammer fra byggeår. Hvit kostmalt fastkarmvindu fra 1989. Hvite fabrikkmalte husmorvinduer fra 2025. Hvit fabrikkmalt terrassedør fra 2022. Hvit fabrikkmalt hoveddør, profilert dørblad med glass fra 2000-tall.

**Merknader:** Kjeller: Vinduer og ytterdør fra 2018 til 2025 gis TG 1. Vinduer fra byggeår og 1979 anses som utgått på levetid. Noen vinduer innsatt i mur som er pusset jevnt med veggliv og er fuktutsatt ved driv/slagregn. Topphengslet nyere kjellervindu som har et hakk i glass. Kjellerdør har normale bruksmerker med noe hakk i dørblad innvendig. Vinduer fra byggeår gir grunnlag for TG 3.

Plan 1: Vinduer fra byggeår og 1970/80-tall anses utgått på levetid. Alle nye vinduer og dører er innsatt med vannbrett fra byggeår. Noe skjelheter på vannbrett og synlig skum og kiler under nyinnsatte husmorvinduer. Bruksmerker og hakk på hoveddør. Dørlås er noe trang.

Årsak:

Vinduer og dører fra flere perioder (1963–2025) har naturlig slitasje etter alder. Eldre vinduer er utgått på levetid, og nyere innsetninger har mangler i utførelse og detaljer.

Risiko:

Eldre vinduer og svake detaljer kan gi fuktinntrengning, også der vinduer er innsatt i mur. Skader i glass og dårlig justerte dører kan gi redusert funksjon og vedlikeholdsbehov

Konsekvens:

Eldre vinduer gir grunnlag for TG 3 og behov for utskifting.

### 4. Tak

#### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

©mstr.no

11/26

- Det er påvist svanker/svai i mønet.
- Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
- Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
- Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget W-takstoler med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrummet betongstein. Takkonstruksjonen danner overbygg ved inntrukket hoveddør og ved inntrukket vegg terrasse. Takkonstruksjonen har kaldt loft. Teglpipeline over yttertak nær mønet med heldekkende pipeledning og bøyle på topp.

**Merknader:** Saltakkonstruksjon av plassbygget W-takstoler med statikk fra byggeår. Det er begrenset lufttilgang ved raft, men lufteventiler i gavler. Se også pkt 5.1 loft. Lange svanker på takflater. Ingen snøfangere på yttertak. Tak over kjellerdør henger.

Årsak:

Takkonstruksjon fra 1963 med W-takstoler har begrenset lufting ved raft og naturlige deformasjoner med svanker. Lokalt heng ved tak over kjellerdør tyder på svekket konstruksjon.

Risiko:

Manglende lufting kan gi kondens og fuktpåvirkning.

Konsekvens:

Forholdene er delvis alderstypiske, vedlikehold bør utføres.

#### TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1963

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord fra byggeår 1963, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein fra antatt 2010. Hvite sløyfer og lekter.

**Merknader:** Noe værbitte takstein og noe påbegynt mosedannelse. Ingen underbeslag på taktro ved gjennomføringer til luftehatter. Spiker på mønestein kryper opp.

Årsak:

Taktekking har værpåvirkning med mose. Manglende underbeslag ved gjennomføringer gir svake detaljer.

Risiko:

Utsatte gjennomføringer og løse spiker kan gi lekkasje og fuktinntrengning i undertak.

Konsekvens:

Taktekking kan få redusert levetid og behov for vedlikehold. Forholdene er i hovedsak alderstypiske, med noe etterslep på vedlikehold.

#### TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål fra antatt 2010. Takfotbeslag, israftbeslag, heldekkende pipeledning med bøye på topp. To luftehatter med blybeslag. Taknedløp er ført vekk fra grunnmur i egne rør.

**Merknader:** Takrenner, nedløp og beslag har isn funksjon. Noe værbitte. Takrenner bør renskes for mose. Ingen overband på takrenner. Ingen underbeslag på luftehatter. Luftehatter har ingen kondensfanger. Luftehatter har ingen isolerte rør på loft og er kondensutsatt. Vedlikeholdspunkt.

### 5. Loft

#### TG 2 5.1 Innvendig Loft

- Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
- Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
- Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
- Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra loftsluke med stige i mellomgang. Loftet har synlig plassbygget W-takstoler og taktro av trebord. Ventilert i gavlvegger. Delvis gulvet for lagring ved luke. Ingen gulving ellers. Synlig isolasjon. Synlig teglpipe. Uisolert lufterør.

**Merknader:** Begrenset lufttilgang ved raft, isolasjon ligger mot taktro og tetter for lufting. Noe muselort. Sotrenner på teglpipe, det lukter sot på loftet. Uisolert kloakk lufterør som er kondensutsatt. Isolasjon ligger noe hulter til bulter. Isolasjon er noe nedtråkket grunnet lagring. Det er begrenset inspeksjonsmulighet da det er lagret mange ting på loft. Loftsluke er trang å få ned.

Årsak:

Loft fra byggeår har begrenset lufting ved raft der isolasjon ligger mot taktro. Uisolert lufterør og uordnet isolasjon gir kondensutsatte forhold. Lagring på loft gir begrenset inspeksjon.

Risiko:

Manglende lufting kan gi kondens og fuktpåvirkning og svekkelse over tid. Skadedyr/mus kan påvirke isolasjon og inn klima.

Konsekvens:

Forholdene er delvis alderstypiske. Vedlikehold må påberegnes.

## 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

- Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
- Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
- Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse med tilgang fra terrassedør i stue. Fundamentert med betongpilar på stedlig grunn. Impregneret tremateriell. Impregnerte beiset terrassebord. Delvis rekkverk av tre med rekkverkshøyde 107 cm. Rekkverk inndelt i kryss. Avstand til bakkenivå mellom 50 og 80 cm. Ingen utvendig trapp. Nivåforskjell mellom terrassegulv på ca 70 mm.

**Merknader:** Terrasse med noe etterslep på vedlikehold. Værbitte overflater. Ingen utvendig trapp. Deler av terrasse uten rekkverk. Terrassedel med rekkverk har store åpninger som kan krabbes ut i, men relativt lave høyder ned på gressplen på mellom 50 og 80 cm. Noe uferdig finish på terrassegulv rundt rekkverk og mot vegg. Noe langt spenn og noe svak statikk på terrassens bjelkelag. Deler av terrasse skygger for kjellervinduer.

Årsak:

Terrasse har etterslep på vedlikehold og ufullstendig utførelse. Manglende rekkverk, store åpninger og langt spenn i bjelkelag gir svakere konstruksjon.

Risiko:

Manglende sikring kan gi fallrisiko. Svak statikk kan gi deformasjoner og videre slitasje.

Konsekvens:

Sikkerhetsnivå er lavere enn etter dagens anbefalinger.

## 7. Piper og ildsteder

### TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglpipe fra byggeår. Fundamentert på grunn i kjeller. Pusset pipe og brannmur i kjeller. Sotluke i kjellerrom tatt i bruk som soverom. Pusset og malt pipe og brannmur på soverom 3 i 1.etg. Skifersatt brannmur og pipe i mellomgang 1.etg. Skifersatt pipe og brannmur med vedovn i stue 1.etg. Vedovn med glass som står på glassplate. Synlig teglpipe på loft. Teglpipe over yttertak nær mønet med heldekkende pipekledning og bøyle på topp. Feietrinn til pipe på yttertak.

**Merknader:** Sotluke i kjeller ligger nærmere brennbart enn 30 cm. Pipe er 73 cm over mønet på yttertak og lavere enn krav på 80 cm. Noe eldre sotrenner på teglpipe synlig på loft. Det lukter sot på loft. Det er feievesen som har hjemmel til å gi avvik og føre tilsyn. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

Årsak:

Teglpipe fra byggeår har avvik i utførelse med sotluke nærmere brennbart enn anbefalt og utilstrekkelig høyde over tak.

Risiko:

Før liten avstand til brennbart materiale kan gi økt brannrisiko.

Konsekvens:

Pipe og ildsted kan ha redusert sikkerhet og funksjon sammenlignet med dagens anbefalinger.

## 8. Etasjeskillere

### TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom plan 1 og kjeller. Ingen innvendige trapper.

**Merknader:** Trebjelkelag med statikk fra byggeår må påberegnes noe planavvik og knirk. Generelt planavvik målt over hele rom +/- 10 mm. Det er etablert rom for varig opphold i kjeller som ikke er bruksendret. Det foreligger derfor ingen lyd/brannhemmende himling før godkjenning av bruksendring er utført. Innvendig trapp som foreligger på opprinnelig plantegning er fjernet og trapperom er omgjort til bod.

Årsak:

Trebjelkelag fra 1963 har naturlige planavvik og knirk etter alder. Kjeller er innredet til varig opphold uten godkjenning og uten nødvendige lyd- og brannskillere.

Risiko:

Manglende godkjenning og konstruksjonskrav kan gi redusert brann- og lydsikkerhet. Endret planløsning kan påvirke rømningsforhold.

Konsekvens:

Rom i kjeller kan ikke anses som godkjent for varig opphold. Konstruksjon og bruk oppfyller ikke dagens krav.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Boder (kjøkken, stue, sov).

#### TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Boder (kjøkken, stue, sov). - Veggenes og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

**Merknader:** Sokkel/kjeller har rom for varig opphold som ikke er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Eldre og nyere overflater. Riss i betongvegg mot terreng og delevegg midt i kjeller, samt eldre kalk, salt og fuktutslag synlig i boder/vaskekjeller. Rom under terreng har isolerte vegger mot nedfylt grunn, der grunnmur ikke er isolert på utsiden, dette er risikokonstruksjon for fukt. Kjeller har relativt lave takhøyder fra ca 1,96 m til 2,07 m.

Årsak:

Kjeller fra 1963 er innredet til varig opphold uten bruksendring. Uisolert grunnmur utvendig og innforede vegger mot terreng gir fuktutsatt konstruksjon.

Risiko:

Fukt fra grunn kan trenge inn i veggkonstruksjon og gi skjulte skader. Manglende godkjenning og lave takhøyder kan gi redusert funksjon og brukskvalitet.

Konsekvens:

Kjeller oppfyller ikke krav til godkjent varig opphold og kan få redusert levetid ved fuktpåvirkning.

#### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

- Det er ikke påvist setninger.
- Det er påvist avvik overganger og skjøter.
- Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Boder (kjøkken, stue, sov). - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

**Merknader:** Sokkel/kjeller har rom for varig opphold som ikke er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Eldre og nyere overflater. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1963, som er risikokonstruksjon for fukt.

Årsak:

Kjeller er innredet til varig opphold uten bruksendring.

Risiko:

Fukt kan trenge opp fra grunnen via betonggulv fra 1963.

Konsekvens:

Rom kan ikke anses som godkjent for varig opphold.

#### TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fuktsøk i rom under terreng. Det er boret hull i utforet vegg under terreng i rom tatt i bruk som soverom. Det er registrert fuktverdier på ca 22% mot bunnsvill på befaringsdagen. Resterende fuktsøk i himling med trepanel hadde ingen fuktverdier over 15% på befaringsdagen.

**Merknader:** Sokkel/kjeller har rom for varig opphold som ikke er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Grunnmur som er isolert på innsiden og ikke isolert på utsiden er risikokonstruksjon for fukt. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1963, som er risikokonstruksjon for fukt. Riss i lettlinkervegger, samt kalk, salt og fuktutslag synlig i bod, mellomgang og vaskekjeller, fra antatt for drenering i 2010. Det er registrert fuktverdier på ca 22% mot bunnsvill inne i vegg ved boring av hull på befaringsdagen. Resterende fuktsøk i himling med trepanel hadde ingen fuktverdier over 15% på befaringsdagen. Det bør monteres flere ventiler i yttervegger der det er mulig.

Årsak:

Det er relativt høye fuktverdier inne i utforet kjellervegg på befaringsdagen. Kjeller fra 1963 har betong- og murkonstruksjoner uten utvendig isolasjon og innforede vegger mot terreng. Plasstøpt betonggulv mot grunn og registrerte fuktutslag tyder på fukttransport fra grunn, risikokonstruksjoner for fukt.

Risiko:

Fukt i vegg- og gulvkonstruksjon og gi skjulte skader. Innvendig isolerte vegger kan forsterke fuktproblemer.

Konsekvens:

Konstruksjon kan få redusert levetid og svekket inneklima. Rom kan ikke anses som godkjent for varig opphold.

## 10. Våtrom

### 10.1 Bad/WC kjeller

#### TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC kjeller - Overflate vegger og himling. Malt MDF-panel i tak. Våtromsplater på vegger med alu.skinne i bunn. Avtrekksvifte til yttervegg. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser. Gulvmontert WC. Hvit slett baderomsinnredning. Skuffer i underskap. Heldekkende servant med bredde 60 cm. Overskap med speildører og lys. Kontakt inne i overskap.

**Merknader:** Våtrom fra 2022. Rommet er ikke bruksendret, ingen dokumentasjon. Rommet har relativt lav takhøyde på ca 1,98 m, målt ved dusj. Fuktmerker på MDF-panel i tak over dusjkabinett. Åpen el i våtsone. Uferdig finish mellom våtromsplate og vannfordelerskap. Uferdig finish og usikker tetting mellom alu.skinne på veggplate og sokkelflis. Sprekker uten fuging mellom sokkelflis og veggplate. Himling henger, mulig løsnet fra spikerslag. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten.

**Årsak:**

Våtrom fra 2022 er utført uten dokumentasjon og med mangelfull utførelse. Usikre overganger, manglende fuging og åpen el i våtsone.

**Risiko:**

Fukt kan trenge inn i vegg- og himlingskonstruksjon. Elektrisk installasjon i våtsone kan gi sikkerhetsrisiko.

**Konsekvens:**

Våtrommet oppfyller ikke forventet standard for byggeår og kan få redusert levetid ved fuktpåvirkning. Rommet er ikke godkjent bruksendret.

### TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Bad/WC kjeller - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Sokkelflis og sluk i gulv under dusjkabinett.

**Merknader:** Våtrom fra 2022. Rommet er ikke bruksendret, ingen dokumentasjon. Ingen tilfredsstillende fall på gulv fra bunn av dørterskel til sluk. Noe motfall fra sluk til opplegg for vaskemaskin. Ingen oppkant ved dørterskel. rommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Det bør gjøres tiltak ved dørterskel, slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne renne til tilstøtende rom. Det mangler fleksibel fuge rundt slukrist.

**Årsak:**

Våtrom fra 2022 er utført uten dokumentasjon og mangler tilfredsstillende fall mot sluk. Motfall og manglende oppkant ved dørterskel gir svak vannavledning.

**Risiko:**

Lekkasjevann kan renne til tilstøtende rom. Manglende fall og tetting kan gi vannansamling og fuktinntrengning i konstruksjon.

**Konsekvens:**

Våtrommet oppfyller ikke forventet standard for byggeår og kan få redusert levetid ved fuktpåvirkning. Rommet har begrenset funksjon uten dusjkabinett.

### TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2022

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Våtromsplater på vegger, smøremembran på gulv. Ikke boret hull fra tilstøtende rom som er yttervegg under terreng og mot kjøkkeninnredning.

**Merknader:** Våtrom og membranløsning fra 2022. Ingen dokumentasjon. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Det er åpen el i våtsone. Det er skrudd åpen rørføring i våtsone. Uferdig tetting rundt vannfordelerskap. Usikker tetteløsning mellom veggplate og sokkelflis. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten.

**Årsak:**

Våtrom fra 2022 er utført uten dokumentasjon og har mangelfull membranløsning med åpne rørføringer og usikre overganger i våtsone.

**Risiko:**

Fukt kan trenge inn i vegg- og gulvkonstruksjon via utette detaljer. Åpen elektrisk installasjon i våtsone kan gi sikkerhetsrisiko.

**Konsekvens:**

Våtrommet oppfyller ikke forventet standard for byggeår og kan få redusert levetid ved fuktpåvirkning. Rommet har begrenset funksjon uten dusjkabinett.

## 10.2 Bad/WC/vaskerom 1.etg

### TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom 1.etg - Overflate vegger og himling. Malte våtromsplater på vegger. Avtrekksvifte på yttervegg. Vindu i våtsone bak dusjkabinett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert WC. Hvit, slett baderomsinnredning med heldekkende vask, bredde 60 cm. Overskap med speildører. Lys.

**Merknader:** Våtrom fra 1990-tall. Bruksmerker og slitasjer. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon med dusjkabinett. Åpen el i våtsone. Åpen el-kobling utenfor avtrekksvifte i våtsone. Vindu fra byggeår i våtsone bak dusjkabinett som er fuktutsatt. Sokkelflis er limt utenpå veggplater. Våtrommet bør renoveres.

**Årsak:**

Våtrom fra 1990-tall er ikke komplett oppbygget som våtrom og har slitasje og elde. Åpne elektriske installasjoner og fuktutsatte detaljer gir usikker utførelse.

**Risiko:**

Fukt kan trenge inn i konstruksjon via utsatte flater og vindu i våtsone. Åpen el i våtsone kan gi sikkerhetsrisiko.

**Konsekvens:**

Konstruksjonen kan få redusert levetid ved fuktpåvirkning. Våtrommet tilfredsstillende ikke dagens anbefalte standard.

### TG 3 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er innsisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Bad/WC/vaskerom 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Sokkelflis limt utenpå veggplater. Sluk i gulv under dusjkabinett.

**Merknader:** Våtrom fra 1990-tall. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon med dusjkabinett. Sokkelflis er limt utenpå veggplater. Bom i gulvflis. Sprekk i fuge mellom luftet dørterskel og gulvfuge. Ingen tilfredsstillende fall på gulv fra bunn av dørterskel til sluk. Ingen oppkant ved dørterskel. Det bør gjøres tiltak ved dørterskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke kan renne til tilstøtende rom. Våtrommet bør renoveres.

**Årsak:**

Våtrom fra 1990-tall er ikke komplett oppbygget som våtrom og har mangelfull utførelse med utilstrekkelig fall og manglende oppkant ved dørterskel.

**Risiko:**

Lekkasjevann kan renne til tilstøtende rom. Manglende fall og utette fuger kan gi fuktinntrengning i gulvkonstruksjon.

