



aktiv.

Tinneveien 19, 3681 NOTODDEN

**Innholdsrik enebolig i et attraktivt og sentralt område med mye sol og flott utsikt til Heddalsvannet og Lifjell**



Eiendomsmegler

## Bjørn Runar Bjørnfeld

**Mobil** 418 59 788

**E-post** bjorn.bjornfeld@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 590 000,-  
**Omkostn.:** Kr 66 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 656 140,-  
**Selger:** Rune Midtbøen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1927  
**BRA-i/BRA Total** 210/254 kvm  
**Tomtstr.:** 594.5 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 243, bnr. 223  
**Oppdragsnr.:** 1306260052

## Velkommen!

Velkommen til Tinneveien 19, en innholdsrik enebolig beliggende i et attraktivt og solrikt område med flott utsikt til Heddalsvannet og Lifjell. Område er sentrumsnært og attraktivt med kort vei til alle byens fasiliteter. Kort vei til butikker, timebuss, båthavn, barnehage m.m. Gangavstand til bussforbindelse med Kongberg, Drammen og Oslo.

Boligen, oppført i 1927, har et totalt bruksareal på 210 m<sup>2</sup>. Den inneholder blant annet flere stuer og kjøkken, fire soverom, tre bad og en veranda på 32 m<sup>2</sup> i 1. etasje. Det er også en mindre veranda i 2. etasje. Eiendommen har behov for oppgraderinger. Frittstående utebod følger med.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	50
Egenerklæring .....	92
Nabolagsprofil .....	99
Andre vedlegg .....	102
Budskjema .....	135

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 210 kvm

BRA - e: 44 kvm

BRA totalt: 254 kvm

TBA: 40 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 66 kvm Gang, stue/kjøkken, alkove, bad, vaskerom og bod

1. etasje

BRA-i: 72 kvm Vindfang, gang, bad, stue, kjøkken, trapperom og 2 soverom

2. etasje

BRA-i: 72 kvm Gang, stue, kjøkken, toalettrom, bad og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

8 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Utvendig bod**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 19 kvm Bod

1. etasje

BRA-e: 25 kvm 3 boder

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig

Det er et areal i kjeller hvor det ikke er tilgang. Det er mulig dette arealet er til en innvendig oljetank. Det er røropplegg på utvendig side av dette arealet. Areal er ca 2,5m<sup>2</sup>.

Utvendig bod

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det var kun tilgang til en bod på befaringstidspunkt så arealer er oppgitt gulvareal.

### **Tomt**

Eiet, 594.5 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt på 594m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med hellelagt areal foran inngangspartiet. Tomten forøvrig har plen og et parkeringsareal. Tomten er delvis inngjerdet. Pen vestvendt beliggenhet med flott usikt og mye sol. Tomten er skrånende mot vest. Det er ca 8-10m høydeforskjell fra laveste til høyeste punkt på eiendommen. Det er hovedadkomst på øvre nivå.

### **Beliggenhet**

Eiendom med meget pen beliggenhet i et solrikt område med flott utsikt til Heddalsvannet, Lifjell og områdene rundt. Område er sentrumsnært og attraktivt med kort vei til alle byens fasiliteter. Kort vei til butikker, timebuss, båthavn, barnehage m.m. Gangavstand til bussforbindelse med Kongberg, Drammen og Oslo.

### **Adkomst**

Fra Notodden sentrum, kjør mot Tveiten. Ta til venstre ved Kattekleiv opp Roald Amundsensgate. Følg veien og ta andre til høyre inn Tinneveien. Denne eiendommen er første på høyre side og vil bli merket med "Til Salgs"-plakat.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående i hovedsak av eneboliger.

### **Bygningssakkyndig**

Din Taksering AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eneboligen er oppført i 1927 og består av tre leiligheter. Bygningen er fundamentert på byggegrunn av leirholdige masser.

Grunnmuren er konstruert av murstein og lettklinkerblokker. Det er ikke tegn til utvendig fuktsikring, og terrenget er fallende mot boligen fra øst.

Veggkonstruksjonen er en trekonstruksjon av ukjent utførelse, med utvendig stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon. Taktekkingen består av betongtakstein og pappshingel.

Takrenner og nedløpsrør er utført i overflatebehandlet metall og er fra 2001. Det er montert bunnbeslag på pipene.

Etasjeskillerne er bygget som trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer, hvorav de fleste har to enkle glass, mens enkelte har ett enkelt glass. I første etasje ble en del vinduer skiftet i 1987 til 2-lags glass. Hovedytterdøren er en malt dør.

Eiendommen har en veranda i første etasje og en veranda i andre etasje. Det er en utvendig trapp i tre med to trinn ved inngangspartiet, samt en betongtrapp fra øvre nivå ned til underetasjen.

Eiendommen inkluderer også en utvendig bod med kjeller og etasjeplan. Boden er av eldre årgang og har generelt lite vedlikehold.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

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

Det er en del tidsmessig slitasje på takstein.

Det er noe mose på tak.

- Taktekking - inngangsparti

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

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

Det er en del mose på takshingel.

- Nedløp og beslag

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Veggkonstruksjon

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

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er en del loddavvik på yttervegger. I gang i 2. etasje er det målt ca 10mm.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er påvist fukt skjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det mangler tetting på undertak ved gjennomføring til piper.

- Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Det må regnes med en del vedlikehold på vinduer. Dagens forskrift tilsier at det skal være en glippe mellom belistning/underkant av kledning ned mot vannbrett på ca 8mm.

Dette for at belistning/kledning ikke skal trekke fukt og råtne.

- Dører

Avvik: • Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

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

- Utvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Det er noen sprekker i betongtrapp.

- Overflater

Avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er noe gulvknirk og skade i belegget i stue/kjøkken i underetasje og i gang i 2. etasje.

Parkett er generelt slitt.

Det er noe fuktsvelling i skjøter og noen skader i laminatgulver.

Det er noen sprekker i vegger.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Rom Under Terreng

Avvik: • Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

- Innvendige trapper

Avvik: • Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er målt 195cm frihøyde nederst i trapp til 2.etasje

- Innvendige dører

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

• Det er avvik:

Det er noe skjevheter i enkelte dører og det er slark i låskasser.

Det er hull i overflaten på dør til soverom i. etasje.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

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

Det mangler silikon i nedre kant av våtromsplater.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på innredning.

Det er sprekk i benkeplate ved vasken.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Ventilasjon

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

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

• Det er registrert knirk i gulvet.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på innredning.

Beboer sier det kan kondensere på toalett når vann er kaldt og det er høy fuktighet i rommet etter dusjing.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Ventilasjon

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

- Våtrom - Kjeller > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det kan bli liggende noe vann gulv som ikke renner til sluk.

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

Avvik: • Det er avvik:

Det er ikke påvist at belegget har oppkant på vegg. Veggplater skal monteres med avstand til gulv og det skal være bunnlist og tetting i nedre kant av våtromsplater.

Dersom Siliconfuge blir utett, kan det komme vann inn i konstruksjonen.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

- Kjøkken - 2. Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Det er normal bruksslitasje på innredning.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Kjøkken - Kjeller > Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: • Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Spesialrom - 2. Etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: • Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettsete er løst.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Det er kun montert en vakusventil på toalettrom i 2. etasje.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: • Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

- Tomteforhold - Oljetank

Avvik: • Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

• Det er avvik:

Det er en del skjevheter på veranda, spesielt i 1. etasje. Det er målt 12cm høydeforskjell fra hushjørne til utvendig hjørne.

- Pipe og ildsted

Avvik: • Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

• Pipevanger er ikke synlige.

Pipevanger er ikke besiktbare.

Det er hull i pipe mot sør på vaskerom-

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Kjeller > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

### **Verditakst**

Kr 2 400 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2004.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2010

Beskrivelse: Det ble 'posset opp' bad i 1 og 2 etg ca denne perioden. Gulbelegg er lagt ned i sluk og sveiset etter beste evne.

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?

Ja

Beskrivelse: Det er stor slitasje på noen vinduer i boligen som ikke er skiftet, så her kan det være råte.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2001

Beskrivelse: Taket skiftet av tidligere eier. Kledning av øst vegg skiftet ca 2010.

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

Beskrivelse: Gamle vinduer i boligen.

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

Ja

Beskrivelse: Terrasse er noe skjev.

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

Ja

Beskrivelse: Det er noe utslag på mur i kjeller.

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

Ja

Beskrivelse: Noe små maur i kjeller på våren.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2004

Beskrivelse: Montert ny peis/ovn i alle etg. Har vært kontrollert av feier.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Står i kjeller. Aluminiumstank.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2004

Beskrivelse: Skiftet deler av det elektriske anlegget på dugnad.

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

Ja

Beskrivelse: Det er mulighet for å leie ut deler av boligen.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja

Beskrivelse: Her kan eier velge selv hva som vil leies ut.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Er noe sprekker i murene.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

### **Innhold**

Enebolig:

1. Etasje:

BRA-i 72 kvm: Vindfang, gang, bad, stue, kjøkken, trapperom og 2 soverom

TBA 32 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 72 kvm: Gang, stue, kjøkken, toalettrom, bad og 2 soverom

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 66 kvm: Gang, stue/kjøkken, alkove, bad, vaskerom og bod

Kjeller er ikke omsøkt til varig opphold og innredning av denne er ikke godkjent

Utvendig bod:

Etasjeplan:

BRA-e 25 kvm: 3 boder

Kjeller:

BRA-e 19 kvm: Bod

## **Standard**

Innholdsrik enebolig i to etasjer i tillegg til kjeller.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er opplegg til oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk til pipekanal.

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er opplegg til oppvaskmaskin og vaskemaskin. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk til pipekanal.

Kjøkken underetasje:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad 1. etasje:

Baderom med baderomsplater på vegger og himlingsplater i tak. Gulvet har vinylbelegg og oppvarming med panelovn. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er registrert knirk i gulvet. Badet har elektrisk styrt vifte, men mangler tilluftsventilering.

Bad 2. etasje:

Baderom med baderomsplater på vegger og i tak. Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant og dusj på vegg. Det er en sprekke i benkeplaten ved vasken. Badet har elektrisk styrt vifte, men mangler tilluftsventilering.

Bad underetasje:

Baderom med baderomsplater i dusjsonen og våtromstapet på øvrige vegger. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusj på vegg. Det er riss/sprekker i utstyret. Badet har elektrisk styrt vifte.

Vaskerom underetasje:

Vaskerom med betonggulv og vegger med puss/panel.

Toalettrom 2. etasje:

Toalettrom utstyrt med toalett og vask med kaldt vann. Rommet har lufting til pipekanal, men mangler tilluft. Gulvet er hevet på grunn av røropplegg.

### Innvendige overflater

Boligen har varierte gulvtyper som tregulv, laminat, parkett, belegg og noe teppe. Flere av gulvene er slitt, med knirk, skader og noe fuktsvelling.

Veggene består hovedsakelig av panel, malte plater og våtromsplater, med enkelte sprekker.

Himlinger er stort sett panel eller himlingsplater, med tilsvarende enkle overflater i alle etasjer.

### Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, i tillegg til noe nytt opplegg med vannrør i plast av typen rør-i-rør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene.

- Avløpsrør: Avløpsrør er av støpejern og noe plast. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken til 2. etasje er på ca. 200 liter fra 2015 og er plassert i gangen. I kjeller er det en eldre 300-liters bereder. Begge er tilkoblet med stikkontakt.

Altibox er lagt inn i boligen.

### Innbo og løsøre

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

### Hvitevarer

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

### Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2015:

- Varmtvannstanken til 2. etasje er på ca. 200 liter fra 2015.

2001:

- Takrenner er fra 2001.

1987:

- I 1. etasje er det skiftet en del vinduer i 1987. Her er det 2-lags glass.

**Parkering**

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

**Radonmåling**

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

**Diverse**

Eneboligen har en kjeller som er innredet. Kjelleren er ikke omsøkt og godkjent for varig opphold.

## Energi

**Oppvarming**

Boligen har elektrisk oppvarming og vedfyring. Oppvarmingssystemet inkluderer vedovner i hver etasje, elektriske varmekabler på badene i kjeller og 2. etasje, samt en panelovn på badet i 1. etasje.

**Energimerke**

Ikke angitt

**Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 2 590 000

### Omkostninger kjøper

2 590 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

64 750 (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))

---

66 140 (Omkostninger totalt)

83 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 656 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 673 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 675 840 (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.

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt: kr 8349,00

Vannavgift: kr 8350,00

Avløp: kr 9845,00

Renovasjon: kr 7860,00

Feiing: kr 1032,00

Totalt: kr 35 436,00

### Eiendomsskatt

Kr 8 349 for år 2026

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 852 083 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 408 330 for år 2024

**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 243, bruksnummer 223 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:

4005/243/223:

10.10.1927 - Dokumentnr: 900114 - Bestemmelse om bebyggelse

10.10.1927 - Dokumentnr: 900113 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:243 Bnr:1

13.05.1996 - Dokumentnr: 1460 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4005 Gnr:243 Bnr:516

01.01.2020 - Dokumentnr: 1356870 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0807 Gnr:243 Bnr:223

01.01.2024 - Dokumentnr: 531433 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3808 Gnr:243 Bnr:223

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjeller som er innredet og brukt som oppholdsrom ikke tilfredsstillter kravene til varig opphold. 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**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Byggeområde

Følger reguleringsplan Notodden by (plan-ID 4005 001), som regulerer 488.84 kvm av eiendommen til byggeområde og 105.64 kvm til kjørevei.. 22.06.1920

Følger Kommuneplanens arealdel 2023-2033, ikrafttredelse 31.08.2023. 545.8 kvm av eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende.

Eiendommen er omfattet av hensynssone for bevaring av bygning og annet kulturmiljø, og ligger i gul sone for støy i henhold til T-1442, som angitt i kommuneplanen.

### **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 (hemmelige bud/hemmelige 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**

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](http://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.

### **Ansvarlig megler**

Bjørn Runar Bjørnfeld  
Eiendomsmegler  
[bjorn.bjornfeld@aktiv.no](mailto:bjorn.bjornfeld@aktiv.no)  
Tlf: 418 59 788