**Konsekvens:**

Konstruksjonen kan få redusert levetid ved fuktpåvirkning. Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens anbefalte standard.

### TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1990-tall

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Malte våtromsplater på vegger, smøremembran på gulv. Ikke boret hull fra tilstøtende rom, dusjkabinett står delvis mot yttervegg og mot kjøkkeninnredning.

**Merknader:** Våtrom og membranløsning fra 1990-tall. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon med dusjkabinett. Ses i sammenheng med pkt 10.2.1 og 10.2.2. Vindu fra byggeår i våtsone bak dusj. Åpen rørføring til vaskemaskin. Ingen tilfredsstillende tetting på rørgjennomføring i vegg bak dusj. Usikker tetteløsning mellom gulv og vegg der sokkelflis er limt utenpå veggplate. Det bør gjøres tiltak ved dørterskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner til tilstøtende rom. Våtrommet bør renoveres.

**Årsak:**

Våtrom fra 1990-tall er ikke komplett oppbygget som våtrom og har usikker membranløsning. Mangelfull tetting ved rørgjennomføringer og overgang gulv/vegg gir svak fuktsikring.

**Risiko:**

Fukt kan trenge inn i vegg- og gulvkonstruksjon via utette detaljer. Lekkasjevann kan renne til tilstøtende rom ved manglende sikring av dørterskel.

**Konsekvens:**

Konstruksjonen kan få redusert levetid ved fuktpåvirkning. Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens anbefalte standard og har begrenset bruk uten dusjkabinett.

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken kjeller

#### TG 2 11.1 Kjøkken kjeller

Vanninstallasjonen er fra ca. 2022

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning og vanninstallasjon fra 2022. Kjøkkeninnredning i vinkel. Hvite slette høyglans overflater på overskap og underskap. Grå laminert benkeplate med steinimitasjon. Nedfelt sort kum. Avtrekksvifte til yttervegg. Komfyrvakt. Integreerte hvitevarer med unntak av kjøleskap. Kitchen Board mellom benkeplate og overskap. Lys og kontakt under overskap.

**Merknader:** Kjøkkeninnredning fra 2022 i OK stand. Noe uferdig finish. Generelt lave takhøyder på 2,01 m. Overskap står opp i mot tak med uferdig finish. Mangler listverk over kjøleskap. Mangler fugging mellom Kitchen Board og overskap. Mangler dekklist på enden av laminert benkeplate, slik at denne er fuktutsatt. Armatur lekker. Avtrekksvifte til yttervegg har ikke kondenssikker gjennomføring i yttervegg, uisolert rør, uferdig innvendig og uferdig utvendig. Det bør monteres vannstoppersystem inne i kjøkkenbenk.

Årsak:

Kjøkken fra 2022 har mangelfull ferdigstilling med uferdig finish, manglende fugging og fuktsikring. Lekkasje fra armatur og uisolert avtrekksrør gir økt fuktbelastning/kondens

Risiko:

Fukt kan trenge inn i benkeplate, vegg og konstruksjon. Uisolert avtrekk kan gi kondens og fuktskader.

Konsekvens:

Det må påberegnes noe påkostninger og vedlikehold.

## 11.2 Kjøkken 1.etg

**TG 1** 11.2 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2012

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning og vanninstallasjon fra 2012. Todelt rett kjøkkeninnredning. Slette fronter med struktur på over og underskap. Takhøye overskap. Sort laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integreerte hvitevarer. Avtrekksvifte ført over yttertak. Komfyrvakt. Ventil i yttervegg. Ventil i vindu. Flis mellom benkeplate og overskap. Lys og kontakt under overskap. En del av innredningen på vegg mot bad. En del av innredningen på vegg mot stue. Et høyskap med ett skap og benkeplate mot yttervegg og stue.

**Merknader:** Kjøkkeninnredning fra 2012 med normale bruksmerker. Noe justering av dører må påberegnes. Det bør monteres vannstoppersystem inne i kjøkkenbenk.

## 12. Andre rom

**Ingen** 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

## 13. VVS

**TG 2** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1990-tall/2012/2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Vann- og avløpsinstallasjoner er vurdert visuelt. Sanitær og vanninstallasjoner på bad/wc 1. etg fra 1990-tall. Sanitær og vanninstallasjoner på kjøkken 1. etg fra 2012. Sanitær og vanninstallasjoner på bad/wc/kjøkken i kjeller fra 2022. Gulvmonterte wc på begge bad. Opplegg for vaskemaskin på begge bad. Fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser på bad i kjeller. Avløpsrør av PVC med stakeluke i vaskekjeller. Vaskekjeller har opplegg for vaskemaskin. Vaskekjeller har 200 L varmtvannsbereder fra 2006 med stive rør og stikkontakt, umerket hovedstoppekran, stoppekran til utekran. Utekran. Offentlig VA.

**Merknader:** Boligen har både nyere og noe eldre sanitær- og vanninstallasjoner. Bunnledninger og sluk i kjeller stammer fra byggeår og kan ikke inspiseres. Utekran er ikke frostsikret. Sanitær- og vanninstallasjoner på bad 1. etg fornyes ved renovering av våtrom. Det bør installeres vannstoppesystem blant annet i kjøkkenbenker. Hovedstoppekran bør merkes. Nyere avløpsrør av PVC er sammenkoblet med avløpsrør fra byggeår. Armatur på kjøkken i kjeller lekker. Sanitær og vanninstallasjoner bør ettersees av autorisert rørlegger.

Årsak:

Sanitær- og vanninstallasjoner består av både eldre og nyere deler. Eldre bunnledninger og sluk fra byggeår er kombinert med nyere PVC-rør, og det er registrert lekkasje fra armatur i kjeller.

Risiko:

Eldre rør og overganger kan gi økt risiko for lekkasje. Utekran uten frostsikring kan gi frostskafer. Manglende merking av stoppekran kan forsinke avstenging ved lekkasje.

Konsekvens:

Det kan oppstå behov for påkostninger og vedlikehold.

### TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder fra 2006 med stive rør og stikkontakt. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv mot grunn og har sluk i gulv med stort lokalt fall.

**Merknader:** Eldre varmtvannsbereder som har sin funksjon. Stikkontakt. Ingen fast el-tilkobling. Eldre varmtvannsberedere har generelt høyere energiforbruk. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Boligen har ingen vannbåren varme.

### TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2022

Varmepumpe fra 2022 plassert i stue 1.etg.

**Merknader:** Varmepumpe fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen. Det anbefales jevnlig vedlikehold av varmpumpe for optimal funksjon.

### TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og ventiler i noen vinduer. Avtrekk til yttervegg på kjøkken og bad i kjeller. Avtrekk til yttervegg på bad 1.etg, avtrekk over yttertak på kjøkken 1.etg.

**Merknader:** Avtrekk over yttertak er kondensutsatt. Luftehatter over yttertak har ikke kondensfanger og rør på loft er ikke isolert. Det kan med fordel monteres flere ventiler i yttervegger på begge plan der det er mulig. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

**Årsak:**

Avtrekk over yttertak uten kondensfanger, og uisolerte rør på loft gir kondensutsatte forhold. Begrenset tilluft via ventiler i yttervegger.

**Risiko:**

Kondens kan gi fuktpåvirkning i rør og takkonstruksjon. Mangelfull ventilasjon kan gi økt fuktbelastning og dårlig innelima.

**Konsekvens:**

Innelima kan bli svekket ved endret bruk.

#### Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Boligen har ingen eget toalettrom. Gulvmontert WC på begge bad.

### 14. Garasje – uthus

#### TG iu 14.1 Garasje – uthus

Ingen garasje, men carport oppsatt av selger selv. Gulvareal på ca 16 m<sup>2</sup>. Plasstøpt betonggulv på grunn. Ringmur og støttemur av granittblokk. Konstruksjon av bindingsverk med liggende trepanel og vegg i brystningshøyde med trepanel i 45 grader. Takkonstruksjon av limtre og plassbygget sperretak. Flat takkonstruksjon med taktro av kryssfiner, teknet med papp.

**Merknader:** Carport tilstandsvurderes ikke. Bygningen må befares av kjøper selv. Carporten står oppført inn mot kommunal vei og er ikke omsøkt. Det mangler rekkverk på støttemur som er del av vegg på carport med fallhøyde på ca 1,6 m.

**Årsak:**

Carport er ikke tilstandsvurdert og er oppført uten søknad. Manglende rekkverk på støttemur gir manglende sikring ved fallkant.

**Risiko:**

Manglende rekkverk gir økt risiko for fall.

**Konsekvens:**

Konstruksjon oppfyller ikke forventet sikkerhetsnivå. Det kan oppstå behov for utbedring og avklaring mot myndigheter.

**Anbefalte tiltak:**

Carport og støttemur bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes etablering av rekkverk og avklaring av godkjenning med relevante myndigheter.

### 15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1963

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. Delvis 2010 til 2020

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

230 V åpent elektrisk anlegg fra byggeår. Renoverert i perioden 2010 til 2022. 2 stk sikringsskap med automatsikringer plassert i vaskekjeller/teknisk rom. To separate målere til plan 1 og kjeller. Etablert kurs til varmepumpe i 2022.

**Merknader:** Ingen opplysninger om siste tilsyn. Både ujordet og jordet stikkontakter. Noe bruk av skjøteledninger. Noe ledninger i kjeller som ikke er festet mot gulvlist. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2. Manglende dokumentasjon og tilsyn vurderes å ha sammenheng med bygningens alder og tidligere eierforhold. Uten dokumentasjon og kontroll kan det elektriske anlegget ha skjulte feil eller mangler som øker risikoen for elektrisk støt, kortslutning eller brann. Endret bruk av boligen, for eksempel flere elektriske apparater eller høyere belastning, kan forverre risikoen. Feil eller mangler i det elektriske anlegget kan føre til personskafe, brann eller skade på elektrisk utstyr.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklærings skjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

**TILLEGGSSOPPLYSNINGER:**

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/revkvent. Ingen registrert ferdigattest på bolig fra 1963. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for ref pbl § 21-10, femte ledd. Status tatt i bruk.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

Det anbefales at potensielle kjøpere aktivt bruker denne tilstandsrapporten under befaring av boligen, og at selgers egenerklæring gjennomgås dersom den foreligger.

NS 3600:2018 – “Tilstandsanalyse ved omsetning av bolig” – angir i pkt. 13.1 at:

For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2 eller TG 3, skal det gjøres en vurdering av nødvendige tiltak basert på sannsynlig årsak. Tiltakene kan inkludere:

- Fysiske tiltak på byggverket
- Anbefaling om ytterligere og grundigere undersøkelser
- Risikovurdering, spesielt for forhold som kan innebære fare for liv og helse

Denne rapporten beskriver bygningen og bygningsdeler slik de fremstår på befaringdagen, uten destruktive inngrep i bygningskroppen. Unntak gjelder hulltaking mot våtrom og i rom under terreng, dersom dette er hensiktsmessig og praktisk gjennomførbart.

Rapporten skal brukes aktivt under befaringen og må leses i sin helhet. Den er ikke en fasit, men et verktøy som støtter kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3 7. Spesiell oppmerksomhet bør vies feltene med merknader, da disse beskriver feil og avvik som ble registrert på befaringdagen, samt tilhørende risiko og konsekvenser. Merknadene bør vurderes som en del av en helhetlig risiko- og konsekvensvurdering, da det kan forekomme flere konsekvenser enn det som direkte fremkommer i teksten.

For bygningsdeler med TG 3 skal det anslås en ca. sjablongmessig kostnad for utbedring. Dette kravet gjelder ikke TG 2, selv om også TG 2 ofte vil medføre kostnader, avhengig av innholdet i merknadsfeltet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 1.3. Anbefalte tiltak: Drenering og kjellerkonstruksjon bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes kontroll av drenering, tiltak mot fukt i vegger og vurdering av bruk av rom under terreng. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 2.1. Anbefalte tiltak: Yttervegger og detaljer bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes vedlikehold og utskifting av kledning, etterisolering, forbedring av lufting og tiltak for å redusere fuktbelastning. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.1. Anbefalte tiltak: Takkonstruksjon bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes kontroll av lufting, oppfølging av svanker og utbedring av hengende konstruksjon over kjellerdør. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
4.2	Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.2. Anbefalte tiltak: Yttertak bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes vedlikehold av takstein, kontroll av gjennomføringer og etterfesting av spiker samt utbedring av beslag. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 5.1. Anbefalte tiltak: Loft og takkonstruksjon bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes forbedring av lufting, isolering av rør, opprydding i isolasjon og tilrettelegging for bedre inspeksjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 6.1. Anbefalte tiltak: Terrasse og konstruksjon bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes vedlikehold av overflater, utbedring av bjelkelag og etablering av rekkverk og sikringstiltak. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 7.1. Anbefalte tiltak: Pipe og ildsted bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av avstand til brennbart materiale og justering av pipehøyde. Eventuelle forhold følges opp av feievesen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 8.1. Anbefalte tiltak: Konstruksjon og bruksendring bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes etablering av nødvendige brann- og lydskiller samt avklaring mot relevante myndigheter. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
9.1.1	Boder (kjøkken, stue, sov). Veggens og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 9.1.1. Anbefalte tiltak: Kjeller og bruksendring bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes tiltak mot fukt, vurdering av konstruksjon og avklaring mot myndigheter ved eventuell godkjenning. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
9.1.2	Boder (kjøkken, stue, sov). Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 9.1.2. Anbefalte tiltak: Kjeller bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes tiltak mot fukt og avklaring av bruksendring mot myndigheter. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
9.1.3	Boder (kjøkken, stue, sov). Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 9.1.3. Anbefalte tiltak: Kjeller og konstruksjon bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes tiltak mot fukt, forbedret ventilasjon og etablering av flere ventiler i yttervegger der det er mulig. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
10.2.1	Bad/WC/vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling

## EIERSKIFTERAPPORT™

	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.2.1. Anbefalte tiltak: Våtrom og installasjoner bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes renovering av våtrommet samt utbedring av elektriske installasjoner. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
11.1	Kjøkken kjeller Kjøkken kjeller
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 11.1. Anbefalte tiltak: Kjøkken og installasjoner bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av lekkasje på armatur, ferdigstillelse av detaljer, isolering av avtrekk og etablering av vannstoppesystem. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.1. Anbefalte tiltak: Sanitæranlegg bør vurderes av autorisert rørlegger. Det kan vurderes utbedring av lekkasje, merking av hovedstoppekran, etablering av vannstoppesystem og oppfølging av eldre rørinstallasjoner. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.5. Anbefalte tiltak: Ventilasjon bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes isolering av rør, montering av kondensfanger og etablering av flere ventiler i yttervegger der det er mulig. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.4	<b>Støttemurer</b>
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 1.4. Anbefalte tiltak: Støttemur og carport bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes etablering av rekkverk og avklaring mot relevante myndigheter. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
3.1	<b>Vinduer og ytterdører</b>
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 3.1. Anbefalte tiltak: Vinduer og dører bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utskifting av eldre vinduer, utbedring av detaljer ved nyere innsetninger samt justering og vedlikehold av dører og beslag. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.1	<b>Bad/WC kjeller Overflate vegger og himling</b>
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.1. Anbefalte tiltak: Våtrom og installasjoner bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av tettesjikt, kontroll av elektriske installasjoner og avklaring av bruksendring mot myndigheter. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.2	<b>Bad/WC kjeller Overflate gulv</b>
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.2. Anbefalte tiltak: Våtrommet bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av fallforhold, etablering av oppkant ved dørterskel og tetting rundt sluk. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.3	<b>Bad/WC kjeller Membran, tettesjiktet og sluk</b>
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.3. Anbefalte tiltak: Våtrom og membranløsning bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av tettesjikt, rørgjennomføringer og elektriske installasjoner samt fremskaffelse av dokumentasjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.2.2	<b>Bad/WC/vaskerom 1.etg Overflate gulv</b>
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.2.2. Anbefalte tiltak: Våtrommet bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes tiltak ved dørterskel og fallforhold eller totalrenovering av våtrommet. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.2.3	<b>Bad/WC/vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk</b>
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.2.3. Anbefalte tiltak: Våtrom og membranløsning bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes tiltak ved dørterskel og totalrenovering av våtrommet. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



# 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

Stig Rune Bekkhus

---

## Boligen

Henrik Ibsens Gate 1  
3681 Notodden

4005-244/394/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# 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?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygging av nytt bad i kjeller til utleie. Isolert med 50 mm isolasjon deretter støpt med B30 kvalitet betong. Gulv utført som betongplate med fall mot sluk. På betonggulvet påført primer og deretter smøremembran godkjent for våtrom. 5 lag. Membran ført opp på vegg og tilsluttes slukmansjett for å sikre tett overgang. Over membran legges flis med fleksibelt flislim og fuget med egnet fugemasse for våtrom. Vegger i våtsone med godkjente baderomsplater (våtromsplater). Platene montert på bindingsverk i henhold til leverandørens monteringsanvisning. Skjøter og gjennomføringer tettet med godkjent tettesystem og membranbånd der dette kreves. Gjennomføringer for rør og installasjoner utført med mansjetter og tettesystem som inngår i godkjent våtromssystem. Arbeidet utført i henhold til gjeldende bransjeregler for våtrom og produsentenes monteringsanvisninger

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Smøremembran 5 lag. Opp på vegg og tilsluttes slukmansjett for å sikre tett overgang.

---

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**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet veranda dør. Bygging av ny veranda

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Skjært ut vindusåpning i kjeller til større vindu ut mot vei. Bytting av vinduer i kjeller.

---

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**



Ett punktert vindu på ett soverommet.  
En ødelagt hengsle på ett vindu på soverommet mot plen

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?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygging av Carport. Gravd ned 1m under terrenget Fylt opp med pukk avretting med pukk 8/16 Støpt betongplate. Oppføring av bygg. Nedløp fra carport og grunn koblet til drenering på hus. Lagt duk på vegg mot mur og 50cm Fylt opp med 8/16 for bra drenering mot carport.