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

22.05.2026

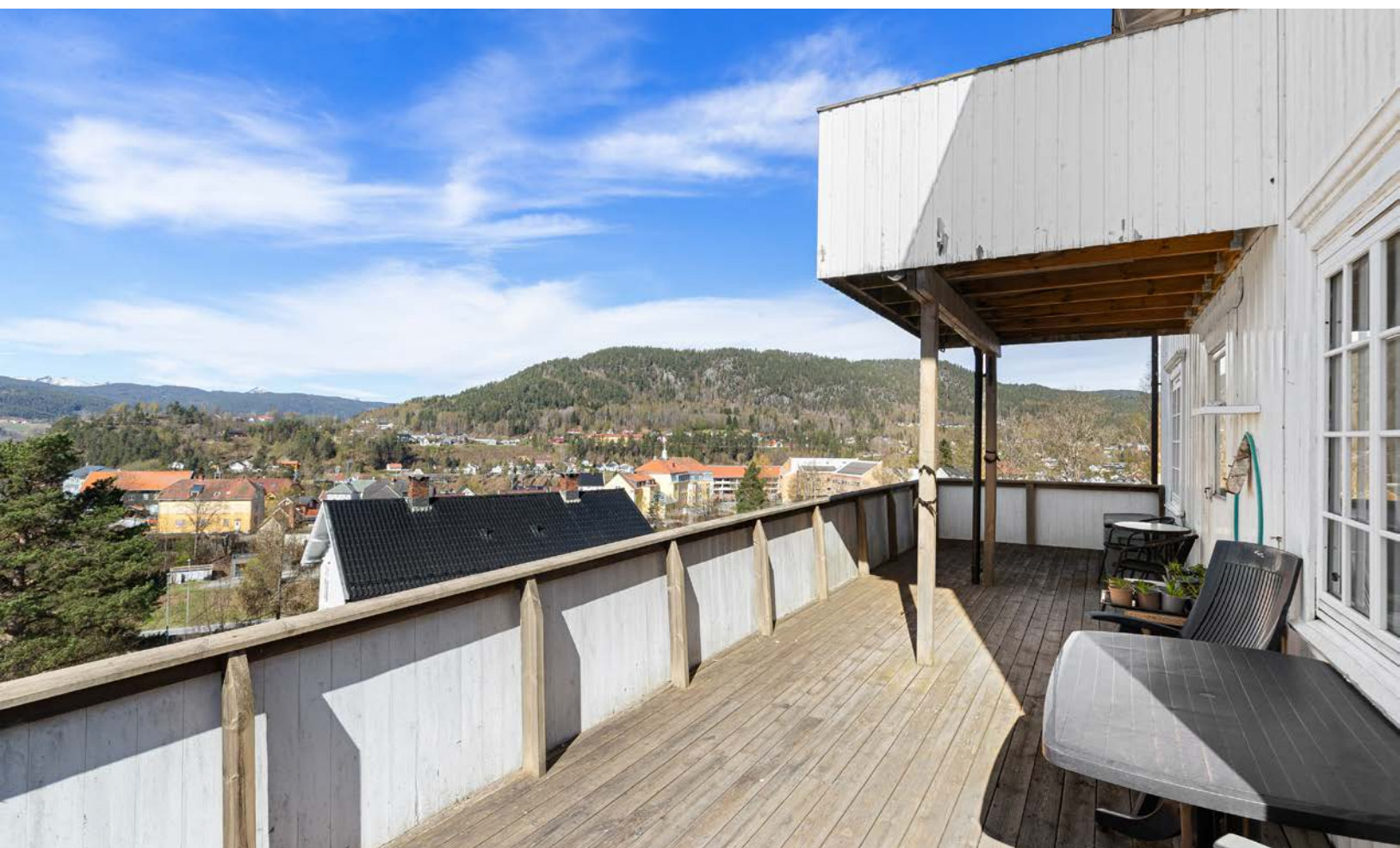






















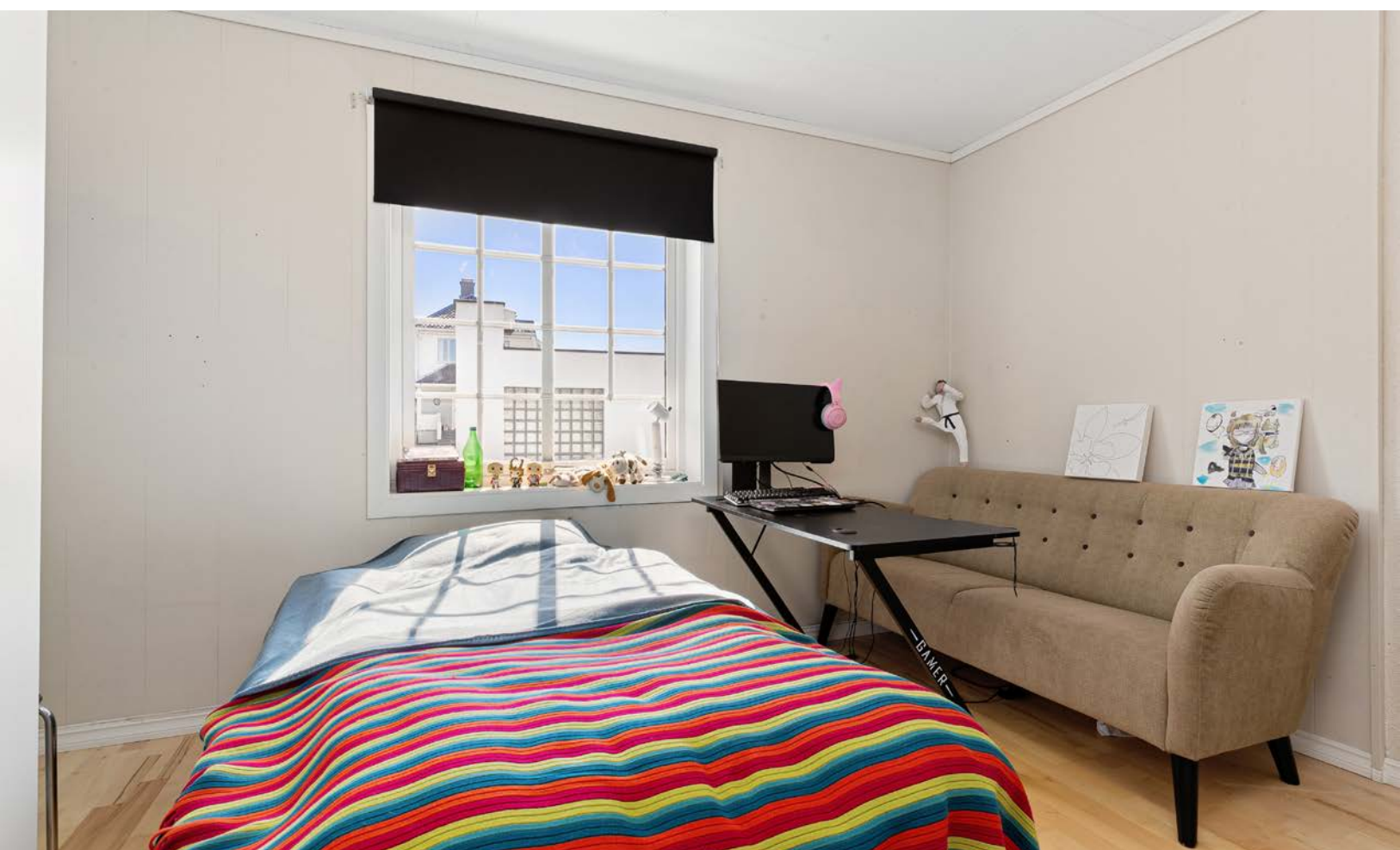












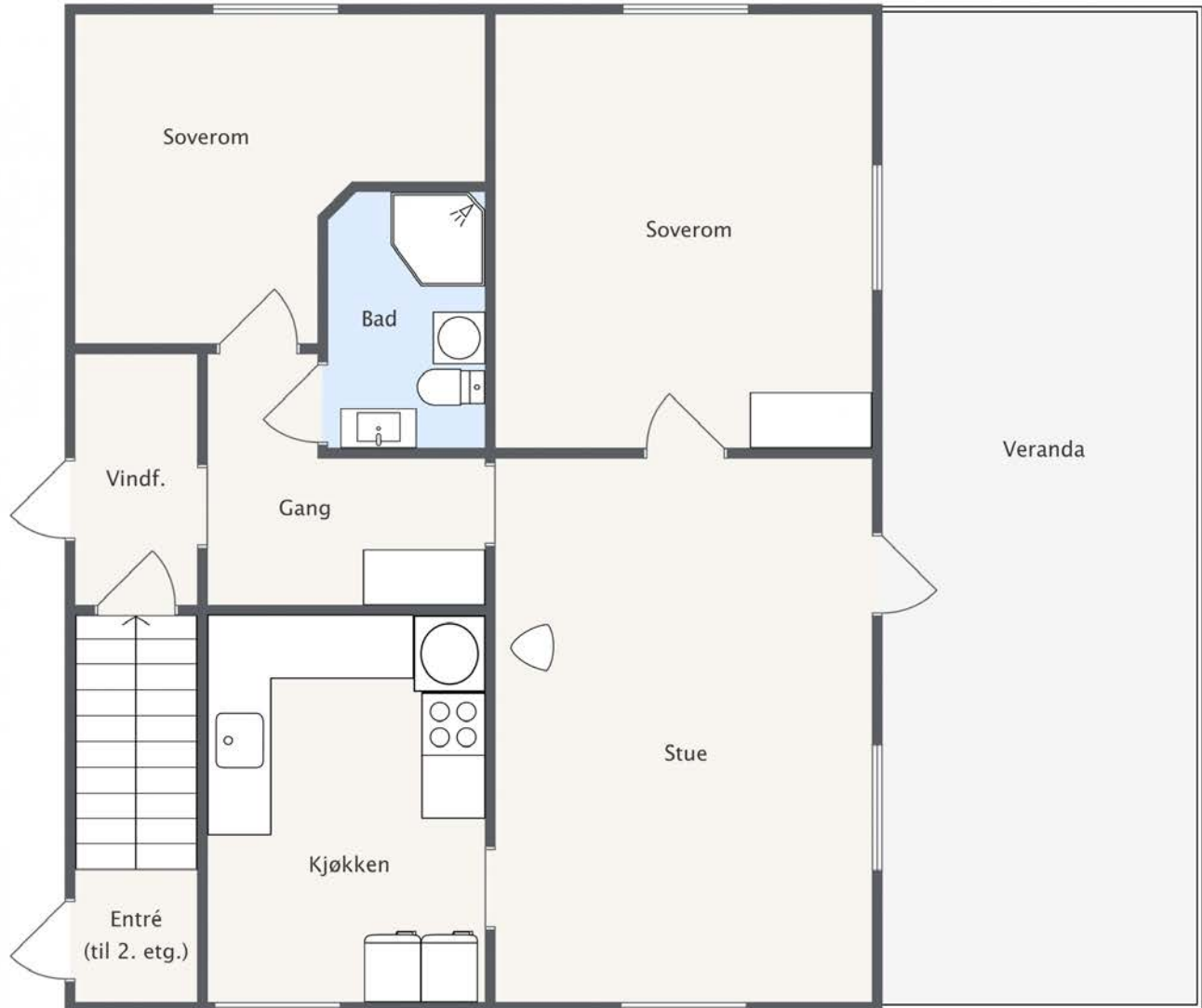






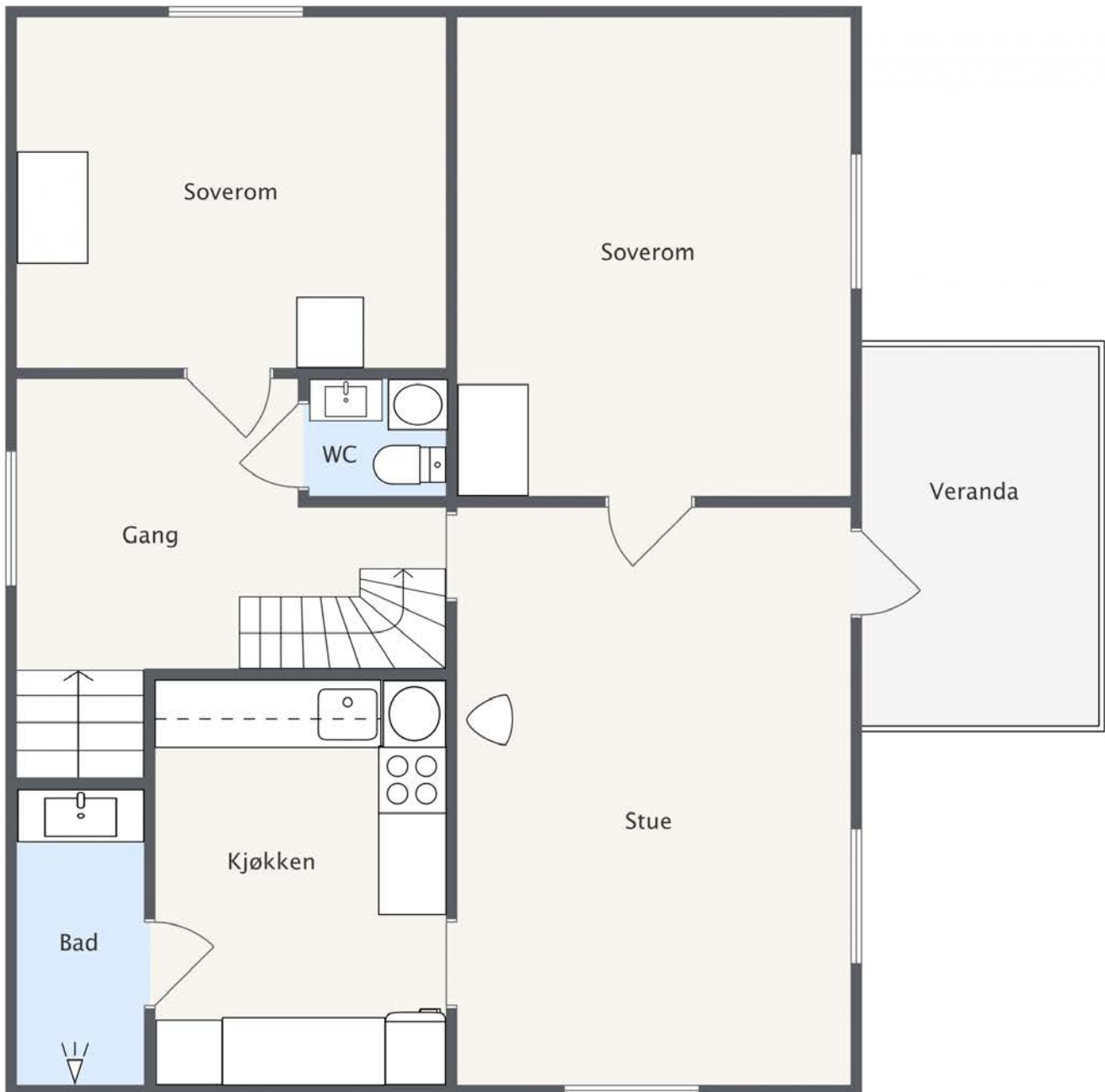


# 1. etasje

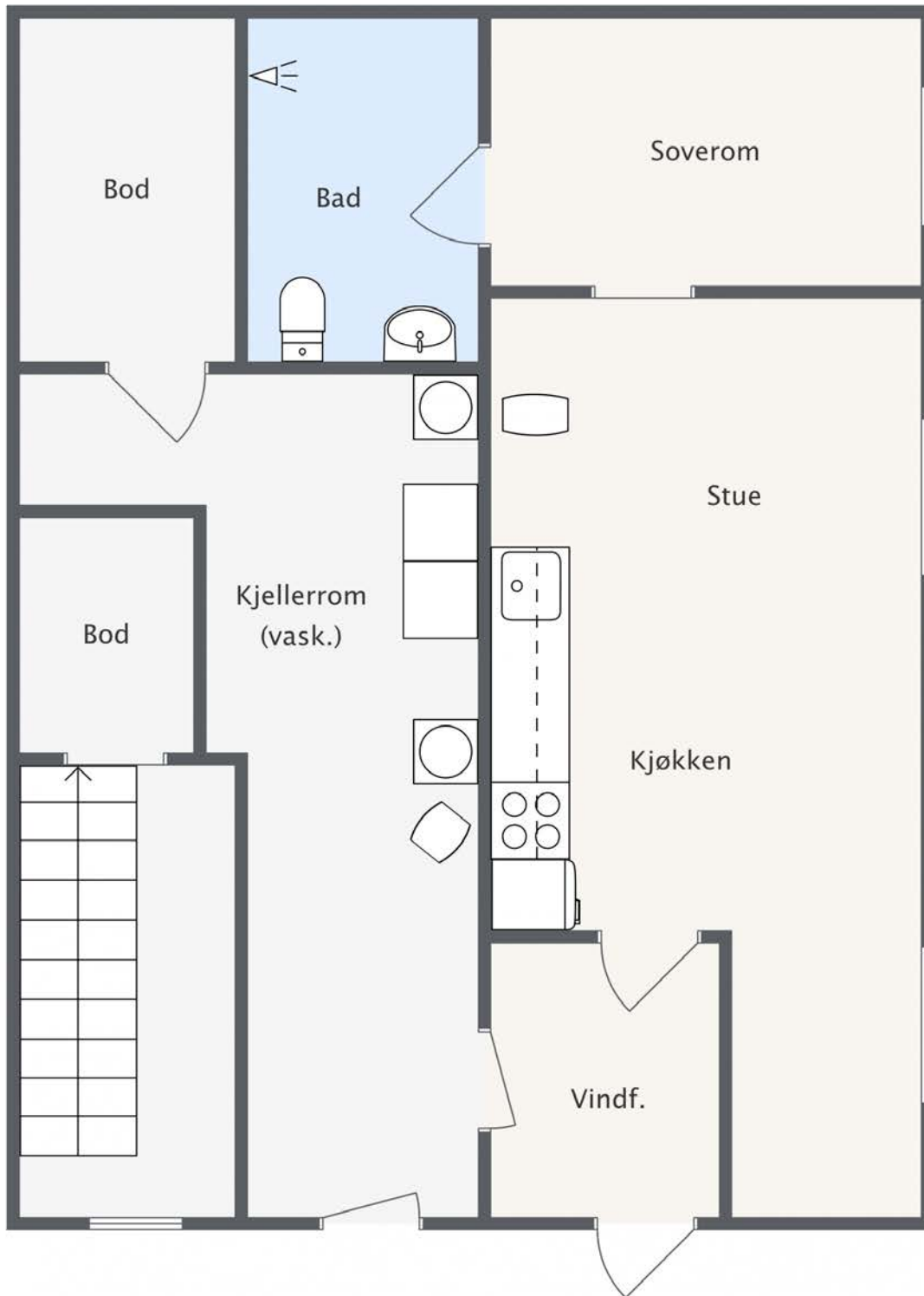


Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning. Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold og rombenevnelser er ikke avstemt med byggegodkjenning/off. tillatelser. Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

## 2. etasje

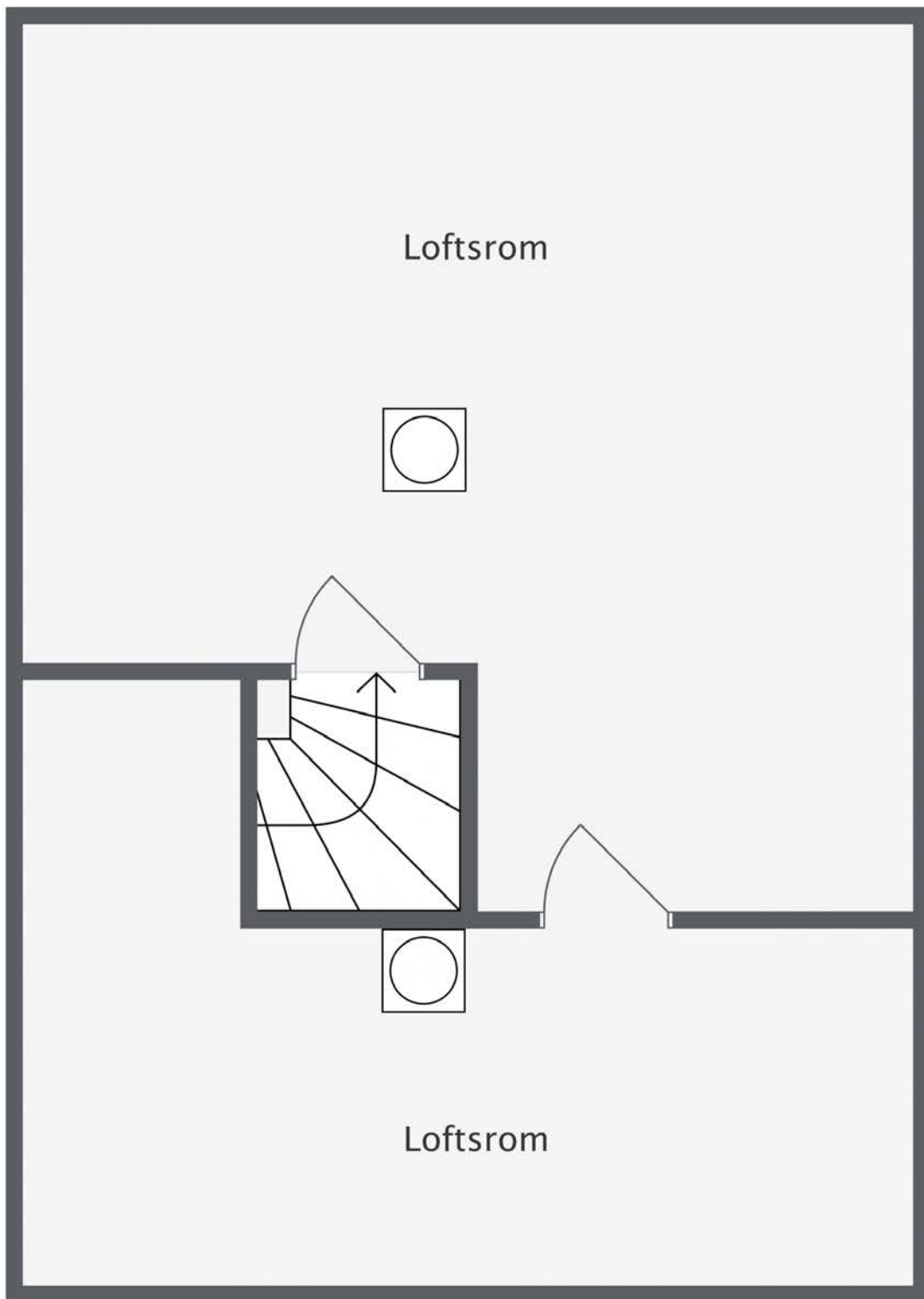


# U. etasje



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.

# Loft



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.

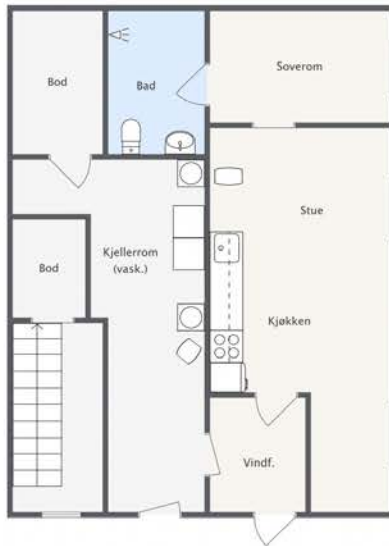
# 1. etasje



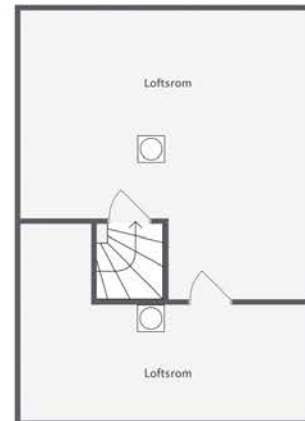
# 2. etasje



# U. etasje




# Loft



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

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Tinneveien 19, 3681 NOTODDEN

 NOTODDEN kommune

 gnr. 243, bnr. 223

## Markedsverdi

### 2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m<sup>2</sup> BRA-i: 210 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 19974-1672

Eiendomsverdi ref nr: WM7646

Autorisert foretak: Din Taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

**Rapportansvarlig**



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no

979 64 266

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bolig med 3 leiligheter.