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Saltutslag på vegg i kjeller

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Ssaltutslag på vegg i kjeller i teknisk rom

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## 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**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** I kjeller i nytt bad. Tilkobling på eksisterende avløp under bad i kjeller

---

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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?:** 2024

**Firmanavn:** Bø installasjon

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av varmepumpe. Div oppgradering av ledninger og koblingsboks i 1 etg. Ny termostat på bad i 1etg

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Nrc Norge

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt opp nytt sikringsskap til kjeller med egen måler. Lagt opp nytt elektrisk anlegg til hele kjelleren

---



## 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**

Innredet kjeller til utleieenhet.  
Arbeid gjort selv  
Alt unntatt elektriske  
Ny veranda  
Carport

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Innredet til leilighet

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **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?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Ikke godkjent.  
Kan godkjennes

---

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?

♦ **Nei**

---

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.



Adresse <b>Henrik Ibsens gate 1, 3681 NOTODDEN</b>	
Dato for energimerking <b>09.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-279029</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>165030583</b>
Gårdsnummer <b>244</b>	Bruksnummer <b>394</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1963</b>	Bygningstype <b>Enebolig med utleiedel</b>
Bruksareal <b>153,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>153,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**219,63 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**235,97 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**36 103 kWh**



## Henrik Ibsens gate 1, 3681 NOTODDEN



### Detaljering

Bygningsform <b>Ja</b>	Vegger <b>Ja</b>
Vindu <b>Ja</b>	Gulv <b>Ja</b>
Takkonstruksjon <b>Ja</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Henrik Ibsens gate 1, 3681 NOTODDEN



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

##### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

## Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 17: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

### Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

## Tiltak 20: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisolereres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 25: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Notodden kommune

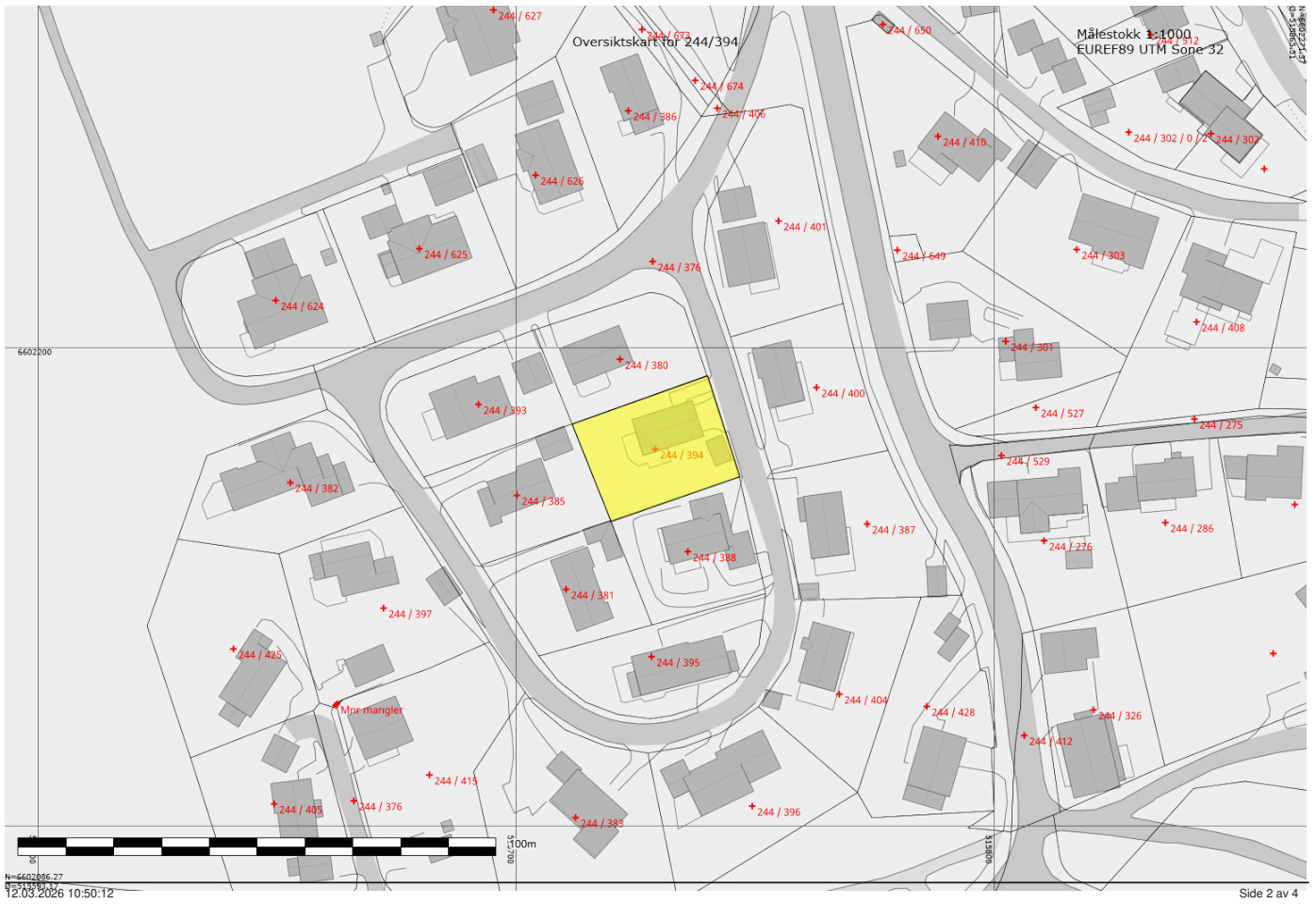
## Matrikkelkart

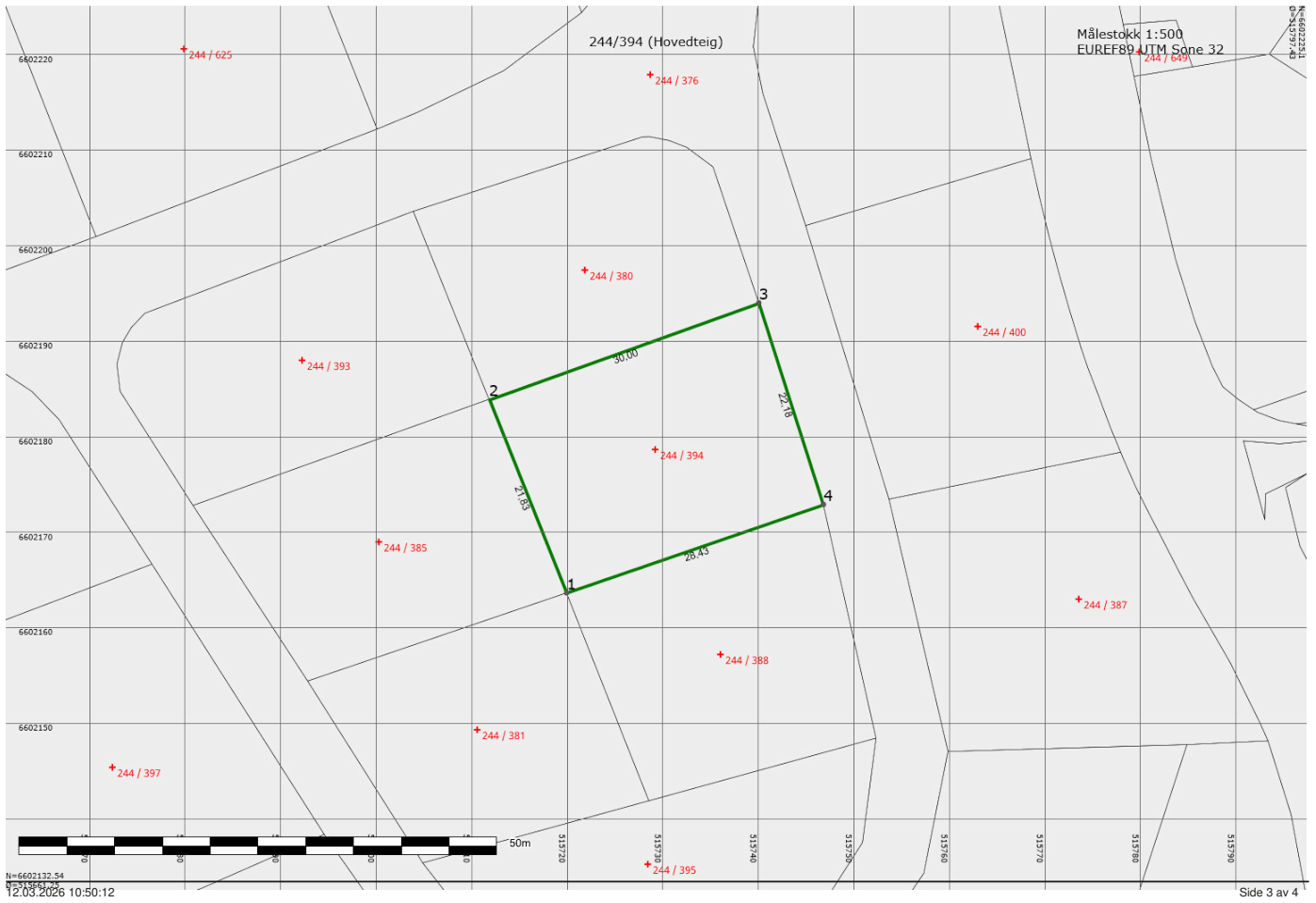
### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4005 - Notodden kommune	244	394	0	0