Bygget er ca 100år og det er foretatt en del oppgraderinger gjennom tidene. Det er lite dokumentasjon på når og hva som er gjort.

Det er en liten leilighet i kjeller, en leilighet i 1. etasje og en leilighet i 2 etasje med adkomst fra 1. etasje.

Alle kjøkken og bad har blitt oppgradert gjennom tidene.

Det må forventes en del oppgraderinger i årene som kommer.

## Enebolig - Byggeår: 1927

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall.

Det er bunn beslag på piper.

Takrenner er fra 2001.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2 enkle glass i de fleste rom.

Enkelte vinduer har 1 enkelt glass.

I 1. etasje er det skiftet en del vinduer i 1987. Her er det 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Det er en veranda på ca 32m<sup>2</sup> i 1. etasje. Rekkverkshøyde er på 90cm.

I 2. etasje er det en veranda på cirka 8 m<sup>2</sup>. Rekkverk høyde er 90 cm.

Det er råte i rekkverk.

Det er en utvendig trapp med to trinn i tre til inngangsparti.

Fra øvre nivå og ned til adkomst underetasje er det en trapp i betong.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Underetasje.

Gulv: Det er tregulv i trapperom, teppe i gang, belegg i stue/kjøkken, sovealkove og bad og betong i vaskerom.

Vegg: Malt panel i gang, malt trefiberplater i stue/kjøkken og alkove, våtromstapet på bad og puss/panel i trapperom og vaskerom.

Tak: Malt panel i gang, himlingsplater i stue/kjøkken, allover og bad og puss/panel i trapperom og vaskerom.

1. etasje.

Gulv: Det er laminat i vindfang, gang, stue, kjøkken og 1 soverom, teppefliser på 1 soverom og belegg på bad.

Vegg: Malt plater i vindfang, tapet i gang, malt panel i stue og 2 soverom, malt trefiberplater i kjøkken og våtromsplater på bad.

Tak: Himlingsplater.

2. etasje.

Gulv: Det er belegg i gang, bad og toalettrom og parkett i stue, kjøkken og 2 soverom.

Vegg: Malt panel i gang og toalettrom, malt trefiberplater i stue og 2 soverom, MDF-plater/malt plater i kjøkken og våtromsplater på bad.

Tak: Malt panel i gang og toalettrom, våtromsplater på bad og himlingsplater i stue, kjøkken og 2 soverom.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Høydeforskjell er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.

Avvik i stue i 2. etasje: 14mm og gulv i stue/kjøkken i underetasje: 27mm.

Boligen har 2 mursteinspiper, vedovn i hver etasje og sotluke/feieluke i kjeller og på loft.

Rom under terreng:

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i alkove.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20

vektprosent. Dette er å regne som meget fuktig. Dette har sammenheng med manglende drenering.

Boligen har malt tretrapp.

2. etasje: Innvendig har boligen malte fyllingsdører. De fleste dørene er gamle dører i tre.

1. etasje: Det er malte glatte dører og malt profilert dør.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje:

Det er ukjent når bad er oppgradert. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Veggene og tak har baderomsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 90mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusj på vegg.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% ingen utslag på fuktmåling. Hulltaking er foretatt i kjøkken mot dusjsone.

Bad 1. etasje:

Det er ukjent når bad er oppgradert. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 6mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Delevegg er i en eller annen type betong. Fuktmåling er i panel på soveromsiden.

Vaskerom - felles for 1. etasje og underetasje.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

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

Vegger og gulv er i mur.

Bad underetasje:

Det er ikke oppgitt når bad er oppgradert.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater i dusjsone og våtromstapet på resten. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

# Beskrivelse av eiendommen

Rommet har servant, toalett og dusj på vegger.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Det er murvegger i kjeller og dusjsone ligger mot yttervegg.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### Kjøkken 1. etasje:

Det er innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg til oppvaskmaskin.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk til pipekanal.

### 2. etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg til oppvaskmaskin og vaskemaskin.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk til pipekanal.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

### 2. etasje:

Toalettrom med toalett og vask med kaldt vann.  
Det er kun lufting til pipekanal. Det er ikke tilluft. Gulv er hevet på grunn av røropplegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er noe nytt opplegg med vannrør i plast - Rør i rør. Disse kommer ut i rom med sluk.  
Det er avløpsrør av støpejern. Det er noe avløpsrør i plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken til 2. etasje er på ca. 200 liter fra 2015. Den er plassert i gangen. Denne er koblet på stikkontakt.  
I kjeller er det en eldre 300l bereder med tilkobling av strøm på kontakt.  
Det er sikringsskap i gang i andre etasje. Det er skiftet en del sikringer til automatsikringer med jordfeilbryter. I kjeller er det gamle automatsikringer. Det er 32 A overbelastningsvern til første og andre etasje.  
Inntakssikring er på 50 A.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.  
Ifølge Norges vassdrags- og energidirektorat er området definert som aktsomhetsområde for kvikkleire. Mulighet for marin leier er middels.  
Det er ikke tegn til utvendig fuktsikring.  
Bygningen har grunnmur i murstein og lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Det er fallende terreng mot boligen fra øst.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er ikke påvist, men det er et areal i kjeller innenfor bad uten tilgang. Det er utvendig lufting og påfylling til oljetank.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Pulverapparat i 2. etasje er mer enn 10 år gammelt - 2008. Det er røykvarslar. Det mangler håndlist på trapp til 2. etasjen.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	254 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	210 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 400 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Tegningsgrunnlag er av dårlig kvalitet og romdeling er endret noe.

Det foreligger tegninger av fasader. Det er noe endringer på takoverbygg.

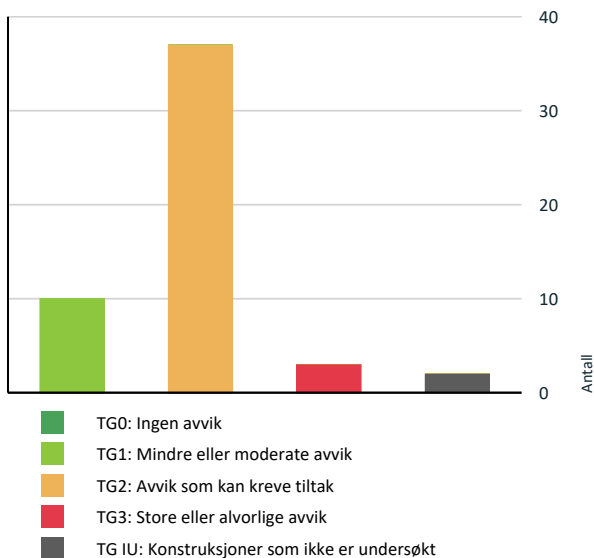
## Utvendig bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke oversendt fra kommunen.

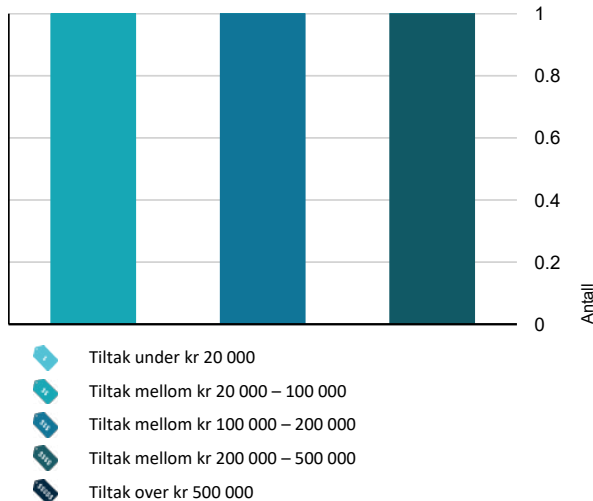
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten baserer seg på opplysninger fra eier.

Taksten skal brukes i forbindelse med salg.

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

Boligen vurderes etter forskrifter på byggetidspunkt.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! Det er avvik i rømningsveier.

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

! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Det er tegn på avvik i branncelleinnledning ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOG



**Byggeår**  
1927

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er en del tidsmessig slitasje på takstein.

Det er noe mose på tak.

**Konsekvens/tiltak**

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

Det bør vurderes rens av tak for å fjerne mose, samt jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden på taksteinen.

Tidsmessig slitasje på takstein og undertak øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden nøye, og planlegg utskifting av takteking og undertak på sikt for å unngå større skader.



Tak sjekket fra bakkenivå

### Takteking - inngangsparti

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er en del mose på takshingel.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør fjernes mose fra takshingelen for å forhindre opphopning av fukt og forlenget tørketid, noe som kan føre til redusert levetid på tekingen og økt risiko for lekkasjer.



Tak over inngangsparti.

## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall.  
Det er bunn beslag på piper.  
Takrenner er fra 2001.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å unngå fyringsforbud og sikre forsvarlig feiing.  
Snøfangere bør vurderes montert for å redusere risiko for snø- og isras som kan skade personer eller eiendom.  
Det bør etableres system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å hindre fukt- og vannskader på grunnmur og kjeller.  
Nedløpsrør med frostsprengning må skiftes.  
Dette for å unngå at de blir råte i kledning i forbindelse med nedløpsrør.

# Tilstandsrapport



Frostsprengning på nedløpsrør.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

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

Det er en del loddavvik på yttervegger. I gang i 2. etasje er det målt ca 10mm.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting i veggkonstruksjonen og utbedres lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risiko for fuktskader og råte.

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre nedbrytning av konstruksjonen.

Loddavvik på yttervegger bør vurderes nærmere, da dette kan indikere bevegelser eller setningsskader i konstruksjonen, noe som kan medføre ytterligere skader over tid.



Råte i buunlist og kort avstand fra underkant treverk til terreng.



Manglende lufting i nedre kant av kledning.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det mangler tetting på undertak ved gjennomføring til piper.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det må utføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Skadene bør utbedres, og det bør etableres tilfredsstillende tetting på undertak ved gjennomføring til piper for å hindre videre fuktinntrengning. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råte, soppdannelse og svekkelse av konstruksjonen.



Etaseskille isolert med flis.



Manglende undertetting i takgjennomføringer for piper.



Noe kondensmerker veg gjennomføring til pipe.

## Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2 enkle glass i de fleste rom. Enkelte vinduer har 1 enkelt glass. I 1. etasje er det skiftet en del vinduer i 1987. Her er det 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Det må regnes med en del vedlikehold på vinduer. Dagens forskrift tilsier at det skal være en glippe mellom belistning/underkant av kledning ned mot vannbrett på ca 8mm.

Dette for at belistning/kledning ikke skal trekke fukt og råtnes.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av vinduer, inkludert justering av vinduer som er vanskelige å åpne/lukke, utskifting av punkterte eller sprukne glassruter, samt etablering av korrekt glippe mellom belistning/kledning og vannbrett i henhold til gjeldende forskrift.

Manglende tiltak kan føre til redusert isolasjonsevne, økt risiko for fuktskader og råte i treverk, samt forkortet levetid på vinduene.

# Tilstandsrapport



Generelt slitte vinduer.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdøren bør justeres eller eventuelt skiftes ut for å sikre god tetthet og funksjon, slik at man unngår varmetap, trekk og redusert komfort. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økte oppvarmingskostnader og risiko for ytterligere slitasje på døren.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er en veranda på ca 32m<sup>2</sup> i 1. etasje. Rekkverkshøyde er på 90cm.  
I 2. etasje er det en veranda på cirka 8 m<sup>2</sup>. Rekkverk høyde er 90 cm. Det er råte i rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er en del skjevheter på veranda, spesielt i 1. etasje. Det er målt 12cm høydeforskjell fra hushjørne til utvendig hjørne.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Rekkverk med råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskaade.

Skjevheter på verandaen bør undersøkes nærmere og eventuelt rettes opp, da store høydeforskjeller kan indikere svikt i bærekonstruksjonen og medføre fare for ytterligere skade eller redusert sikkerhet.

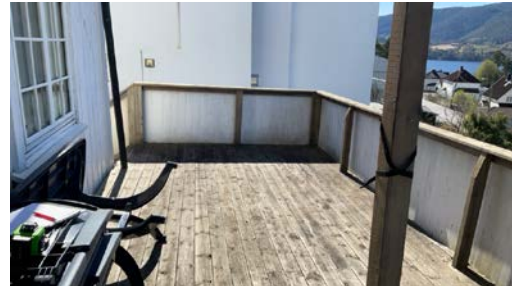
Kostnadsestimat dekker kun justering av fundamenter og skifte rekkebord med råte.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Råte i rekkverk i 2. etasje.



12cm høydeforskjell på veranda i 1. etasje.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Det er en utvendig trapp med to trinn i tre til inngangsparti.  
Fra øvre nivå og ned til adkomst underetasje er det en trapp i betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen sprekker i betongtrapp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i betongtrapp bør tettes for å forhindre videre forvitring og redusere risiko for frostsprengning og ytterligere skader.



Sprekk i betongtrapp.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Underetasje.

Gulv: Det er tregulv i trapperom, teppe i gang, belegg i stue/kjøkken, sovealkove og bad og betong i vaskerom.

Vegg: Malt panel i gang, malt trefiberplater i stue/kjøkken og alkove, våtromstapet på bad og puss/panel i trapperom og vaskerom.

Tak: Malt panel i gang, himlingsplater i stue/kjøkken, allover og bad og puss/panel i trapperom og vaskerom.

1. etasje.

Gulv: Det er laminat i vindfang, gang, stue, kjøkken og 1 soverom, teppefliser på 1 soverom og belegg på bad.

Vegg: Malt plater i vindfang, tapet i gang, malt panel i stue og 2 soverom, malt trefiberplater i kjøkken og våtromsplater på bad.

Tak: Himlingsplater.

2. etasje.

Gulv: Det er belegg i gang, bad og toalettrom og parkett i stue, kjøkken og 2 soverom.

Vegg: Malt panel i gang og toalettrom, malt trefiberplater i stue og 2 soverom, MDF-plater/malt plater i kjøkken og våtromsplater på bad.

Tak: Malt panel i gang og toalettrom, våtromsplater på bad og himlingsplater i stue, kjøkken og 2 soverom.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er noe gulvknirk og skade i belegg i stue/kjøkken i underetasje og i gang i 2. etasje.  
Parkett er generelt slitt.  
Det er noe fuktsvelling i skjøter og noen skader i laminatgulver.  
Det er noen sprekker i vegger.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innvendige overflater bør oppgraderes for å utbedre gulvknirk, skader i belegg og laminat, samt sprekker i vegger og slitasje på parkett.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflater, redusert bokomfort og økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen.



Himlingsplater i stue i 2. etasje er løse.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Høydeforskjell er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.  
Avvik i stue i 2. etasje: 14mm og gulv i stue/kjøkken i underetasje: 27mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.  
Dersom det legges nytt gulvbelegg som laminat eller parkett, må leverandørens krav til underlagets jevnhet følges, ellers kan levetiden på gulvet reduseres.  
Konsekvensen av å ikke utbedre høydeforskjellene kan være redusert komfort, utfordringer med møblering og økt risiko for slitasje eller skade på nytt gulvbelegg.  
Puss i innvendig tak i vaskerom bør utbedres.



Skade i tak ved rørgjennomføring av rør i vaskerom i kjeller.

## TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har 2 mursteinspiper, vedovn i hver etasje og sotluke/feieluke i kjeller og på loft.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipevanger er ikke besiktbare.

Det er hull i pipe mot sør på vaskerom-

## Konsekvens/tiltak

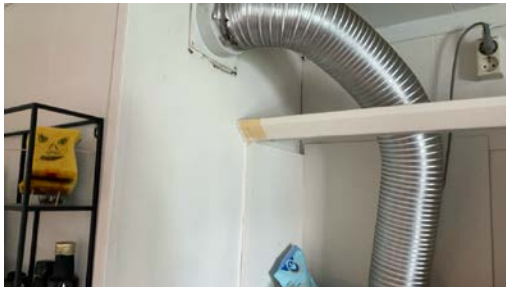
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger bør gjøres tilgjengelige for inspeksjon for å sikre at det ikke foreligger skjulte skader eller brannfare.

Hull i pipe mot sør på vaskerom bør tettes, eventuelt ved å sette inn nytt røykrør, for å unngå røyklekkasje og redusert brannsikkerhet.

Det må legges en ikke-brennbar plate på gulvet foran ovnen i 1. etasje for å redusere risikoen for brann ved bruk av ildstedet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Pipevange er kledd inn i 1. etasje.



Det er hull i pipe som kun er tettet med isolasjon.

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Rom under terreng:

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i alkove. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20 vektprosent. Dette er å regne som meget fuktig. Dette har sammenheng med manglende drenering.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktnivået, for eksempel ved å forbedre dreneringen rundt bygningen og sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for utvikling av mugg, sopp og råteskader, noe som kan føre til helseskader og redusert levetid for konstruksjonen. Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av fuktproblemet.

# Tilstandsrapport



Fuktmåling i alkove i underetasjen.



Fukt på vegg i underetasjen.

## **TG 2** Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er målt 195cm frihøyde nederst i trapp til 2.etasje

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Frihøyden i trappeløpet bør økes for å oppfylle gjeldende krav og bedre brukssikkerheten. Utilstrekkelig frihøyde kan medføre økt risiko for hodeskader ved ferdsel i trappen.

## **TG 2** Innvendige dører

### Beskrivelse

2. etasje: Innvendig har boligen malte fyllingsdører. De fleste dørene er gamle dører i tre.

1. etasje: Det er malte glatte dører og malt profilert dør.

### Vurdering av avvik:

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

Det er noe skjevheter i enkelte dører og det er slark i låskasser. Det er hull i overflaten på dør til soverom i 1. etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Tiltak:

Det bør utføres justering av skjeve dører og utbedring eller utskifting av låskasser med slark for å sikre funksjonell bruk og forhindre ytterligere slitasje.

Hull i overflaten på døren til soverom bør repareres for å opprettholde estetikk og forhindre ytterligere skade.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert funksjonalitet, økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Det er ukjent når badet er oppgradert. Det foreligger ingen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport



Plassbygd innredning.



Dus i dusjnise.

## 2. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene og tak har baderomsplater.

#### Vurdering av avvik:

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

Det mangler silikon i nedre kant av våtromsplater.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør påføres silikon i nedre kant av våtromsplater for å hindre fuktopptak og videre skadeutvikling.

Konsekvensen av manglende silikon er økt risiko for fuktskader i platene og omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.



Noe fuktsvelling i nedre kant på våtromsplater.



Noe fuktmerker/løs maling på vindu.

## 2. ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 90mm.

## 2. ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

# Tilstandsrapport



Plastsluk med belegg klemt med klemring.

## 2. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusj på vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er sprekk i benkeplate ved vasken.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør utføres lokal utbedring eller utskifting av benkeplaten for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktskader i innredningen.



Sprekk i benkeplate ved vask.

## 2. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftspalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% ingen utslag på fuktmåling. Hulltaking er foretatt i kjøkken mot dusjsone.



Fuktmåling i konstruksjon mot dusjsone.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

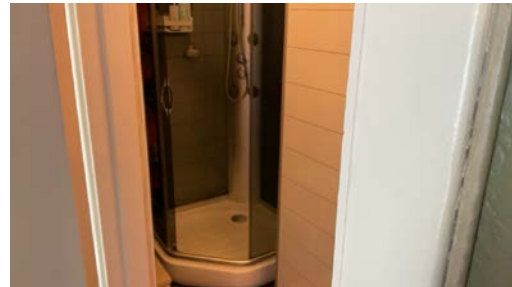
#### Beskrivelse

Bad 1. etasje:

Det er ukjent når bad er oppgradert. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.



Vad med servantskap og toalett.



Dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 6mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør utbedres knirk i gulvet og fallforholdet mot sluk bør forbedres for å oppfylle forskriftskrav.

Manglende høydeforskjell mellom sluk og dørterskel øker risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje, da vann lettere kan renne ut av våtrommet og skade tilstøtende konstruksjoner.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk under dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Beboer sier det kan kondensere på toalett når vann er kaldt og det er høy fuktighet i rommet etter dusjing.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å redusere kondens på toalettet, for eksempel bedre ventilasjon eller isolering av vannrør.

Vedvarende kondens kan føre til fuktskader, muggdannelse og forringelse av innredningen over tid.

Knatt i vask er mest estetisk, men det kan være at strukturen er svekket. Vask bør byttes.



Knatt i vask.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftspalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Delevegg er i en eller annen type betong. Fuktmåling er i panel på soveromsiden.



Fuktmåling i vegg mot bad.

## KJELLER > BAD

### Generell

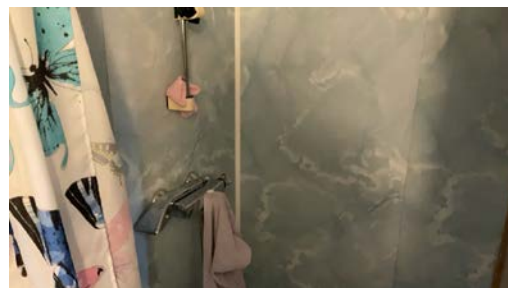
#### Beskrivelse

Det er ikke oppgitt når bad er oppgradert.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Bad med toalett og vask



Dusj på vegg.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater i dusjsone og våtromstapet på resten. Taket har himlingsplater.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

## Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av våtromsplater med tegn til fuktskader for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp, råte og fuktspredning til tilstøtende konstruksjoner.



Beggplater er fuget med Silicon i nedre kant mot gulv.



Fuktsvelling på veggplater i dusjsonen

## KJELLER > BAD

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 55mm.

#### Vurdering av avvik:

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

Det kan bli liggende noe vann gulv som ikke renner til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes effektivt bort.

Konsekvensen av manglende fall er at det kan bli stående vann på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på gulvbelegget.

## KJELLER > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist at belegg har oppkant på vegg. Veggplater skal monteres med avstand til gulv og det skal være bunnlist og tetting i nedre kant av våtromsplater.

Dersom Siliconfuge blir utett, kan det komme vann inn i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres korrekt oppkant på belegg mot vegg, samt sikre at veggplater er montert med tilstrekkelig avstand til gulv og at bunnlist og tetting i nedre kant er utført.

Manglende oppkant og utilstrekkelig tetting kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen ved utett fuge, noe som øker risikoen for fuktskader.

## KJELLER > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusj på vegger.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

## Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Riss og sprekker i sanitærutstyr bør utbedres for å hindre lekkasjer og videre skader på våtrommet. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til fuktskader og redusert levetid på utstyret.

Vask bør skiftes.



Sprekt vask i kjeller.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## KJELLER > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Det er murvegger i kjeller og dusjsone ligger mot yttervegg.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse av våtrommet, eller det bør gjennomføres nødvendige oppgraderinger for å tilfredsstillte dagens krav til tettesjikt og våtromsløsninger.

Manglende dokumentasjon og alder på konstruksjonen medfører usikkerhet om våtrommets tilstand og økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



Enkelt felles vaskerom i kjeller.



Plastsluk.



Noe ukurant avløp fra vaskemaskiner.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Vegger og gulv er i mur.



Noen fuktmerker/løs maling på vegger.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

2. etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg til oppvaskmaskin og vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

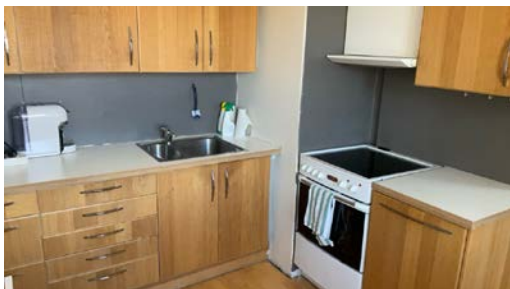
Det er normal bruksslitasje på innredning.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det er kun registrert normal bruksslitasje på innredningen. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere utskifting eller oppgradering ved behov, for å opprettholde funksjon og estetikk. Manglende tiltak kan på sikt føre til redusert brukervennlighet og estetisk forringelse.



Kjøkkeninnredning 2 etasje.



Opplegg til vaskemaskin og oppvaskmaskin

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til pipekanal.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken 1. etasje:

Det er innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg til oppvaskmaskin.

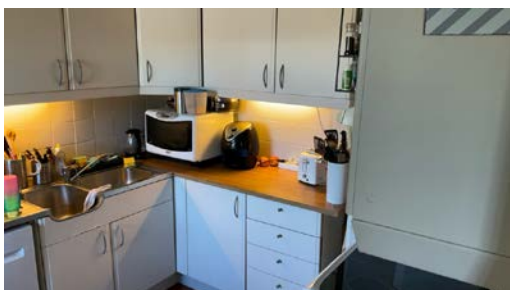
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert levetid og økt risiko for følgeskader.



Innredning kjøkken 1. etasje.



Fuktsvelling på front ved vask

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til pipekanal.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.



Kjøkken underetasje.

## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fuktskader i boligen.

## SPESIALROM

## 2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

2. etasje:

Toalettrom med toalett og vask med kaldt vann.

Det er kun lufing til pipekanal. Det er ikke tilluft. Gulv er hevet på grunn av røropplegg.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettsete er løst.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Toalettsetet bør festes forsvarlig for å unngå skade på toalettet og for å sikre trygg bruk. Løst toalettsete kan føre til ubehag ved bruk og økt risiko for personskade.

# Tilstandsrapport



Toalettrom 2. etasje.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er noe nytt opplegg med vannrør i plast - Rør i rør. Disse kommer ut i rom med sluk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjoner og innemiljø.



Noe gammelt opplegg på vannrør.