### Orientering om matrikkelkart

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





## Areal og koordinater

Areal: 642,30

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6602178,63 Øst: 515729,24

### Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6602163,63	515719,96	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			21,83	Ikke hjelpelinje			
2	6602183,89	515711,84	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			30,00	Ikke hjelpelinje			
3	6602194,01	515740,08	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			22,18	Ikke hjelpelinje			
4	6602172,89	515746,84	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			28,43	Ikke hjelpelinje			



Notodden kommune

## Eiendomsinformasjon

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4005 - Notodden kommune	244	394	0	0	Grunneiendom	IBSENS HENRIK GATE 1	Ja	642,3	643	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
	Nei	Nei	Nei			Nord: 6602178.63 Øst: 515729.24 System: EPSG:25832				

### FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			244/394	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			244/394	0
Nymatrikulering				Mottaker	244/394	643

### BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Byggningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
165030583	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	158	0	158
300994772	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	16	16

### ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Henrik Ibsens gate	1			Nord: 6602183 Øst: 515732 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Notodden SKOLEKRETS 5-TVEITEN Stemme-krets 10-Sentrum Tettsted 3021-Notodden Grunnkrets 505-Tinne Postnummerområde 3681-NOTODDEN

### KOMMUNAL TILLEGGSDDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 1724	

### KULTURMINNER

Lokalitetnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
-------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
642,3	Nord: 6602178,63013571 Øst: 515729,23999877 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Notodden kommune

## Bygningsinformasjon

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4005 - Notodden kommune	244	394	0	0

### BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt			
Enebolig	165030583	0	Tatt i bruk	Bolig	158	0	0	158			
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk				
Nord: 6602183 Øst: 515732 System: EPSG:25832			Nei	1							
Energikilder	Oppvarming										
Bygningstathistorikk		Dato		Registrertdato		Slettetdato					
RA-Rammetillatelse		06.05.1963		27.07.2005							
IG-Igangsettingstillatelse		08.05.1963		27.07.2005							
TB-Tatt i bruk		08.05.1964		27.07.2005							
Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Henrik Ibsens gate 1	244	394	0	0
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Hovedetasje	0	0	1	81	0	81				
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Kjelleretasje	0	0	0	77	0	77				

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Notodden kommune

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4005 - Notodden kommune	244	394	0	0	Henrik Ibsens gate 1, 3681 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)	642.31m <sup>2</sup>
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	635.9m <sup>2</sup>
Byggegrense	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	642.31m <sup>2</sup>
hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	642.31m <sup>2</sup>

### GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?			
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4005 040	Tinne gård med tilliggende områder (23.11.1959)	Boliger	609.42m <sup>2</sup>
4005 058	Henrik Ibsensgate - Tinnesjordet. (11.6.1963)	Kjørevei	32.89m <sup>2</sup>

### 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?

--	--

PLANID

Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Notodden kommune

## Eiendomsinformasjon

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4005 - Notodden kommune	244	394	0	0	Grunneiendom	IBSENS HENRIK GATE 1	Ja	642,3	643	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
Nei	Nei		Nei			Nord: 6602178.63 Øst: 515729.24 System: EPSG:25832				

### FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			244/394	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			244/394	0
Nymatrikulering				Mottaker	244/394	643

### BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
165030583	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	158	0	158
300994772	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	16	16

### ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Henrik Ibsens gate	1			Nord: 6602183 Øst: 515732 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Notodden SKOLEKRETS 5-TVEITEN Stemmeakrets 10-Sentrum Tettsted 3021-Notodden Grunnkrets 505-Tinne Postnummerområde 3681-NOTODDEN

### KOMMUNAL TILLEGGSDDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 1724	

### KULTURMINNER

Lokalitetnr	Art	Vernetyp	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
-------------	-----	----------	----------	----------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
642,3	Nord: 6602178,63013571 Øst: 515729,23999877 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

#### KOMMENTARFELT:

Vi kan ikke finne noen ferdigstelt eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



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

**Eiendomsskatt og kommunale avgifter:**

<b>Adresse:</b>	<b>G.nr.244</b>	<b>B.nr.394</b>	<b>F.nr.</b>	<b>S.nr.</b>

Eiendomsskatt:	Kr. 4. 299,-
Vannavgift:	Kr. 6. 892, 20,-
Avløp:	Kr. 7. 852, 50,-
Renovasjon:	Kr. 5. 240,-
Tømming av septik:	
Feing:	Kr. 516,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 10.03.2026.
--------------------	-----------------------------------



**Eiendom:** Gnr.: 244 Bnr.: 394 Fnr.: Snr.:

### Vannforsyning og avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei  Ja

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

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

Nei  Ja

Dersom ja, er dette bare gråvann/vaskevann?

Nei  Ja

Dersom eiendommen har godkjent utslipp, er dette til?:

privat eneanlegg	
privat fellesanlegg	
offentlig anlegg	

Ev. tilleggsopplysninger om avløpsforholdene:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.



Notodden  
kommune

# Reguleringsplan

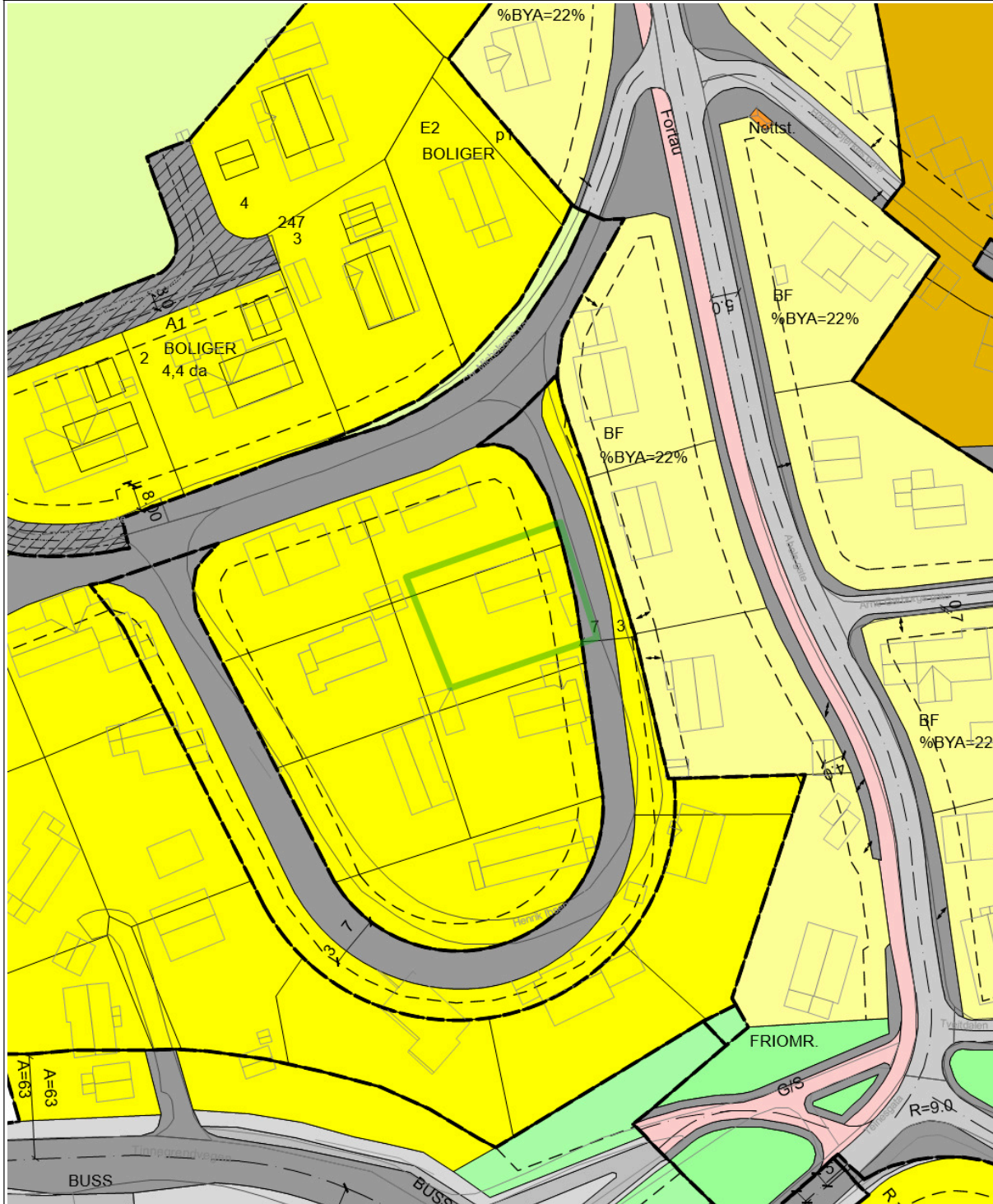
Eiendom: Gnr: 244 Bnr: 394 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Henrik Ibsens gate 1  
3681 NOTODDEN



Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	Udefinert bygning		Bygning		Kanal og grøft
	Gang- og sykkelveg		Veg		RpGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Regulert senterlinje		Regulert kant kjørebane
	Måle- og avstandslinje		Byggeområde		Boligområde
	Jord- og skogbruk		Kjøreveg		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg		Park		Felles avkjørsel
	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Energianlegg		Veg
	Fortau		Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Friområde		Fylkesveg gatenavn_		Kommunalveg gatenavn_
	Privatveg gatenavn_				



Notodden  
kommune

# KARTUTSNITT
































Eiendom:	Gnr: 244	Bnr: 394	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Henrik Ibsens gate 1 3681 NOTODDEN			
Annen info:				



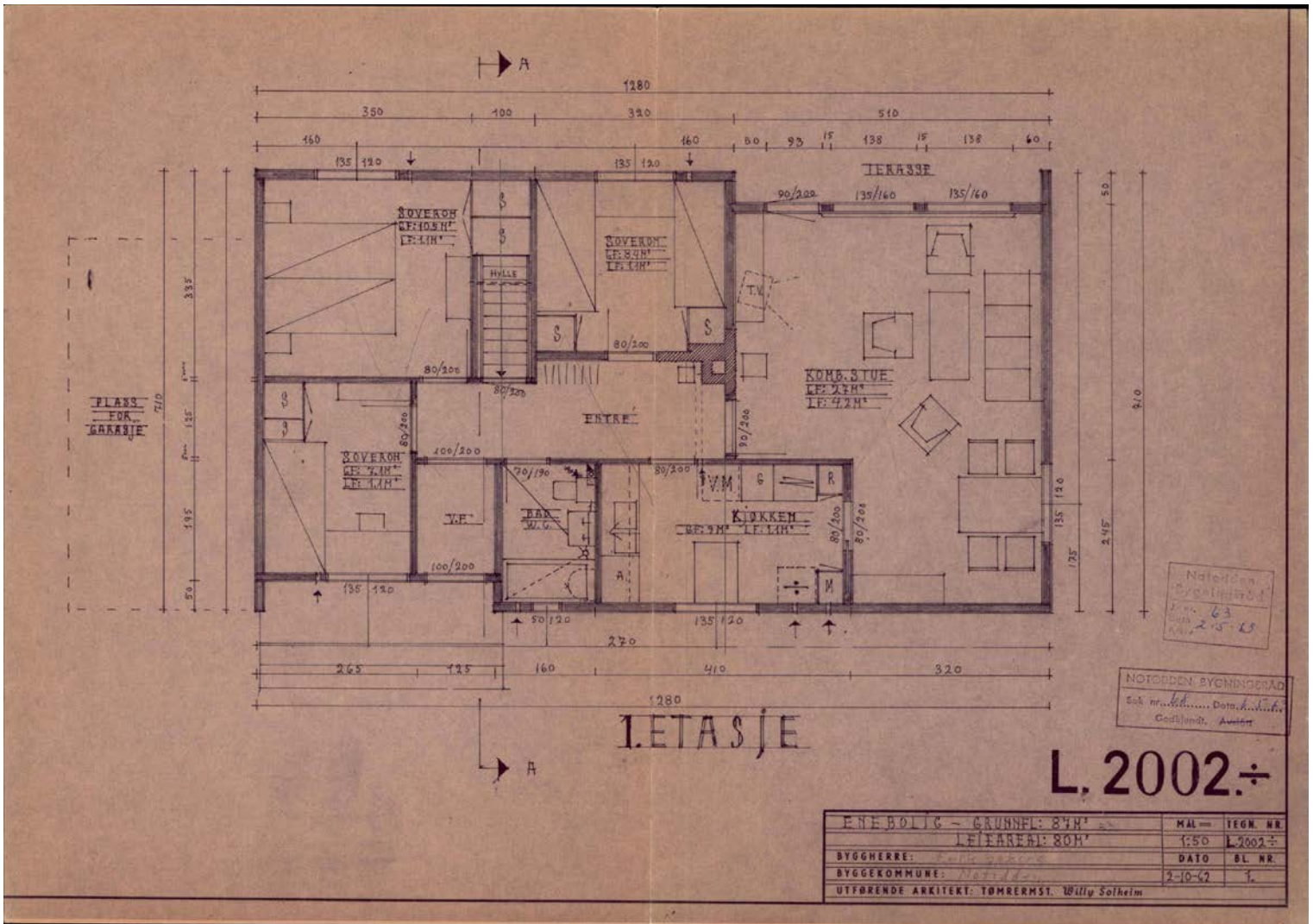
Målestokk  
1:1000

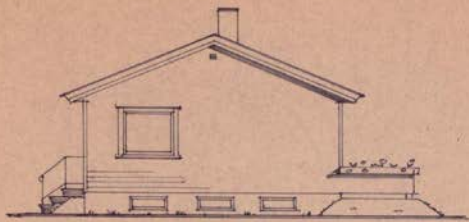


## Tegnforklaring

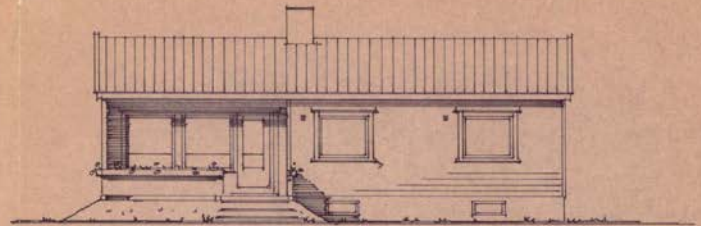
	Eiendomsgrense - God nøyaktighet		Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet		Eiendomsteig
	Sluk	•	Gatelys (belysningspunkt)		Kumlokk
	Mast	•	Skap		Trase
	Hekk		Flaggstang		Gjerde
	Loddrett mur		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet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



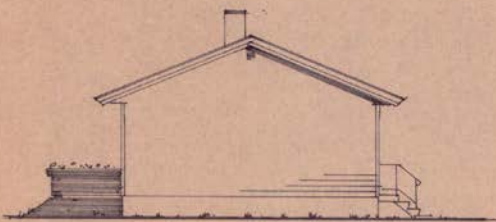




FASADE - MOT - V



FASADE - MOT - S



FASADE - MOT - Ø



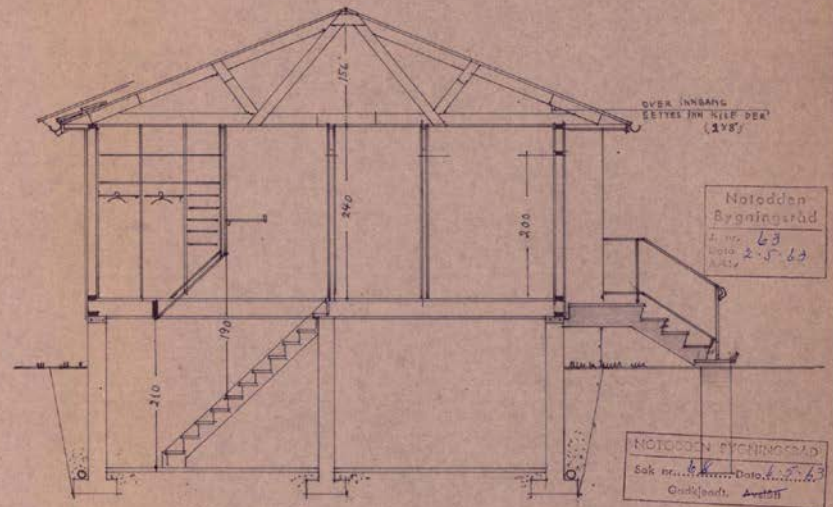
FASADE - MOT - N

Notodden  
Byggningsråd  
I. nr. 63  
Dato 2.5.63  
Arkiv

NOTODDEN BYGNINGSRÅD  
Sak nr. 111, Dato 2.5.63  
Godkjendt. Aveland

L.2002.÷

ENERGOLIG GRUNNEL 87 M <sup>2</sup>	MÅL -	TEGN. NR.
LEIAREAL = 80 M <sup>2</sup>	1:100	1.2002.÷
BYGGERRE: <i>Enn Gundersen</i>	DATE	BL. NR.
BYGGEKommUNE: <i>Notodden</i>	2-10-62	4
UTFØRENDE ARKITEKT: TØMRERMST. <i>Willy Solheim</i>		



SNITT A-A

L.2002÷

ENERGILIC = GRUNNFELSTH	MAL. NR.	TEGN. NR.
LITTELINN = 80M <sup>2</sup>	150	L.2002÷
BYGGERRE: Eita Saksen	DATO	BL. NR.
BYGGEKOMMUNE: Notodden	2-10-63	3
UTFØRENDE ARKITEKT: TØMRERMST Willy Solheim		

# Nabolagsprofil

Henrik Ibsens gate 1 - Nabolaget Tinne/Hvåla - vurdert av 29 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Tinnebyen 3 min   
Linje 5, BLUES 5 0.3 km

Notodden stasjon ved skysstasjonen 22 min   
Linje R55 1.9 km

## Skoler

Tveiten skole (1-7 kl.) 16 min   
98 elever, 8 klasser 1.4 km

Sætre skole (1-7 kl.) 23 min   
271 elever, 14 klasser 1.9 km

Notodden ungdomsskole (8-10 kl.) 23 min   
320 elever, 27 klasser 1.9 km

Notodden videregående skole 21 min   
515 elever 1.8 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

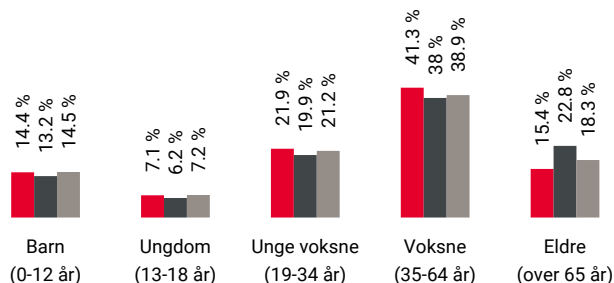
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Toppen barnehage (0-5 år) 9 min   
49 barn 0.8 km

Sætrebo barnehage (0-5 år) 17 min   
33 barn 1.4 km

Betania barnehage (0-5 år) 17 min   
24 barn 1.6 km

## Dagligvare

Coop Extra Kongsbergveien 10 min   
PostNord 0.8 km

Matkroken Peer Gynt 14 min   
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent 1.2 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



### Gateparkering

Lett 83/100



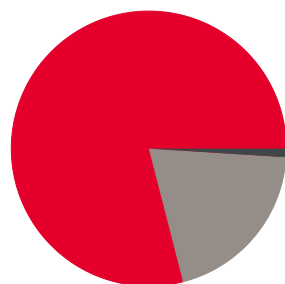
### Trafikk

Lite trafikk 80/100

## Sport

	Tveiten skole	17 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.4 km	
	Sætre Kunstgressbane	22 min	
	Fotball	1.9 km	
	Nordic Gym	16 min	

## Boligmasse

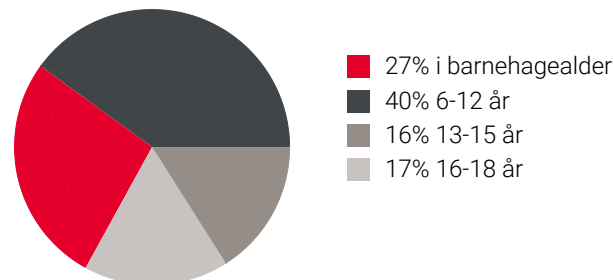


- 79% enebolig
- 1% blokk
- 20% annet

## Varer/Tjenester

	Tuven Senteret	8 min	
	Vitusapotek Notodden	21 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

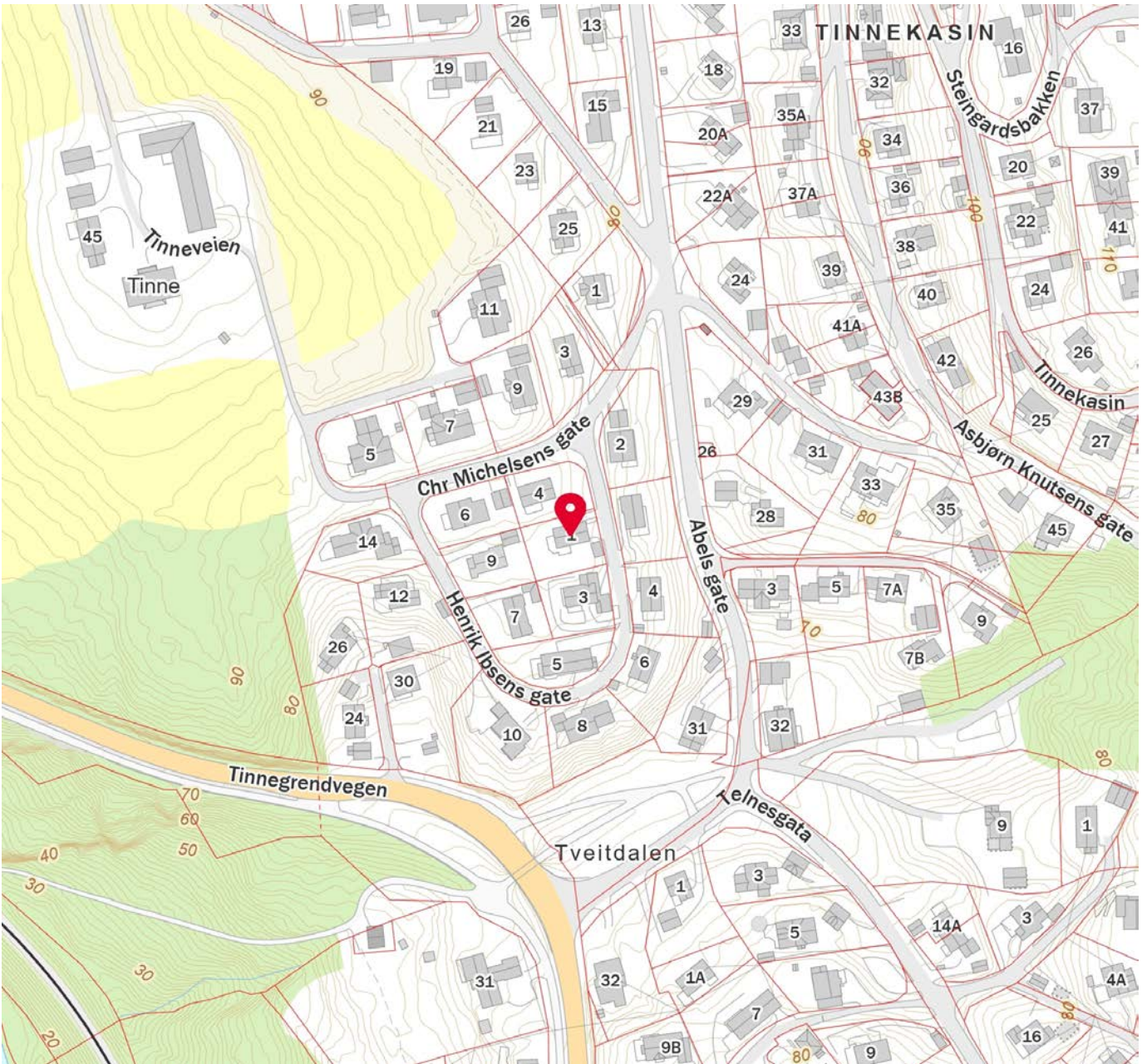
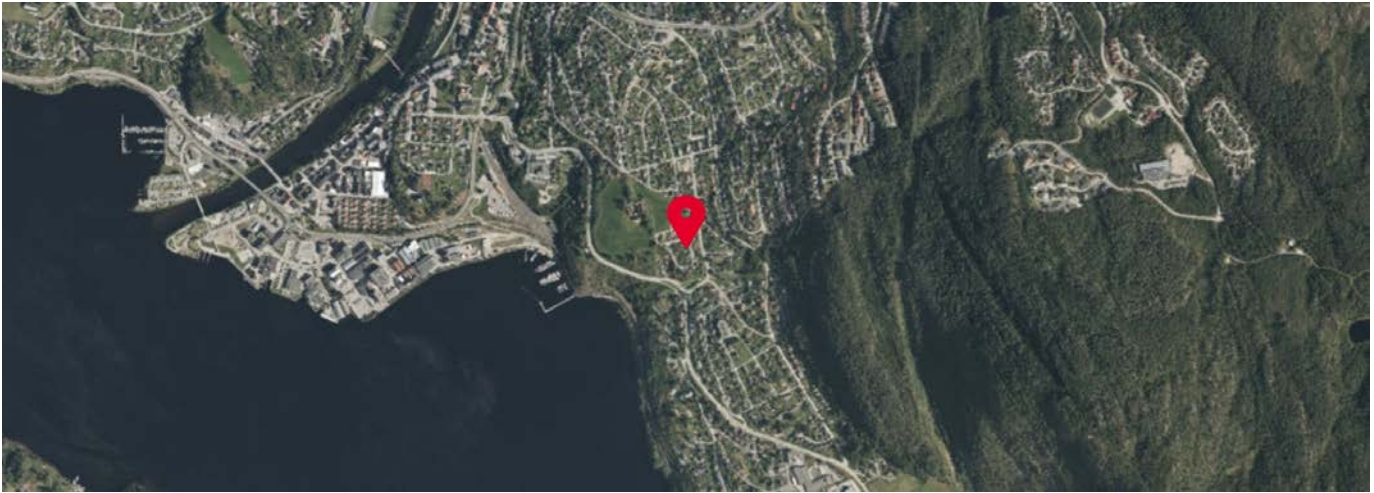


0% 48%

- Tinne/Hvåla
- Notodden
- Norge

## Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

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

# Tre gode grunner

til å snakke med oss når du skal bytte bolig



Vi kjenner lokalmarkedet og bistår deg gjerne gjennom hele boligkjøpsprosessen.

Hos oss får du god hjelp av rådgivere som kjenner deg.

Vi kan hjelpe deg med finansiering, forsikring, en god spareavtale og alt du trenger til daglig bruk.



**Skue**  
SPAREBANK

Tlf 915 07 583 | [www.skuesparebank.no](http://www.skuesparebank.no)

Storgata 22, Notodden

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Henrik Ibsens gate 1  
3681 NOTODDEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anne Åsne Seljordslia

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 954 04 870  
**E-post:** anne.asne.seljordslia@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