Noen vannrør i plast.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern. Det er noe avløpsrør i plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er kun montert en vakusventil på toalettrom i 2. etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

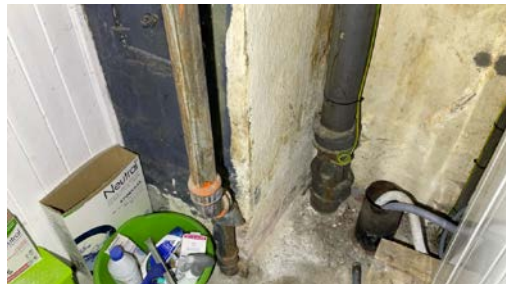
Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre korrekt funksjon og forhindre luktproblemer.

Manglende eller utilstrekkelig lufting kan føre til dårlig avrenning, tilbakeslag og lukt i boligen, samt økt risiko for skader på avløpssystemet.

# Tilstandsrapport



Lufting av avløp med vakumsventil på toalettrom.



Gammel avløpsrør i støpejern i kjeller.



Overgang tettet med tape.

## **TG 2** Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

## **TG 2** Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken til 2. etasje er på ca. 200 liter fra 2015. Den er plassert i gangen. Denne er koblet på stikkontakt. I kjeller er det en eldre 300l bereder med tilkobling av strøm på kontakt.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast el-tilkobling for varmtvannsberederne i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risiko for varmgang og brann.

Eldre varmtvannsbereder bør vurderes skiftet, da det er økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt ved høy alder.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Det er sikringsskap i gang i andre etasje. Det er skiftet en del sikringer til automatsikringer med jordfeilbryter. I kjeller er det gamle automatsikringer. Det er 32 A overbelastningsvern til første og andre etasje. Inntakssikring er på 50 A.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1950 Årstall er ukjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja På grunn av manglende opplysninger/dokumentasjon anbefales det en utvidet kontroll fra det lokale EL-tilsyn. Dersom det blir avdekket avvik, vil det komme ekstra kostnader til utbedring av feil.**

## Generell kommentar

Alle jordfeilbrytere fungerte på befaring tidspunkt.

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

### Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Ifølge Norges vassdrags- og energidirektorat er området definert som aktsomhetsområde for kvikkleire. Muligheten for marin leire vurderes som middels.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

Det er ikke tegn til utvendig fuktsikring.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Manglende fuktsikring kan føre til fuktskader, dårlig inneklimate og redusert levetid på konstruksjonen.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i murstein og lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen. Løs/manglende puss bør utbedres.



Grunnmur i murstein med utvendig puss. Det er en del løs puss og manglende puss.



Sprekk i mur mot trapp.

## TG 2 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport

Horisontalriss som følge av jordtrykk bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risikoen for at muren svekkes eller raser ut. Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av skadene og behov for tiltak.



Dærlig/manglende gjerde på støttemur.



Støttemur i naturstein med skjevheter.

## **TG 2** Terrengforhold

### Beskrivelse

Det er fallende terreng mot boligen fra øst.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktskader på bygningsmassen og unngå potensielle problemer med innemiljøet.



Lokalt fall mot grunnmur.

## **TG 2** Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av utvendige vann- og avløpsledninger for å avdekke tilstand og eventuelt behov for utskifting.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen, samt potensielt høye utbedringskostnader ved akutte hendelser.

På grunn av alder på vann og avløp, er det stor mulighet for at dette må oppgraderes.

# Tilstandsrapport

## Oljetank

### Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er ikke påvist, men det er et areal i kjeller innenfor bad uten tilgang. Det er utvendig lufting og påfylling til oljetank.

### Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør innhentes dokumentasjon på at oljetanken er forskriftsmessig sanert.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand og om den faktisk er fjernet eller forsvarlig håndtert, noe som kan innebære risiko for forurensning eller fremtidige kostnader knyttet til sanering.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Pulverapparat i 2. etasje er mer enn 10 år gammelt - 2008. Det er røykvarsler. Det mangler håndlist på trapp til 2. etasjen.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

<p><b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b> <b>210 m<sup>2</sup>/210 m<sup>2</sup></b></p> <p><i>Enebolig:</i> 3 Gang, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 4 Soverom, Toalettrom, 3 Bad, Vindfang, Trapperom, Stue/kjøkken, Alkove, Vaskerom, Bod</p> <p><i>Andre bygg:</i> Utvendig bod <i>Bruksareal andre bygg:</i> 44 m<sup>2</sup></p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b> <b>Kr 2 400 000</b></p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>
<p><b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b> <b>Kr 3 300 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b> <b>2 400 000</b></p> <p><b>Konklusjon markedsverdi</b> <b>2 400 000</b></p>

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Bakkegata 13 ,3681 NOTODDEN 155 m <sup>2</sup> 1914 3 sov	22-09-2025	2 590 000	<b>2 400 000</b>		2 400 000	<b>14 907</b>
2 Hegneskottet 2 ,3681 NOTODDEN 166 m <sup>2</sup> 1912 3 sov	11-02-2026	2 490 000	<b>2 450 000</b>		2 450 000	<b>14 759</b>
3 Nordahl Griegs gate 27 ,3679 NOTODDEN 163 m <sup>2</sup> 1960 3 sov	27-04-2026	2 550 000	<b>2 300 000</b>		2 300 000	<b>14 110</b>
4 Høybøgata 14 ,3681 NOTODDEN 171 m <sup>2</sup> 1959 3 sov	02-10-2024	3 300 000	<b>3 000 000</b>		3 000 000	<b>12 931</b>
5 Kongsbergveien 53 ,3681 NOTODDEN 163 m <sup>2</sup> 1954 3 sov	13-02-2025	2 000 000	<b>2 425 000</b>		2 425 000	<b>12 763</b>
6 Tinnesgata 23 ,3675 NOTODDEN 158 m <sup>2</sup> 1920 2 sov	13-11-2025	2 300 000	<b>2 320 000</b>		2 320 000	<b>11 897</b>
7 Holbergs vei 13 ,3679 NOTODDEN 200 m <sup>2</sup> 1957 1 sov	19-04-2026	2 100 000	<b>2 000 000</b>		2 000 000	<b>10 000</b>
8 Kongsbergveien 44 ,3681 NOTODDEN 268 m <sup>2</sup> 1921 4 sov	27-03-2026	2 750 000	<b>2 500 000</b>		2 500 000	<b>9 328</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

#### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	8 349
Vannavgift	Kr.	8 350
Avløp	Kr.	9 845
Renovasjon	Kr.	7 860
Feiing	Kr.	1 032
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>35 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 050 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 500 000</b>

### Utvendig bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 420 000
<b>Sum teknisk verdi - Utvendig bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>130 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 630 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 50 000

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 650 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 3 300 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

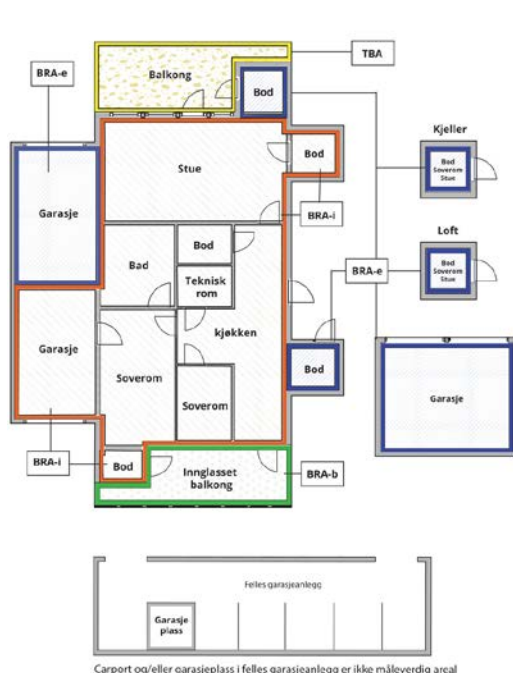
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	72			72	8
1. Etasje	72			72	32
Kjeller	66			66	
<b>SUM</b>	<b>210</b>				<b>40</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>210</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, toalettrom, bad		
1. Etasje	Vindfang, gang, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, trapperom		
Kjeller	Gang, stue/kjøkken, alkove, bad, vaskerom, bod		

### Kommentar

Det er et areal i kjeller hvor det ikke er tilgang. Det er mulig dette arealet er til en innvendig oljetank. Det er røropplegg på utvendig side av dette arealet. Areal er ca 2,5m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegningsgrunnlag er av dårlig kvalitet og romdeling er endret noe.

Det foreligger tegninger av fasader. Det er noe endringer på takoverbygg.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke brann og lyd celle etter dagens forskrift.

## Utvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasjeplan		25		25	
Kjeller		19		19	
<b>SUM</b>		<b>44</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>44</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasjeplan		Bod, bod 2, bod 3	
Kjeller		Bod	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.  
Det var kun tilgang til en bod på befaringstidspunkt så arealer er oppgitt gulvareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke oversendt fra kommunen.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør
	Jorunn Kristine Evensen Midtbøen	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	243	223		0	594.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Tinneveien 19

### Hjemmelshaver

Midtbøen Rune

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Notodden, ca 1,5km nordøst for sentrum.  
Området er bebygd med eneboliger og konsentrert bebyggelse.  
Området er godt etablert.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

4005 001 Notodden by (22.6.1920) Byggeområde 488.84m<sup>2</sup>.  
4005 001 Notodden by (22.6.1920) Kjørevei 105.64m<sup>2</sup>,

### Om tomten

Tomten er skrånende mot vest. Det er ca 8-10m høydeforskjell fra laveste til høyeste punkt på eiendommen.  
Det er hovedadkomst på øvre nivå.

### Tinglyste/andre forhold

Det er registrert en bestemmelse om bebyggelse fra 1927.

## Bygninger på eiendommen

### Utvendig bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

1927

#### Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

#### Beskrivelse

Det er en utvendig bod med kjeller og etasjeplan.  
Denne er av eldre årgang og generelt lite vedlikeholdt/oppgradert.  
Det var kun tilgang til en bod på etasjeplan på befaringstidspunkt.  
Det må regnes med en del oppgraderinger.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.05.2026		Gjennomgått	7	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

# 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

Rune Midtbøen

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2004
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tinneveien 19

3681 Notodden

4005-243/223/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble "posset opp" bad i 1 og 2 etg ca denne perioden.

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

♦ **Ja**

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

Gulbelegg er lagt ned i sluk og sveiset etter beste evne.

---

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?

♦ **Ja**

Det er stor slitasje på noen vinduer i boligen som ikke er skiftet, så her kan det være råde.

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

♦ **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?:** 2001

**Beskrivelse av arbeidet:** Taket skiftet av tidligere eier. Kledning av øst vegg skiftet ca 2010

---

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**

Gamle viduer i boligen

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Terasse er noe skjev.

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

♦ **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**

Det er noe utslag på mur 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Noe små maur i kjeller på våren

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert ny peis/ovn i alle etg. Har vært kontrollert av feier.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Står i kjeller. Aluminiums tank

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **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**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet deler av det elektriske anlegget på dugnad.

---

## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det er mulighet for å leie ut deler av boligen.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **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**

Her kan eier velge selv hva som vil leies ut.

---

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?

♦ Ja

Er noe sprekker i murene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Tinneveien 19 - Nabolaget Tinne/Hvåla - vurdert av 29 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Ramberghjørnet 5 min   
Totalt 7 ulike linjer 0.4 km

Notodden stasjon ved skysstasjonen 17 min   
Linje R55 1.5 km

## Skoler

Sætre skole (1-7 kl.) 15 min   
271 elever, 14 klasser 1.2 km

Tinnesmoen skole (1-7 kl.) 20 min   
111 elever, 8 klasser 1.6 km

Tveiten skole (1-7 kl.) 4 min   
98 elever, 8 klasser 2.2 km

Notodden ungdomsskole (8-10 kl.) 14 min   
320 elever, 27 klasser 1.1 km

Notodden videregående skole 19 min   
515 elever 1.7 km

## Ladepunkt for el-bil

Ramberghjørnet 6 min

O. H. Holtas gate 32 12 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

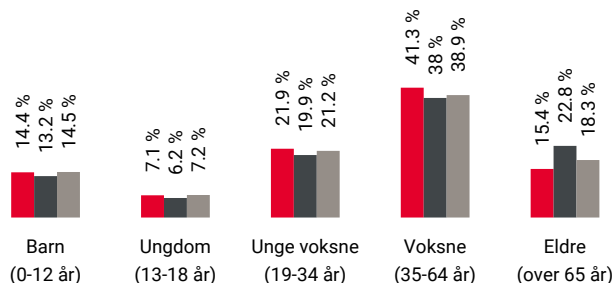
Veldig bra 76/100



## 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) 7 min   
49 barn 0.6 km

Sætrebo barnehage (0-5 år) 9 min   
33 barn 0.8 km

Betania barnehage (0-5 år) 9 min   
24 barn 0.8 km

## Dagligvare

Spar Ramberghjørnet 5 min

Coop Extra Kongsbergveien 8 min   
PostNord 0.6 km



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



### Gateparkering

Lett 83/100



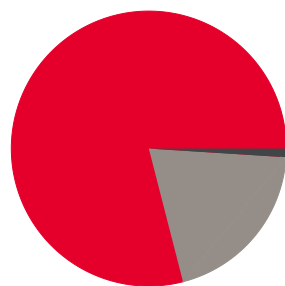
### Trafikk

Lite trafikk 80/100

## Sport

	Sætre Kunstgressbane Fotball	12 min	1 km
	Snøgg friidrettsbane Friidrett	14 min	1.1 km
	Nordic Gym	23 min	

## Boligmasse

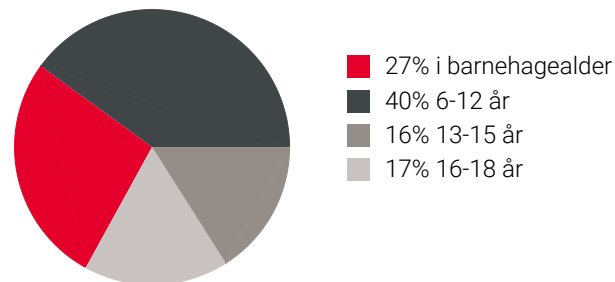


- 79% enebolig
- 1% blokk
- 20% annet

## Varer/Tjenester

	Tuven Senteret	7 min
	Vitusapotek Notodden	14 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

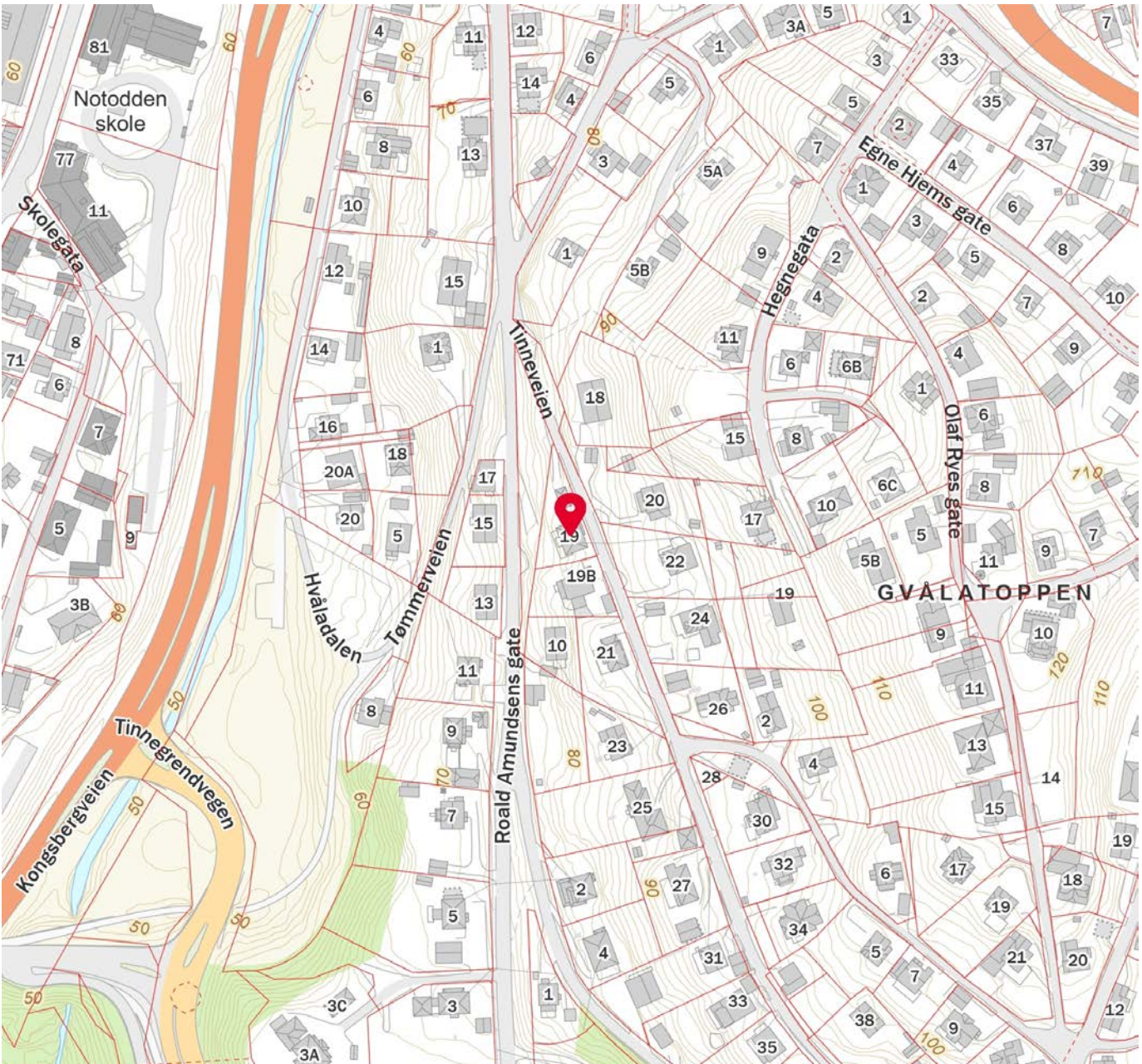
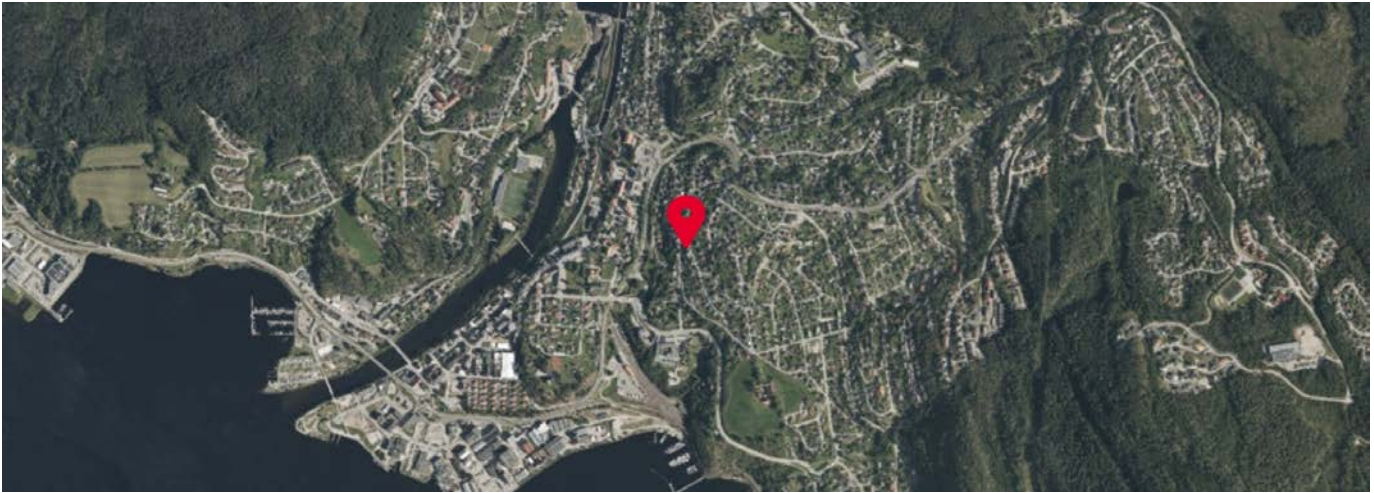


0% 48%

- 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Notodden  
kommune

## Reguleringsplan

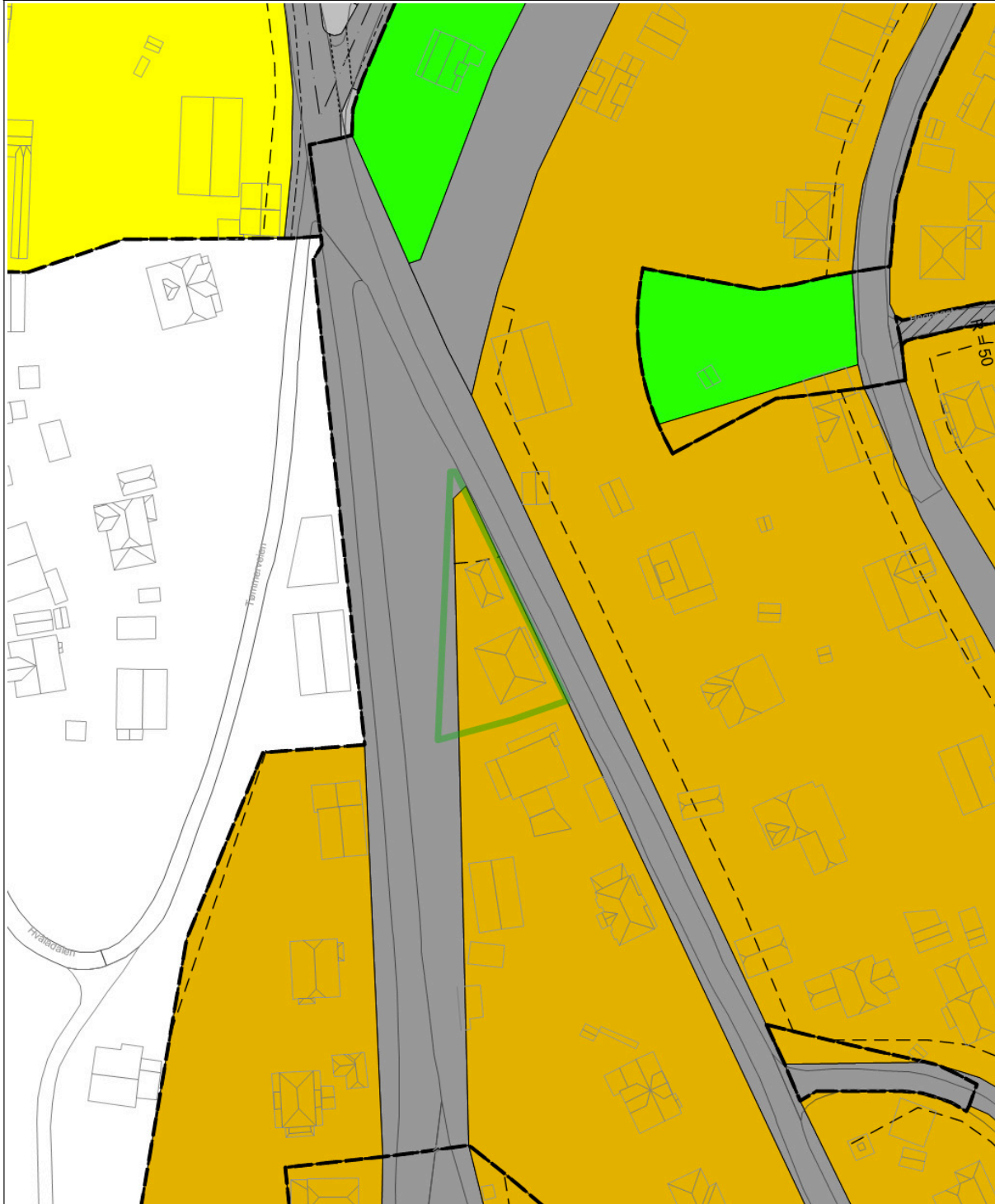
Eiendom: Gnr: 243 Bnr: 223 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Tinneveien 19  
3681 NOTODDEN










Annen info:



Målestokk  
1:1000

































## Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak		Bygning
	Gang- og sykkelveg		Veg		RpGrense
	Byggegrense		Regulert senterlinje		Regulert kant kjørebane
	Regulert fotgjengerfelt		Byggeområde		Boligområde
	Kjøreveg		Gang-/sykkelveg		Offentlig friområde
	Felles avkjørsel		Kommunalveg gatenavn_		



## 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		Trapp
	Godkjente byggetiltak		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Gang- og sykkelveg		Veg		Høydekurve Notodden
	Kommunalveg gatenavn.				



Notodden kommune

## Matrikkelkart

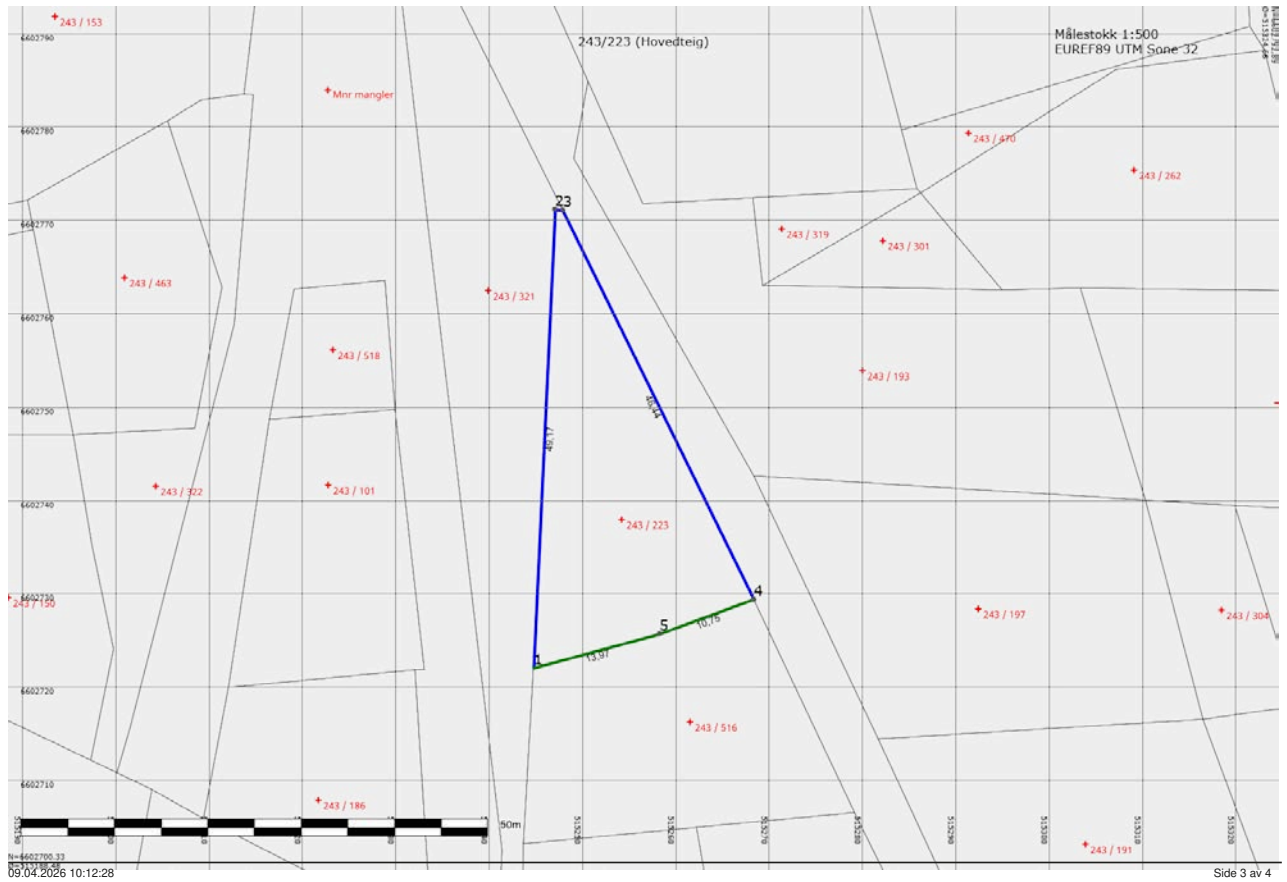
### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4005 - Notodden kommune	243	223	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: 594,50

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem:

EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6602737,92

Øst: 515254,22

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6602722,05	515244,78	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	13	
			49,17	Ikke hjelpelinje		58	
2	6602771,17	515247,04	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	
			0,87	Ikke hjelpelinje		58	
3	6602771,08	515247,91	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	
			46,44	Ikke hjelpelinje		58	
4	6602729,39	515268,36	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			10,75	Ikke hjelpelinje		13	
5	6602725,70	515258,26	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			13,97	Ikke hjelpelinje		13	



Notodden kommune

## Eiendomsinformasjon

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4005 - Notodden kommune	243	223	0	0	Grunneiendom	TINNEVEGEN 19	Ja	594,5	693,4	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
10.10.1927	Nei	Nei	Nei			Nord: 6602737.92 Øst: 515254.22 System: EPSG:25832

### FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhets	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			243/223	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			243/223	0
Kartforretning	09.05.1996			Mottaker	243/223	1329
Kart- og delingsforretning	09.05.1996			Mottaker	243/516	640
				Avgiver	243/223	-640
Kart- og delingsforretning	10.10.1927			Mottaker	243/223	1329
				Avgiver	243/1	-1329

### BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
165018915	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	213	0	213
165018923	Garasjeuthus annekst til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	27	27

### ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Tinneveien	19			Nord: 6602736 Øst: 515257 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Notodden SKOLEKRETS 5-TVEITEN Stemmekrets 10-Sentrum Tettsted 3021-Notodden Grunnkrets 505-Tinne Postnummerområde 3681-NOTODDEN

### KOMMUNAL TILLEGGSDDEL

09.04.2026 10:12:32 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 2

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

B-Bolig M-Målebrevsnummer: 408

#### KULTURMINNER

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

#### GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------	------------------------------	--------

#### TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
594,5	Nord: 6602737,92013506 Øst: 515254,2199988 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

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4005 - Notodden kommune	243	223	0	0	Tinneveien 19, 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)	594.48m <sup>2</sup>
Boligbebyggelse - Náværende	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	545.8m <sup>2</sup>
Byggegrense	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	594.48m <sup>2</sup>
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	317.36m <sup>2</sup>
hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	594.48m <sup>2</sup>
Veg - Náværende	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	48.68m <sup>2</sup>

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?			
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4005 001	Notodden by (22.6.1920)	Bygeområde	488.84m <sup>2</sup>
4005 001	Notodden by (22.6.1920)	Kjørevei	105.64m <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	243	223	0	0	Grunneiendom	TINNEVEGEN 19	Ja	594,5	693,4	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
10.10.1927	Nei	Nei	Nei			Nord: 6602737.92 Øst: 515254.22 System: EPSG:25832

### FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhetsnr	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			243/223	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			243/223	0
Kartforretning	09.05.1996			Mottaker	243/223	1329
Kart- og delingsforretning	09.05.1996			Mottaker	243/516	640
				Avgiver	243/223	-640
Kart- og delingsforretning	10.10.1927			Mottaker	243/223	1329
				Avgiver	243/1	-1329

### BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
165018915	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	213	0	213
165018923	Garasjeuthus annekst til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	27	27

### ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Tinneveien	19			Nord: 6602736 Øst: 515257 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Notodden SKOLEKRETS 5-TVEITEN Stemmekrets 10-Sentrum Tettsted 3021-Notodden Grunnkrets 505-Tinne Postnummerområde 3681-NOTODDEN

### KOMMUNAL TILLEGGSDDEL

13.04.2026 08:56:31 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 2

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

B-Bolig M-Målebrevsnummer: 408

#### KULTURMINNER

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

#### GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------	------------------------------	--------

#### TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Twist	Har flere matrikkelenheter
594,5	Nord: 6602737,92013506 Øst: 515254,2199988 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.

**Opgitt areal:** For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Opgitt areal dersom slike data er registrert. Opgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Opgitt 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 ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



Notodden kommune

## Bygningsinformasjon

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4005 - Notodden kommune	243	223	0	0

### BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	165018915	0	Tatt i bruk	Bolig	213	0	0	213

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6602736 Øst: 515257 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		14.06.2006	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Tinneveien 19	243	223	0	0

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

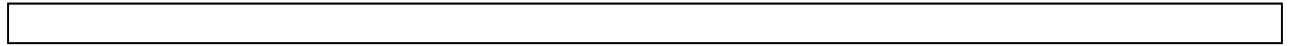
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	71	0	71

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

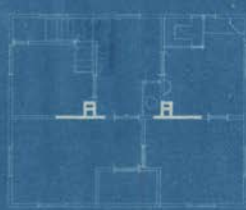
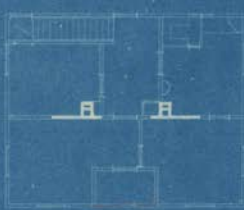
**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



FORSLAG TIL BYGNING FOR ENKELBRATTEKØD



I

M 1-100

*Arbøden nr. 124. De Danske  
Byggeselskaber*

Yhteinen Bygintammilisa

1. nr. 64 Sak. nr. 65  
1927. 1923.



VEST  
1:100

A1.



VEST

1:100

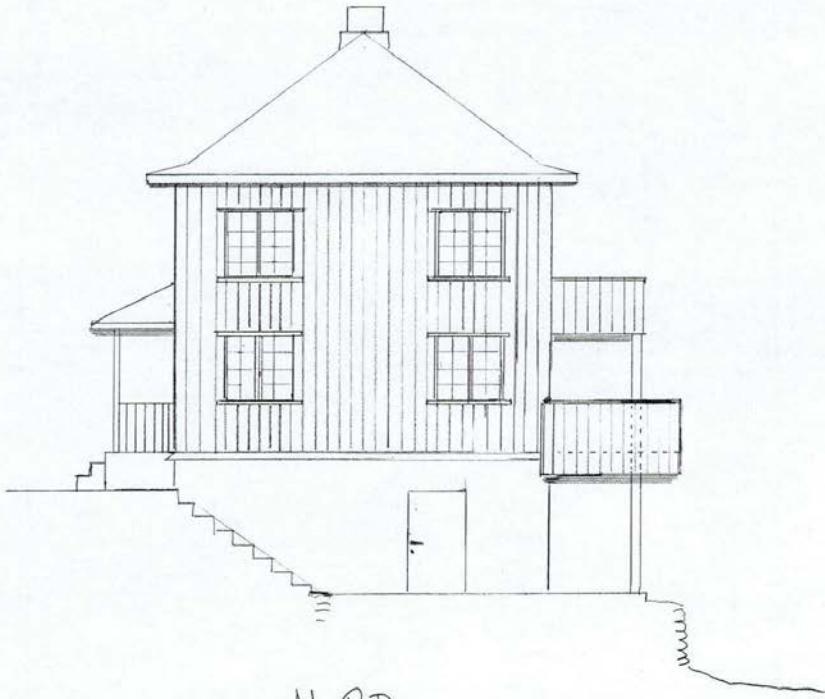
B1.



VEST

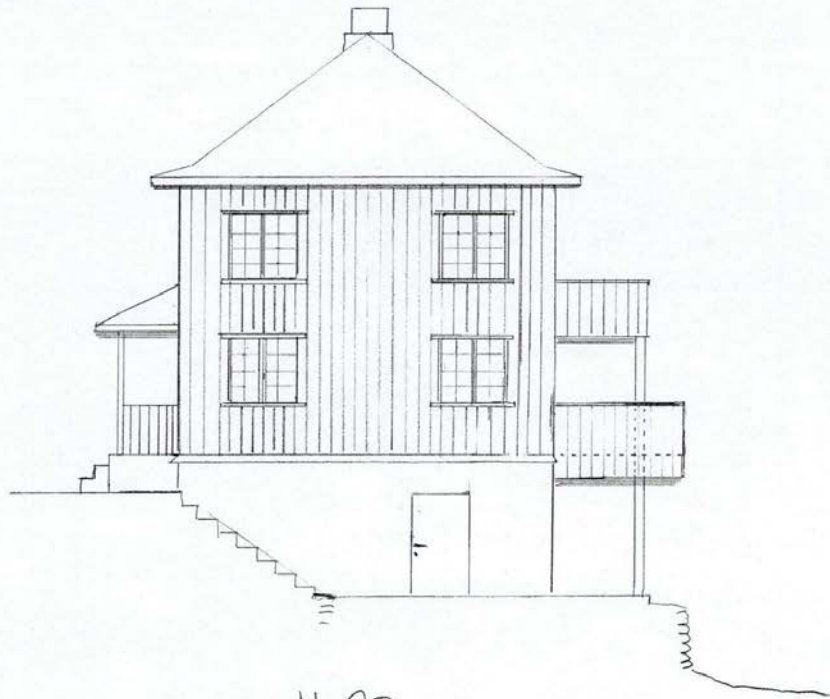
1:100

C1



NORD  
1:100

A2



NORD  
1:100

B2,C2



SØR

1:100

A3, B3, C3





**Eiendom:** Gnr.: 243 Bnr.: 223 Fnr.: Snr.:

### Vannforsyning og avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei  Ja

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

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

Nei  Ja

Dersom ja, er dette bare gråvann/vaskevann?

Nei  Ja

Dersom eiendommen har godkjent utslipp, er dette til?:

privat eneanlegg	<input type="checkbox"/>
privat fellesanlegg	<input type="checkbox"/>
offentlig anlegg	<input type="checkbox"/>

Ev. tilleggsopplysninger om avløpsforholdene:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.



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

**Eiendomsskatt og kommunale avgifter:**

<b>Adresse:</b>	<b>G.nr.243</b>	<b>B.nr.223</b>	<b>F.nr.</b>	<b>S.nr.</b>

Eiendomsskatt:	Kr. 8. 349,-
Vannavgift:	Kr. 8. 350,-
Avløp:	Kr. 9. 845,-
Renovasjon:	Kr. 7. 860,-
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 1. 032,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 13.04.2026.
--------------------	-----------------------------------



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

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

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

**9. 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 kontraktssignering 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 bruktbolig. 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**

# 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:** Tinneveien 19  
3681 NOTODDEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Bjørn Runar Bjørnfeld

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre