



aktiv.

Klypevegen 3, 3684 NOTODDEN

**Attraktiv og arkitekttegnet bolig
med to utleieenheter, dobbel
carport og integrert garasje**



Eiendomsmegler

Kristian Heia

Mobil 934 56 323

E-post kristian.heia@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 900 000,-
Omkostn.: Kr 173 850,-
Total ink omk.: Kr 7 073 850,-
Selger: Barbro Moen Ternsten

Salgsobjekt: Bolig m/ 3 enheter
Eierform: Eiet
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 184/317 kvm
Tomtstr.: 940.9 m²
Soverom: 5
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 42, bnr. 591
Oppdragsnr.: 1306250067

Velkommen

Særegen og attraktiv bolig fra 2006 med to leiligheter i sokkeletasje. Boligen fremstår fin med god takhøyde i alle rom og luftige løsninger. Utvendig finner man en romslig gårdsplass med en dobbel carport, samt en integrert garasje. Boligen har i nyere tid blitt oppgradert med blant annet varmepumpe, utvendige screens og oppgradert gårdsplass.

Eiendommen ligger attraktivt til i Kåsa boligområde på Notodden. Boligen har flott utsikt mot Heddalsvannet og fjellene omkring. Meget gode solforhold. Gangavstand til turområder som Eikeskar og Tinnemyra. Meget barnevennlig område med kort vei til Høgås skole og barnehage. Det er også kort vei til Notodden sentrum med alle byens fasiliteter. Gangavstand til bussholdeplass med kollektiv transport til Kongsberg, Drammen, Oslo og Gardermoen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	46
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	94
Nabolagsprofil	99
Andre vedlegg	101
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 184 m²

BRA - e: 133 m²

BRA totalt: 317 m²

TBA: 26 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 133 m²

1. etasje

BRA-i: 154 m²

2. etasje

BRA-i: 30 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

940.9 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig og pent opparbeidet tomt over to plan. På hovedplan har eiendommen en stor, asfaltert innkjørsel med gode parkeringsmuligheter, samt en liten plen med beplantning. Utenfor sokkeletasjen er det opparbeidet plen på begge sider av boligen og hele veien i front.

Beliggenhet

Eiendommen ligger attraktivt til i Kåsa boligområde på Notodden. Boligen har flott utsikt mot Heddalsvannet og fjellene omkring. Meget gode solforhold. Gangavstand til turområder som Eikeskar og Tinnemyra. Meget barnevennlig område med kort vei til Høgås skole og barnehage. Det er også kort vei til Notodden sentrum med alle byens fasiliteter. Gangavstand til bussholdeplass med kollektiv transport til Kongsberg, Drammen, Oslo og Gardermoen. Det tar ca. 30 min med buss fra Notodden til Kongsberg næringspark.

Adkomst

Se kart.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og terrassehus.

Bygningssakkyndig

Øyvind Reinertsen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført i 2006 og har grunnmur i lettklinkerblokker. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Taket har sperrekonstruksjon og er tekket med takpapp.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 24.06.2025 av Øyvind Reinertsen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

1. etg: VF, hall, kjøkken/stue, stue, bad, vaskerom, soverom og garasje.
2. etg: Arbeidsrom (innredet som soverom).

Leilighet 1 og 2: Gang, stue/kjøkken, bad, to soverom og bod/teknisk.

Boligen har en integrert garasje på 36 kvm og utvendig er det oppført en frittstående, dobbel cartport med bod i midten. Det er montert lader til EL-bil på en av plassene i carporten.

Standard

HOVEDDEL (ETASJEPLAN)

Hoveddelen har overflater med laminat på gulv i oppholdsrom, malt puss og malt glassfibertapet på vegger, og malte plater i tak. Fliser i vindfang, hall, bad og vaskerom.

Moderne kjøkken med glatte fronter og benkeplate i betong. Innredningen har god skaplass og gir et stilrent og robust uttrykk.

TG2: Halvparten av forventet levetid på ventilator er passert.

Romslig bad med flislagte vegger og gulv, dobbel servant i formstøpt materiale, dusjhjørne med glassvegger og badekar. Badet har et helhetlig og moderne preg.

TG2: Manglende fall mot sluk flere steder, for liten høydeforskjell ved dørterskel, redusert tilgjengelighet til sluk under badekar, manglende tilluftsventilasjon.

Enkelt vaskerom med flislagt gulv og vegger. Opplegg for vaskemaskin er montert etter at toalettet ble fjernet.

TG2: Manglende tilluft/ventilasjon.

LEILIGHET ØST (UNDERETASJE)

Leiligheten har laminat på gulv i stue/kjøkken og soverom, fliser i vindfang, bad og vaskerom, malt glassfibertapet, tapet og malte plater på vegger, og malte plater i tak.

Kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate. Enkel og funksjonell innredning med tilpasset plass til hvitevarer og ventilator med avtrekk ut.

Praktisk bad med flislagte overflater, servant, toalett og dusjhjørne med glassvegger. Lyst og funksjonelt med enkel, moderne innredning. Badet har elektriske varmekabler i gulvet.

TG2: Manglende fall utenfor dusjsonen, sprekker i flisfuger, for liten høydeforskjell ved dørterskel, membran over halvparten av forventet levetid, manglende tilluftsventilasjon.

Vaskerommet har flislagt gulv, flislagte vegger og betong i taket. Opplegg for vaskemaskin. Enkel og funksjonell utforming, ingen varmekilde.

TG2: Manglende fall mot sluk flere steder, for liten høydeforskjell ved dørterskel, noen fliser har bom (hulrom under), membran over halvparten av forventet levetid, hull i tak opp til hoveddel.

TG3: Manglende ventilasjon (ingen avtrekk).

LEILIGHET VEST (UNDERETASJE)

Leiligheten har fliser på gulv i stue/kjøkken og soverom, flislagte vegger på bad og vaskerom, og malt glassfibertapet på øvrige vegger. Takene har malte plater.

Kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate. Praktisk innredning med god utnyttelse av plassen.

TG2: Noe fuktsvelling på front på benkeskap, kun kullfilterventilator og ingen andre avtrekksløsninger fra kokesone.

Bad med flislagte vegger og gulv, servant, toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Badet har elektriske varmekabler i gulvet.

TG2: Manglende fall flere steder, sprekker i flisfuger, bom i enkelte fliser, for liten høydeforskjell ved dørterskel, membran over halvparten av forventet levetid, manglende tilluftsventilasjon.

Vaskerom med flislagt gulv, flislagte vegger og betong i taket. Opplegg for vaskemaskin. Enkel og funksjonell utforming.

TG2: Manglende fall flere steder, for liten høydeforskjell ved dørterskel, noen fliser har bom (hulrom under), membran over halvparten av forventet levetid, hull i tak opp til hoveddel, manglende ventilasjon (ingen avtrekk).

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takteking

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

Utvendig > Nedløp og beslag

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er manglende topphatt på lufting over tak.
- Det er noe manglende overflatebehandling på pipebeslag.
- Det er noe begynnende rust i takrenner.
- Det er lekkasje i enden av takrenner på terrasse, som har ført til skade i puss.

Utvendig > Veggkonstruksjon

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er enkelte steder løs puss, mest i trappenedgang til underetasjen.
- Enkelte steder er det noe manglende puss.

Utvendig > Takkonstruksjon over kontor

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Når det regner mye, kan det komme inn noe vann i overgang mot yttervegg.

Utvendig > Vinduer

- Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
- Det må regnes med en del vedlikehold på vinduer.

Utvendig > Skyvedører

- Det er behov for overflatebehandling av skyvedører, spesielt dører i underetasjen.

Utvendig > Dører

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er montert katteluke i ytterdør.
- Det er noe løs maling på ytterdør.
- Ett vindu i stuen kan åpnes som en dør. Det er ikke utvendig sikring.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til dagens forskriftskrav.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon som gir økt fare for skader.

Utvendig > Andre utvendige forhold

- Det er en del løse fliser og manglende fugemasse.

Utvendig > Utvendige trapper

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader.
- Det er ikke montert rekkverk, men lav høyde til terreng gjør at fare for fallskader vurderes som liten.

Innvendig > Overflater

- Normal bruksslitasje på innvendige overflater.
- Det er en del bom på fliser i hall (fliser er ikke tilfredsstillende festet til underlaget).
- Innvendig tak i stue/kjøkken i leiligheter er ujevnt/dårlig sparklet.

Innvendig > Radon

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i grenseområde mot område med mye radon.
- Ved utleie er det krav til radonmåling.

Innvendig > Pipe og ildsted

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Innvendig > Innvendige trapper

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav.

Innvendig > Trapperom – ikke i bruk

- Det er noe svartsopp i overgang vegg/tak.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til krav på oppføringstidspunktet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

- Ikke tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- På grunn av manglende dokumentasjon anbefales utvidet kontroll fra det lokale el-tilsyn.
- Det er en løs kledning i vaskerom i underetasjen som ikke er tilfredsstillende festet.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

- Grunnmursplast under terreng er ikke tilpasset terreng iht. monteringsanvisning.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tomteforhold > Terrengforhold

- Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur, muligheter for vannansamlinger.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk, NS 3600 krever mekanisk avtrekk.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv

- Det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Ikke tilgang til eventuell sluk under badekar.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

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

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

- Det er noe krakelering i vasken.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

- Ventilator er fra byggeår; mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken leilighet mot vest > Overflater og innredning

- Det er noe fuktsvelling på front på benkeskap.

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken leilighet mot vest > Avtrekk

- Kun kullfilterventilator, ingen andre mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > Underetasje > Bad leilighet mot øst > Overflater gulv

- Det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Flisfuger har riss/sprekker.
- Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Underetasje > Bad leilighet mot øst > Sluk, membran og tettesjikt

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

Våtrom > Underetasje > Bad leilighet mot øst > Ventilasjon

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

Våtrom > Underetasje > Bad leilighet mot vest > Overflater gulv

- Det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Flisfuger har riss/sprekker.
- Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Noen fliser har bom (hulrom under).
- Avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Underetasje > Bad leilighet mot vest > Sluk, membran og tettesjikt

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

Våtrom > Underetasje > Bad leilighet mot vest > Ventilasjon

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

Våtrom > Underetasje > Vaskerom mot øst > Overflater vegger og himling

- Hull i tak opp til hoveddel.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom mot øst > Overflater gulv

- Det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Noen fliser har bom (hulrom under).
- Avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom mot øst > Sluk, membran og tettesjikt

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

Våtrom > Underetasje > Vaskerom mot vest > Overflater vegger og himling

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom mot vest > Overflater gulv

- Det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Noen fliser har bom (hulrom under).
- Avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom mot vest > Sluk, membran og tettesjikt

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

Forhold som har fått TG3:

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom mot øst > Ventilasjon

- Rommet har ingen ventilasjon.

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

2018 (Modernisering) - Montert varmepumpe.

2020 (Modernisering) - Det er nytt dekke på terrasse mot vest etter vannlekkasje.

2021 (Modernisering) - Montert 6 utvendige Screens.

2022 (Modernisering) - Skiftet laminatgulv i leilighet i underetasjen etter vannskade av overvann som kom ned utvendig trapp.

2023 (Modernisering) - Oppgradert gårdsplass.

2023 (Modernisering) - Montert lader til EL-bil.

Parkering

Innkjørsel, garasje eller i dobbel carport.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Basert på elektrisitet og vedfyring.

Info energiklasse

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

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 900 000

Kommunale avgifter

Kr 51 664

Formuesverdi primær

Kr 1 454 161 per 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 816 644 per 2023

Andre utgifter

Strøm og forsikring.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 591 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:

4005/42/591:

29.11.2005 - Dokumentnr: 4420 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:42 Bnr:551

01.01.2020 - Dokumentnr: 1138501 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0807 Gnr:42 Bnr:591

01.01.2024 - Dokumentnr: 455486 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3808 Gnr:42 Bnr:591

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen og sokkelleilighetene datert 19.06.2007. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

* Fredigstillelse av godkjent utenomhusområde inkl. carport.

* Infrastruktur i henhold itl reguleringsplanen.

Det er ikke samsvar mellom byggetegningene og faktisk bruk på samtlige rom i hoveddel, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. Reguleringsplan med ID - 264 «Høybøkåsa boligområde» av 14.10.2009.

Adgang til utleie

Leilighet (Vest) er per i dag leid ut. Leieforhold følger boligen ved salg.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

172 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

173 850 (Omkostninger totalt)

189 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

192 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 073 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 089 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 092 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 173 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende kr 55 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

9 900 Inntekt tilrettelegging
14 900 Markedspakke
4 900 Oppgjørshonorar
1 750 Visninger per stk.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekke påløpte utlegg.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

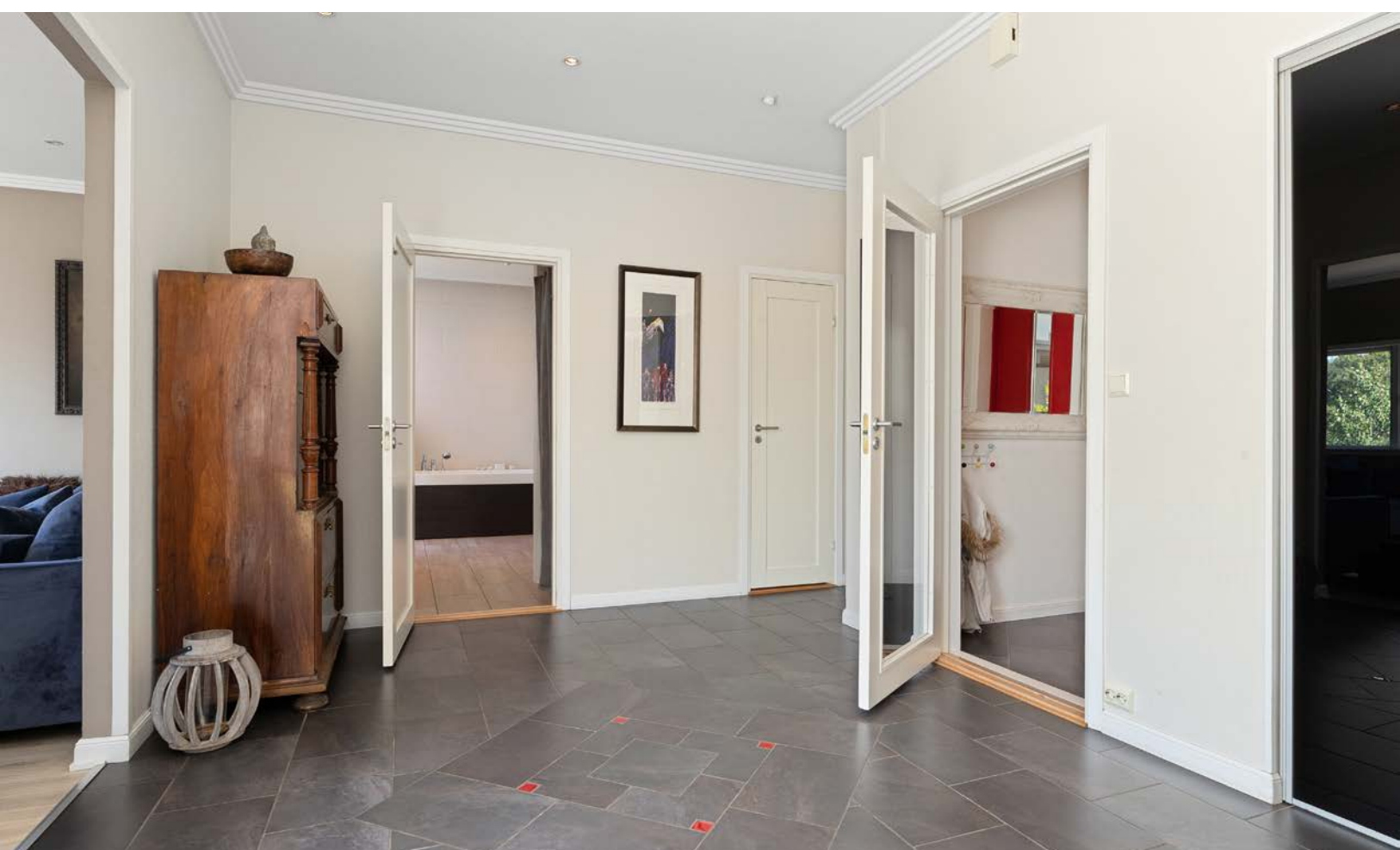
Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden, organisasjonsnummer 987548177
Storgata 22, 3674 Notodden

Salgsoppgavedato

01.07.2025















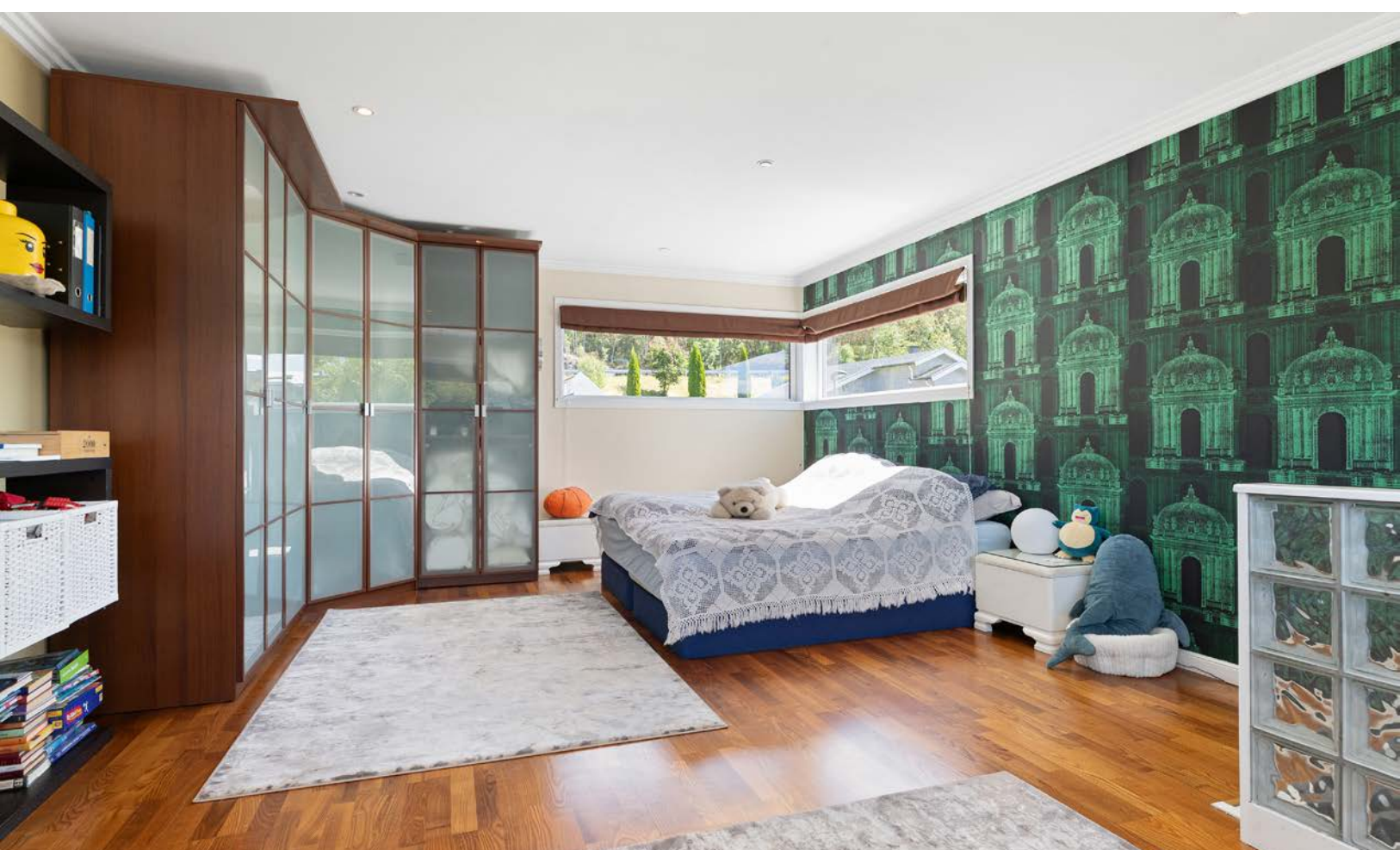


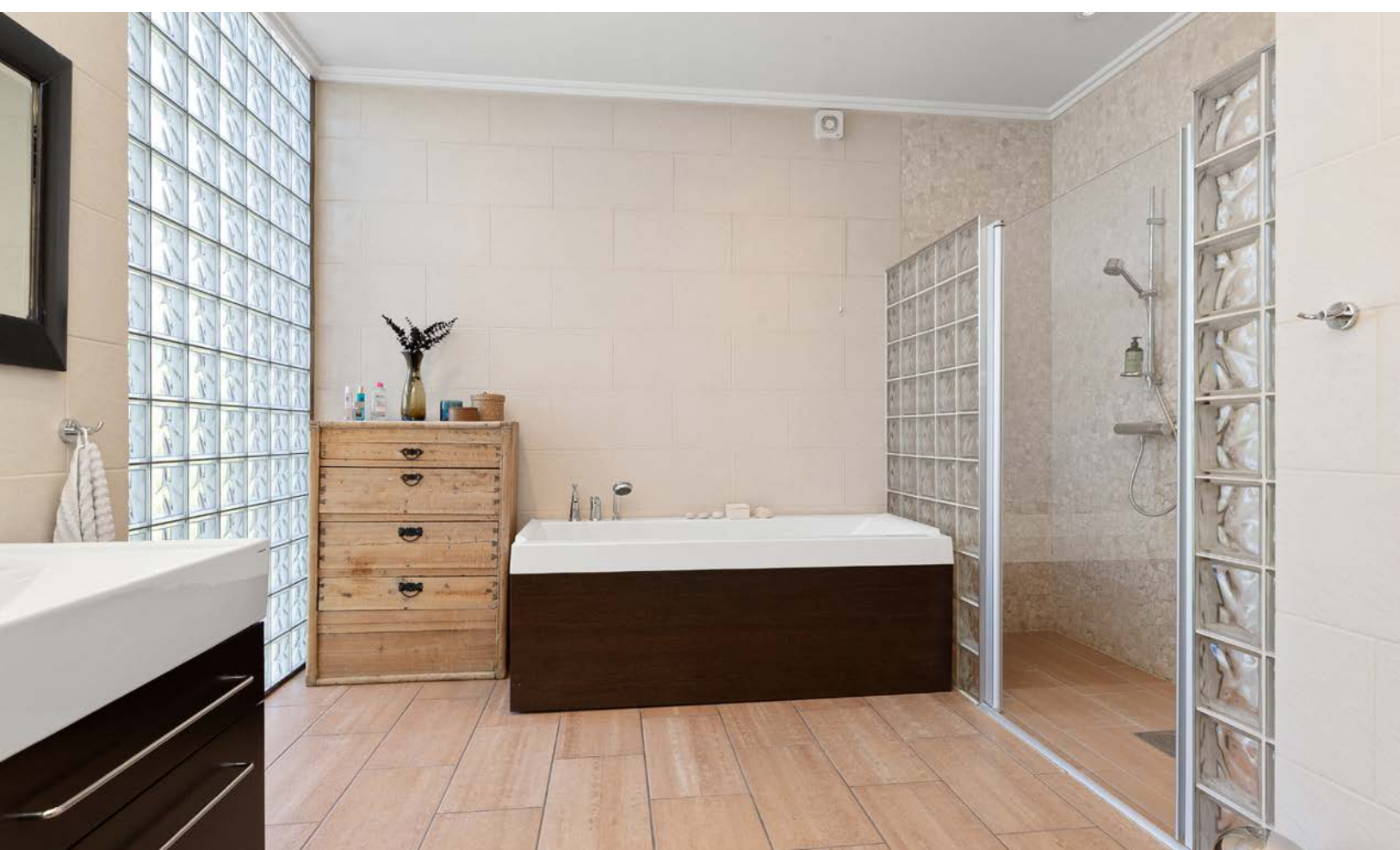


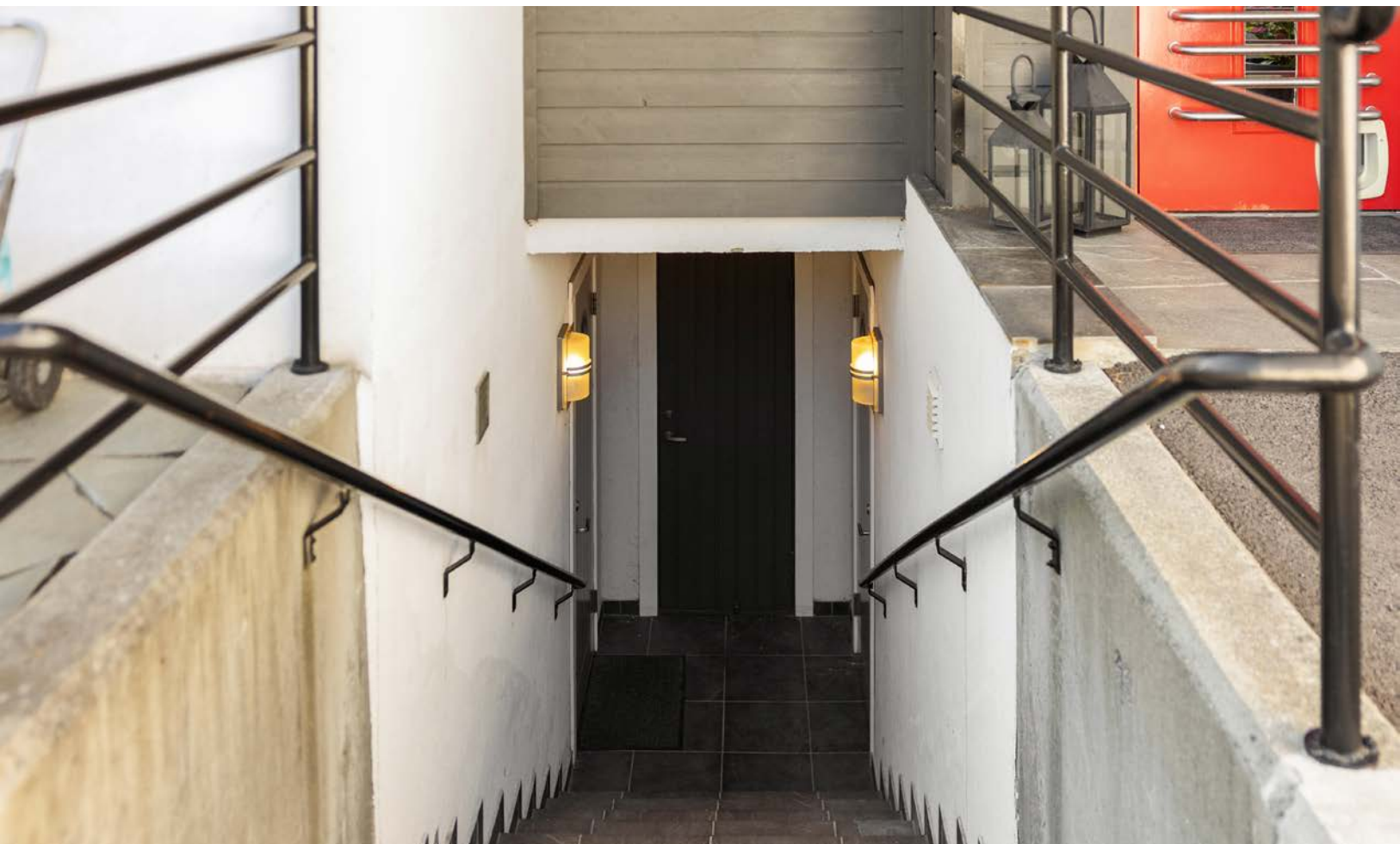






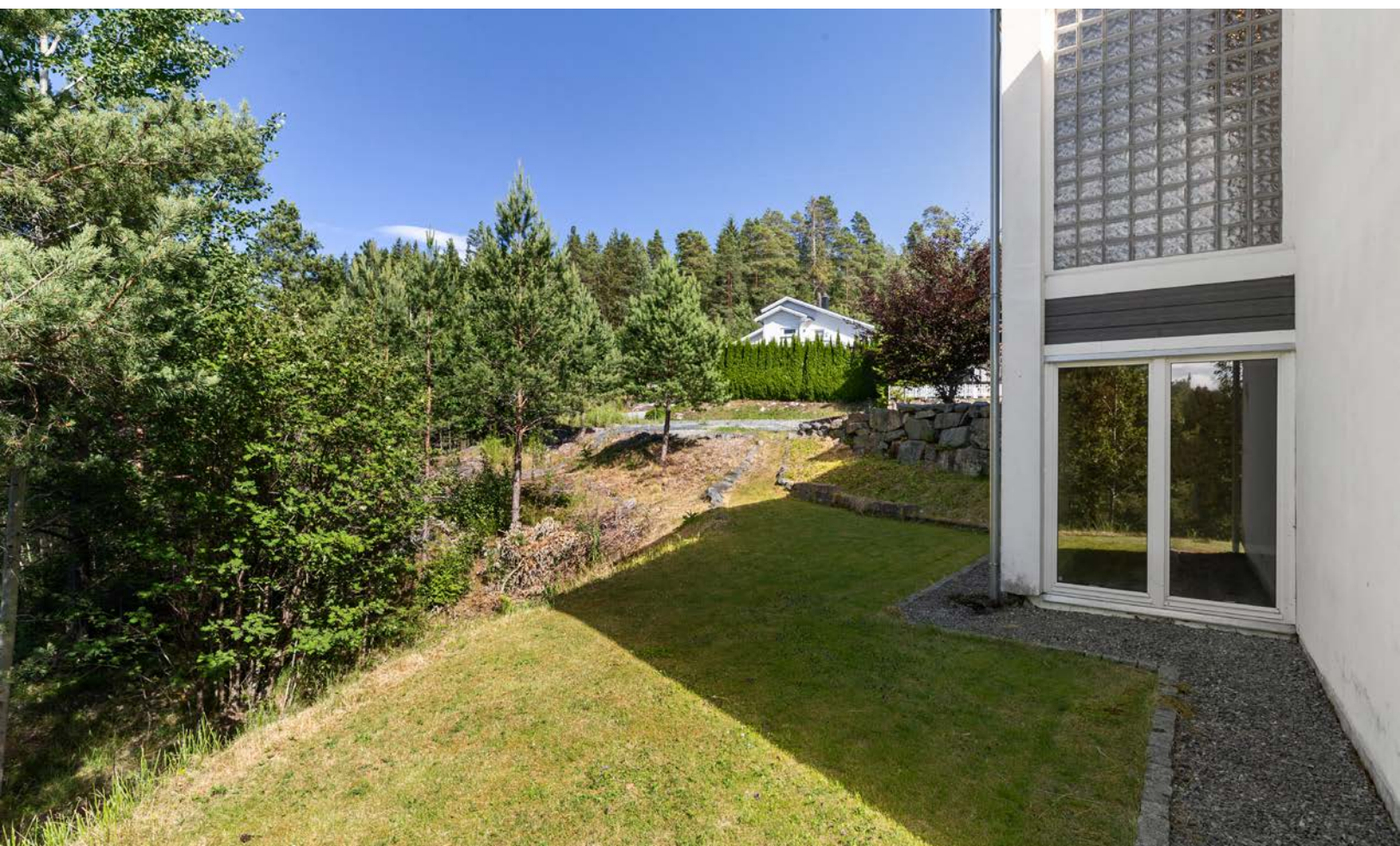






















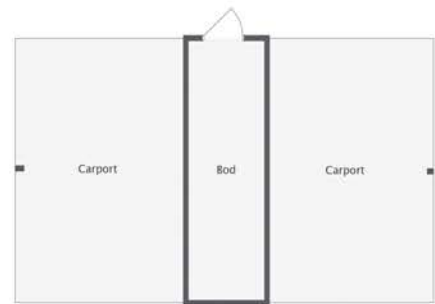






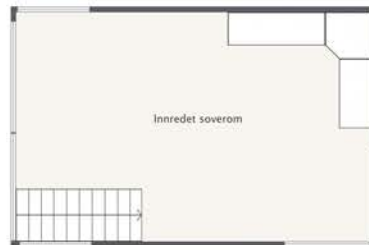


1. etasje



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

2. etasje / hems



U. etasje



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Klypevegen 3, 3684 NOTODDEN



NOTODDEN kommune



gnr. 42, bnr. 591

Markedsverdi

6 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 323 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 24.06.2025

Rapportdato: 30.06.2025

Oppdragsnr.: 19974-1584

Referansenummer: GX8019

Autorisert foretak: Din Taksering AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no

979 64 266



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 2 leiligheter i underetasjen.
Dersom boligen skal fungere for en større familie, er det naturlig å ta i bruk leiligheten mot øst som en del av boligen.
Boligen er normalt vedlikeholdt, men en del bygningsdeler får TG 2 på grunn av at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
Det må forventes noe vedlikehold/oppgradering i årene som kommer.

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av takpapp. Taket er besiktiget fra taknivå.
Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall.
Det er to heldekkende pipebeslag.
Det er lufting over tak.
Kanter mot vindskier er beslått.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Hoveddel av yttervegger er i lettklinkerblokker. Ut fra tegning ser det ut til å være brukt Iso-blokker.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Det er montert enkelt glasstak på tilbygg i hall.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Til leilighetene er det enklere dører.
Til terrassen er det balkongdør med 2-lags glass.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre til terrasse og fra leilighetene til uteområde..
Det er en veranda på 26 m². Denne verandaen ligger over beboelsesrom i underetasjen. Det er synlig Sanafil membran. Det er komposit terrassegulv. Rekkverk høyde er 93 cm.
Det har vært en lekkasje som er utbedret som en forsikringssak.
Det er en støtt trapp fra øvre til nedre nivå.
Støpte plattinger i forbindelse med leiligheter.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Underetasje.
Leilighet mot vest.
Gulv: Det er fliser i gang, stue/kjøkken, 2 soverom, vaskerom og bad.
Vegg: Malt glassfibertapet i oppholdsrom og fliser i bad og vaskerom.
Tak: Malt plater.

Leilighet mot øst.
Gulv: Det er fliser i vindfang bad og vaskerom og laminat i gang, stue/kjøkken og 2 soverom.
Vegg: Malt plater i vindfang og 1 soverom, malt glassfibertapet/malt tapet i stue/kjøkken, tapet på 1 soverom og fliser på bad og vaskerom.
Tak: Malt plater. På vaskerom er det betongdekke.

1. etasje.

Gulv: Det er fliser i vindfang, hall, bad og toalettrom og laminat i stue, kjøkken, kontor og soverom.
Vegg: Malt glassfibertapet i vindfang, hall og soverom, fliser på bad og toalettrom og malt puss i stue, kjøkken og kontor.
Tak: Malt plater.

2. etasje.

Gulv: Det er parkett i oppholdsrom/soverom.
Vegg: Malt plater/tapet.
Tak: Malt plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.
Avvik i kjøkken: 14mm og i stue: 10mm. Dette er normalt.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har isolert stålpipeline og vedovner.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Gulvet har laminat og fliser. Veggene har betong/mur.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Det er laget ett trapperom hvor det tidligere var adkomst til leilighet mot øst.
Rommet hvor trapp gikk ned, blir i dag brukt som kontor.
Det er lagt provisorisk gulv.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad Etasjeplan:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm. Eventuelt sluk under badekar er ikke sjekket.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er ikke sjekket om det er sluk i gulvet under badekar.
Rommet har innredning med 2 nformstøpte vasker, toalett, badekar og dusj på vegg med dusjvegger.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger er i betong/lettklinkerblokker.
Det er ikke målt unormal fukt i våtsone på målinger utført med fuktindikator.

Bad leilighet mot vest

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har vask, toalett og dusj på vegg med dusjvegger.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger er i betong/lettklinkerblokker.
Det er ikke målt unormal fukt i våtsone på målinger utført med fuktindikator.

Vaskerom mot øst

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Det er betong i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 12mm.

Beskrivelse av eiendommen

Det er plasts luk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger er i betong/lettklinkerblokker.
Det er ikke målt unormal fukt i våtsone på målinger utført med fuktindikator.

Vaskerom mot vest
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot luk er målt til 6mm.
Det er plasts luk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger er i betong/lettklinkerblokker.
Det er ikke målt unormal fukt i våtsone på målinger utført med fuktindikator.

Bad leilighet mot øst
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot luk er målt til 12mm.
Det er plasts luk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett og dusj på vegg med dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger er i betong/lettklinkerblokker.
Det er ikke målt unormal fukt i våtsone på målinger utført med fuktindikator.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i leilighet mot vest.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg til oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken i leilighet mot øst.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg til oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av betong. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, Micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
DVD er ikke sjekket.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom hvor toalett er fjernet og det er enkelt opplegg til vaskemaskin.
Det er montert vannstoppsystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter i leiligheter og ca 300 liter i hoveddel.
Hovedsikringsskaper i garasjen. Det er 40A hovedsikring og overspenningsvern.
Det er en del kuser som har jordfeilbryter.
Strøm til leilighet mot øst har ikke egen måler.
Det er pulverapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 2006.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. På tegning ser det ut til å være isoblokker.
Forstøtningsmurer er av naturstein og i betongblokker..
Det er noe lokalt fall mot grunnmur.
I forbindelse med adkomst og parkering er det fall fra grunnmur.
Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	323 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	317 m ²
Totalpris	6 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er utvidet del av hall på bekostning av terrasse mot vest.
Det er en blendet trapp til leilighet mot øst.
Stort soverom i 1. etasje er omgjort til stuen. Bad og soverom i 1. etasje har byttet plass.
2 boder i leiligheter i underetasjen er omgjort til vaskerom.
Det er krav til byggemelding av tilbygg i hall og til innredning av vaskerom i boder i leiligheter.

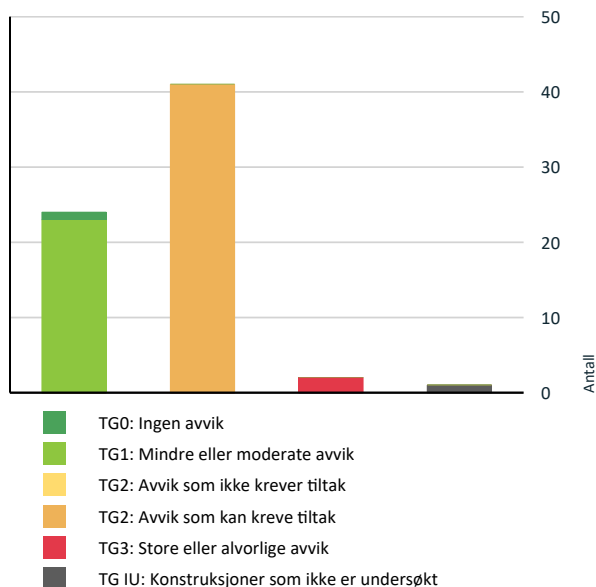
Dobbel carport med bod.

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente tegninger er ikke oversendt fra kommunen.

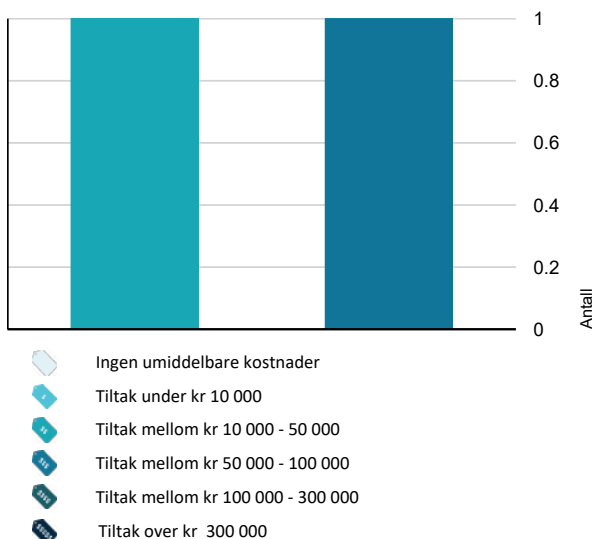
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom mot øst > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon over kontor [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Skyvedører [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Trapperom- ikke i bruk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken leilighet mot vest > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken leilighet mot vest > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad leilighet mot øst > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad leilighet mot øst > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad leilighet mot øst > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad leilighet mot vest > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad leilighet mot vest > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad leilighet mot vest > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom mot øst > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom mot vest > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2006

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Montert varmepumpe.
2020	Modernisering	Det er nytt dekke på terrasse mot vest etter vannlekkasje.
2021	Modernisering	Montert 6 utvendige Screens.
2022	Modernisering	Skiftet laminatgolv i leilighet i underetasjen etter vannskade av overvann som kom ned utvendig trapp.
2023	Modernisering	Oppgradert gårdsplass.
2023	Modernisering	Montert lader til EL-bil.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av takpapp. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking 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.

Takpapp har beregnet levetid på 30år.



Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall.
Det er to heldekkende pipebeslag.
Det er lufting over tak.
Kanter mot vinds kier er beslått.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:

Det er manglende topphatt på lufting over tak.
Det er noe manglende overflatebehandling på pipebeslag.
Det er noe begynnende rust i takrenner.
Det er lekkasje i enden av takrenner på terrasse. Dette har ført til skade i puss.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Tiltak:

Beslag som flasser, bør males med maling tilpasset formålet. Dette vil forlenge levetiden på beslagene.
Takrenner på terrasse må utbedres for å redusere faren for følgeskader på puss.



Topphatt på lufting har rustet bort.



Noe overflatebehandling på pipebeslag mangler.



Noe rust i takrenner.



Skade på vegg etter lekkasje i takrenner.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Hoveddel av yttervegger er i lettklinkerblokker. Ut fra tegning ser det ut til å være brukt Iso-blokker.

Vurdering av avvik:

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

Det er enkelte steder hvor det er løs puss. Dette er mest i trappenedgang til underetasjen.
Enkelte steder er det noe manglende puss.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggevekst.
- Løs puss bør fjernes og pusses på nytt. Dette punktet går også igjen på grunnmur.

Tilstandsrapport

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Takkonstruksjon over kontor

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er montert enkelt glasstak på tilbygg i hall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Når det regner mye, kan det komme inn noe vann i overgang mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Beslagsløsning bør endres for å redusere faren for lekkasjer og fremtidige råteskader.
Det bør monteres forkantblikk som går ned i takrennen.



Beslagsløsning ved takrenner er ikke gunstig.



Noe lekkasje mot yttervegg når det regner nye ifølge eier.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
Det må regnes med en del vedlikehold på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
Det er ikke nødvendig med tiltak umiddelbart, men det kan regnes med at enkelte vinduer må skiftes på sikt.

TG 2 Skyvedører

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre til terrasse og fra leilighetene til uteområde..

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er behov for overflatebehandling av skyvedører, spesielt dører i underetasjen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflatebehandle dører og smøre skinner med Silicon spray.



Løs maling på skyvedører i underetasjen

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.
Til leilighetene er det enklere dører.
Til terrassen er det balkongdør med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Det er montert katteluke i ytterdør.
Det er noe løs maling på ytterdør.
Det er ett vindu i stuen som kan åpnes som en dør. Det er ikke utvendig sikring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterdør bør justeres.
Siden det er montert katteluke, har døren redusert isolasjonseffekt.
Løs maling bør fjernes og males på nytt for å unngå fuktsvelling.
Vindu som kan åpnes som en dør må sikres får å unngå fallskader. Det er mulig å fjerne den nedre vrideren. Da kan vindu kun åpnes i luftestilling.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en veranda på 26 m². Denne verandaen ligger over beboelsesrom i underetasjen. Det er synlig Sanafil membran. Det er komposit terrassegulv.
Rekkverk høyde er 93 cm.
Det har vært en lekkasje som er utbedret som en forsikringssak.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

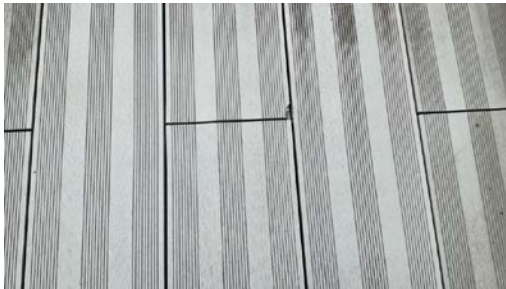
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er nytt dekke, membran og terrassegulv etter en lekkasje.

Åpninger er så store at det er fare for at ett barn kan komme gjennom rekkverk og falle ned på bakken.



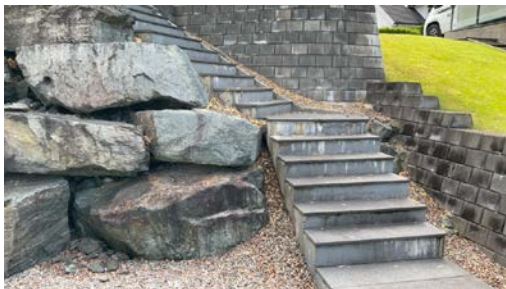
Gliper i skjøter på komposittgulv.



Store åpninger i rekkverk.

TG 1 Utvendige trapper

Det er en støtt trapp fra øvre til nedre nivå.



Trapp bygget i terrenget.

TG 2 Andre utvendige forhold

Støpte plattinger i forbindelse med leiligheter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del løse fliser og manglende fugemasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse fliser bør festes på nytt og løs/manglende fugemasse bør skiftes.

Dette for å unngå at fliser knekker dersom det faller noe tungt på flisene.

Tilstandsrapport



Løse fliser og manglende fugemasse.



Løse fliser og manglende fugemasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Underetasje.

Leilighet mot vest.

Gulv: Det er fliser i gang, stue/kjøkken, 2 soverom, vaskerom og bad.

Vegg: Malt glassfibertapet i oppholdsrom og fliser i bad og vaskerom.

Tak: Malt plater.

Leilighet mot øst.

Gulv: Det er fliser i vindfang bad og vaskerom og laminat i gang, stue/kjøkken og 2 soverom.

Vegg: Malt plater i vindfang og 1 soverom, malt glassfibertapet/malt tapet i stue/kjøkken, tapet på 1 soverom og fliser på bad og vaskerom.

Tak: Malt plater. På vaskerom er det betongdekke.

1. etasje.

Gulv: Det er fliser i vindfang, hall, bad og toalettrom og laminat i stue, kjøkken, kontor og soverom.

Vegg: Malt glassfibertapet i vindfang, hall og soverom, fliser på bad og toalettrom og malt puss i stue, kjøkken og kontor.

Tak: Malt plater.

2. etasje.

Gulv: Det er parkett i oppholdsrom/soverom.

Vegg: Malt plater/tapet.

Tak: Malt plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er normal bruksslitasje på innvendige overflater.

Det er en del bom på fliser i hall - fliser ikke tilfredsstillende festet til underlaget.

Innvendig tak i stue/kjøkken i leiligheter er ujevnt/dårlig sparklet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med noe oppgradering av innvendige overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.

Avvik i kjøkken: 14mm og i stue: 10mm. Dette er normalt.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Boligen ligger i grenseområde mot område med mye radon.

Ved utleie er det krav til radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Dersom tiltak må iverksettes vil det påløpe ekstra kostnader.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggskonstruksjoner. Gulvet har laminat og fliser. Veggene har betong/mur.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 2 Trapperom- ikke i bruk

Det er laget ett trapperom hvor det tidligere var adkomst til leilighet mot øst.

Rommet hvor trapp gikk ned, blir i dag brukt som kontor.

Det er lagt provisorisk gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svartsopp i overgang vegg/tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sopp kommer av for høy fuktighet på grunn av manglende ventilasjon.

Det bør monteres tilfredsstillende lufting i trapperommet for å redusere faren for sopp.

Tilstandsrapport



Trapperom til leilighet - ikke i bruk.



Svartsopp i overgang glassbyggstein og tak.

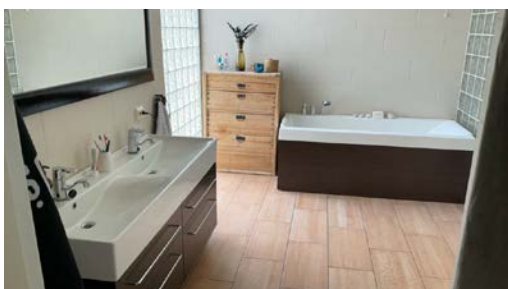
VÅTROM

1. ETASJE > BAD

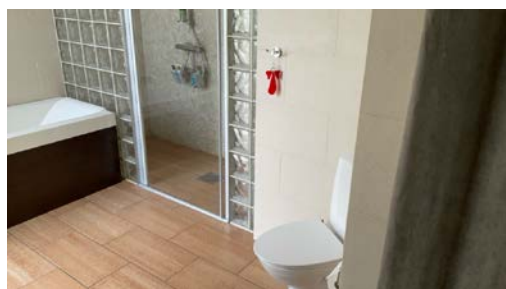
Generell

Bad Etasjeplan:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.



Bad etasjeplan Bilde 1.



Bad etasjeplan Bilde 2.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm. Eventuelt sluk under badekar er ikke sjekket.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er ikke sjekket om det er sluk i gulvet under badekar.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke tilgang til eventuell sluk under badekar.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Dersom det ikke er sluk under badekar må oppkant i dusjsonen fjernes slik at lekkasjevann kan renne til sluk i dusjsonen.

Det er fare for lekkasje til tilstøtende rom dersom det blir lekkasje fra utstyr dersom det ikke er sluk under badekar.

Det er dårlig tilgang til eventuell sluk under badekar.



Sluk i dusjsonen

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nformstøpte vasker, toalett, badekar og dusj på vegg med dusjvegger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Virkningsgrad på vifte er begrenset på grunn av lit tilgang på luft.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger er i betong/lettklinkerblokker.
Det er ikke målt unormal fukt i våtsone på målinger utført med fuktindikator.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET MOT ØST

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Bad i leilighet mot øst.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET MOT ØST

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET MOT ØST

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Siden sluk er avstengt med en oppkant rundt dusjsonen, vil ikke vann fra en eventuell lekkasje renne til sluk.

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

Det er eventuelt mulig å montere dusjkabinett.

Tilstandsrapport



Oppkant rundt dusjsonen.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET MOT ØST

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i dusjsonen

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET MOT ØST

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusj på vegg med dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET MOT ØST

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
 - Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Siden det er begrenset tilluft til rommet har vifte dårlig virkningsgrad.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET MOT ØST

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.
Vegger er i betong/lettklinkerblokker.
Det er ikke målt unormal fukt i våtsone på målinger utført med fuktindikator.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET MOT VEST

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.



Bad leilighet mot vest.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET MOT VEST

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET MOT VEST

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Dersom gulvet blir utsatt for vannsøl, vil det bli liggende noe vann som ikke renner til sluken.

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

Tilstandsrapport



Sprekker i fugemasse i våtsonen

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET MOT VEST

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



UNDERETASJE > BAD LEILIGHET MOT VEST

Sanitærutstyr og innredning

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

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET MOT VEST

Ventilasjon

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.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

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

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET MOT VEST

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.
Vegger er i betong/lettklinkerblokker.
Det er ikke målt unormal fukt i våtsone på målinger utført med fuktindikator.

UNDERETASJE > VASKEROM MOT ØST

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.



Vaskerom i leilighet mot øst.

UNDERETASJE > VASKEROM MOT ØST

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Det er betong i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull i tak opp til hoveddel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom leilighet skal leies ut, er det krav til brannisolering og lydsille mellom boenhetene.
Tak bør ferdigstilles.



Hull i betongtak opp til hoveddel.

UNDERETASJE > VASKEROM MOT ØST

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 12mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

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

UNDERETASJE > VASKEROM MOT ØST

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i gulv på vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM MOT ØST

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM MOT ØST

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE > VASKEROM MOT ØST

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport

Vegger er i betong/lettklinkerblokker.

Det er ikke målt unormal fukt i våtsone på målinger utført med fuktindikator.

UNDERETASJE > VASKEROM MOT VEST

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.



Vaskerom i leilighet mot vest.

UNDERETASJE > VASKEROM MOT VEST

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.



Fuktskade i tak på vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM MOT VEST

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 6mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

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

UNDERETASJE > VASKEROM MOT VEST

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i vaskerom

UNDERETASJE > VASKEROM MOT VEST

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM MOT VEST

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > VASKEROM MOT VEST

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vegger er i betong/lettklinkerblokker.

Det er ikke målt unormal fukt i våtsone på målinger utført med fuktindikator.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av betong. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, Micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

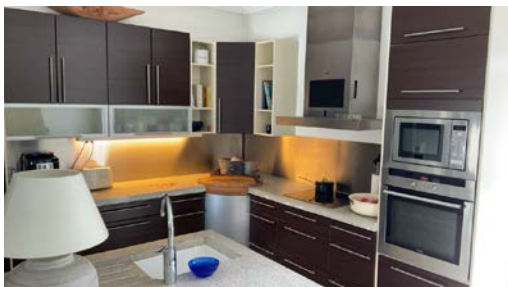
- Det er avvik:

Det er noe krakelering i vasken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med dette avviket.



Kjøkken Hoveddel Bilde 1.



Kjøkken Hoveddel Bilde 2.



Krakelering i vasken.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
DVD er ikke sjekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er fra byggeår, så mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom ventilator slutter å fungere, må den skiftes.

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator med skjerm.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET MOT ØST

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i leilighet mot øst.

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



Kjøkken i leilighet mot øst.



Noe manglende sokkel.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET MOT ØST

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET MOT VEST

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i leilighet mot vest.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg til oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fuktsvelling på front på benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkken fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport



Innredning leilighet mot vest.



Noe fuktsvelling på front på benkeskap.



Fuktmerker på skrog.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET MOT VEST

Avtrekk

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.
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom hvor toalett er fjernet og det er enkelt opplegg til vaskemaskin.
Det er montert vannstoppersystem.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Manglende ventilering kan føre til kondensering og dannelse av mugg/sopp.
Det bør monteres ventilasjon for å redusere faren for eventuelle skader.

Tilstandsrapport



Vaskemaskin på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

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



Vannrør kommer ut i rom med sluk.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende ventilasjon kan føre til kondensskader. Dette er spesielt på vindusrammer.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter i leiligheter og ca 300 liter i hoveddel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Etter dagens forskrift, skal det være fast tilkobling på bereder.

Dette fordi det er en mulig fare for brann siden det normalt er 2000W på beredere.

Dersom en elektriker utfører andre arbeider i boligen, anbefales det å endre opplegg til bereder.



Bereder i leilighet.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikringsskaper i garasjen. Det er 40A hovedsikring og overspenningsvern.

Det er en del kuser som har jordfeilbryter.

Strøm til leilighet mot øst har ikke egen måler.

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.

2006

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er samsvarserklæring på montering av varmepumpe og sikringsskap i leilighet mot øst i boligmappa ifølge eier.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

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

Det er en løs kledning i vaskerom i underetasjen som ikke er tilfredsstillende festet.

Generell kommentar

Alle jordfeilbryterne fungerte på befarings tidspunkt.

1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er pulverapparat og røykvarslere.

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

Nei

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

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

Nei Pulverapparater som er mer enn 10år må sjekkes/erstattes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplast under terreng er ikke tilpasset terreng i henhold til monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom grunnmursplast blir utsatt for sollys, kan den bli sprø og sprekke.

Dette kan føre til fuktskader.

Grunnmursplast bør tilpasses terreng.



Synlig grunnmursplast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. På tegning ser det ut til å være isoblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.
- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



Løs puss i trapperom til underetasjen



Noe manglende puss.



Fritt eksponert isopor.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein og i betongblokker..

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det må monteres sikring på støttmurer med mer enn 50cm til underliggende terreng.
Dette for å redusere faren for fallskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Støttmur uten rekkverk.



Natursteinmur uten rekkverk.

Terrengforhold

Det er noe lokalt fall mot grunnmur.
I forbindelse med adkomst og parkering er det fall fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Det er ikke påvist fall mot grunnmur over innvendig gulv.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Dobbel carport med bod.



Anvendelse

Byggeår

2007

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Det er noe usikkerhet om byggeår.

Beskrivelse

Det er to carporter med bod imellom. Det er støpt gulv og vegger er satt opp i lettklinkerblokker begge carporter er åpne. Det er sperretak med rupanel unntak, tekket med takpapp. Gå bort til rettelse 2,96 gange dybde 5,99 m-og bredde 1,4 m gange dybde 5,66 m. Det er en enkel Vestbygd dør.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

317 m²/184 m²

Enebolig: 6 Soverom, Vindfang, Hall, Toalettrom, 3 Bad, Stue, Kjøkken, Garasje, Kontor, Kott, 2 Gang, 2 Stue/kjøkken, 2 Vaskerom

Andre bygg: Dobbel carport med bod.

Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 9 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 450 000

Konklusjon markedsverdi

6 450 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Klypevegen 4 ,3684 NOTODDEN 120 m² 2009 4 sov			27-04-2020	3 400 000	3 600 000		3 600 000	30 000
2	Klypevegen 10 A ,3684 NOTODDEN 106 m² 2007 3 sov			11-02-2019		3 130 000		3 130 000	29 528
3	Klypevegen 23 ,3684 NOTODDEN 83 m² 2008 0 sov			08-04-2018		2 300 000		2 300 000	27 711
4	Klypevegen 10 B ,3684 NOTODDEN 142 m² 2007 4 sov			08-06-2022	3 850 000	3 800 000		3 800 000	26 761
5	Klypevegen 11 A ,3684 NOTODDEN 214 m² 2013 5 sov			15-09-2020	4 950 000	4 970 000		4 970 000	23 224
6	Klypevegen 2 ,3684 NOTODDEN 148 m² 2005 3 sov			15-11-2023		3 200 000		3 200 000	21 622

Om sammenlignbare salg

Utalget 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. Utalget 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.	14 249
Vannavgift	Kr.	10 141
Avløp	Kr.	10 584
Renovasjon	Kr.	15 720
Feiing	Kr.	969
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	51 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	11 350 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 740 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	8 600 000

Dobbel carport med bod.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	240 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Dobbel carport med bod.	Kr.	220 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 8 820 000

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.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	9 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

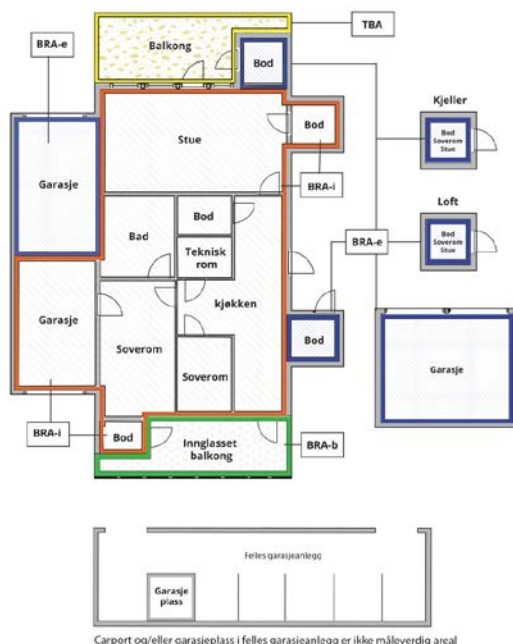
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	30			30			30
1.Etasje	154			154	26	2	156
Underetasje		133		133			133
SUM	184	133			26	2	319
SUM BRA	317						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Soverom		
1.Etasje	Vindfang, Hall, Soverom, Toalettrom, Bad, Stue, Kjøkken, Garasje, Kontor, Kott		
Underetasje		Gang, Gang 2, Stue/kjøkken leilighet mot øst, Stue/kjøkken leilighet mot vest, Bad leilighet mot øst, Bad leilighet mot vest, Vaskerom mot øst, Vaskerom mot vest, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er utvidet del av hall på bekostning av terrasse mot vest. Det er en blendet trapp til leilighet mot øst. Stort soverom i 1. etasje er omgjort til stuen. Bad og soverom i 1. etasje har byttet plass. 2 boder i leiligheter i underetasjen er omgjort til vaskerom. Det er krav til byggemelding av tilbygg i hall og til innredning av vaskerom i boder i leiligheter.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er laget hull i betongdekke over vaskerom i leilighet mot øst. Det er derfor ikke tilfredstillende brann og lydsille. Sjøkt er laget for skittentøy når eier disponerte leiligheten mot øst.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I henhold til liste Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke godkjent rømningsvei fra 2. etasje. Dette rommet blir brukt til soverom.

Dobbel carport med bod.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasjeplan		6		6	35
SUM		6			35
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasjeplan		Bod	

Kommentar

Det er 2 carporter på ca 3m x 6m. Dette arealet er beregnet som TBA - åpent areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente tegninger er ikke oversendt fra kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	287	30
Dobbel carport med bod.	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2025	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør
	Barbro Moen Ternsten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	42	591		0	940.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Klypevegen 3							
Hjemmelshaver							
Ternsten Barbro Moen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Notodden, ca 3km nord-øst for sentrum.
Området er bebygd med eneboliger og er godt etablert.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til boliger.
Plan ID 4005 264 Høybøkåsa boligområde.

Om tomten

Tomten er skrånende mot sør-vest. Det er ca 8m høydeforskjell fra laveste til høyeste punkt på eiendommen.
Det er pent opparbeidet asfaltert adkomst og parkeringsområde.
Uteområdet er planert på 2 nivåer.
Det er plen og platting på nedre nivå.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert heftelse i matrikkel pr. 26.06.2025.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	7060710	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	17.06.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	24.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigmelding/kontrollerklæring	29.05.2007		Fremvist	2	Nei
Midlertidig brukstillatelse	19.06.2007		Fremvist	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2025	
2	01.07.2025	Markedspris er endret.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GX8019>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1306250067	

Selger 1 navn
Barbro Moen Ternsten

Gateadresse	
Klypevegen 3	

Poststed	Postnr
NOTODDEN	3684

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

18

Antall måneder

7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring

Polise/avtalnr.

7060710

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BMT

1

Document reference: 1306250067

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var et problem med avløpsvann i leilighet nummer 1 tidligere, men rør ble lagt om slik at det var riktig helling på avløpsrør fra vaskerom til badet i leilighet. Dette ble utført av Comfort Notodden.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Se beskrivelse ovenfor.

Arbeid utført av

Comfort Notodden

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var en vannskade på terrasse i hovedetasjen i 2020. Det var en dårlig membran som førte til vannskade i leilighet. Dette ble utbedret av Espedalen murmester med underleverandører. Innvendig utbedring ble erstattet av forsikring, mens utvendige arbeider ble besørget av huseier.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Satt opp nytt sikringsskap i leilighet nummer 2, samt strøm til nytt kjøkken. Samme leverandør leverte også stikk til varmepumpe.

Arbeid utført av

Forenede Montører

Filer

[1Sluttkontr. Samsvarserkl. forenklet.pdf](#)

[1Sluttkontroll Samsvarserklæring forenklet.pdf](#)

[2Sluttkontroll Samsvarserklæring forenklet.pdf](#)

[1Sluttkontroll Samsvarserklæring forenklet.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er montert lader i carport.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert screens utvendig for solskjerming.
Arbeid utført av	Fasadeprodukter

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er 2 leiligheter i kjelleren, den ene er utleid per i dag. Den andre er koblet til hoveddelen med trapp fra hovedetasje, men trappen er dekket til med gulv fra hoveddel per i dag. Gulvet kan fjernes slik at man har tilgang til denne leiligheten fra hoveddelen av huset.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boligen skal være godkjent med to leiligheter.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[Murmester Espedalen.pdf](#)

[Faktura1232.pdf](#)

[Gen. besiktigelsesrapport, v5-Takst inspection-22809752 \(1\).pdf](#)

[03._Elektro_Sluttkontroll_.pdf.pdf](#)

Document reference: 1306250067

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1306250067

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Barbro Ternsten	d16092c940dd442e5050 286758bd81d54409773b	24.06.2025 14:55:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1306250067

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

Nabolagsprofil

Klypevegen 3

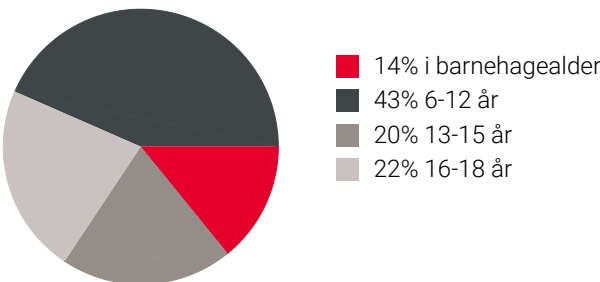
Offentlig transport

🚶 Nils Bjørnebu	4 min 🚶
Linje 1, BLUES 1, VY1, NW180	0.4 km
🚶 Notodden stasjon ved skysstasjonen	6 min 🚶
Linje R55	3.3 km

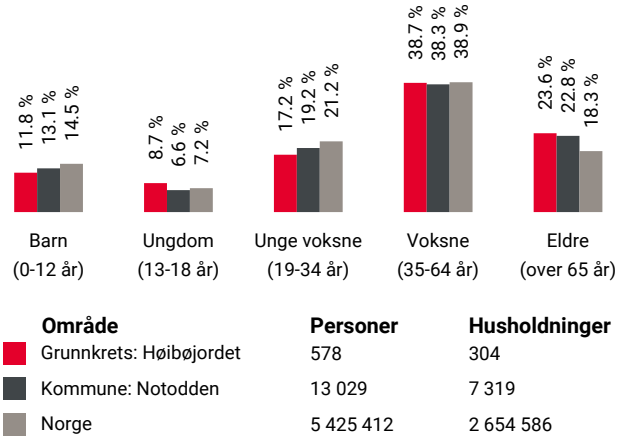
Skoler

Sætre skole (1-7 kl.)	17 min 🚶
270 elever, 14 klasser	1.5 km
Høgås skole (1-7 kl.)	22 min 🚶
124 elever, 7 klasser	1.7 km
Notodden ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min 🚶
339 elever, 26 klasser	1.7 km
Notodden videregående skole	7 min 🚶
515 elever	3.6 km
Bø vidaregåande skule	34 min 🚶
450 elever, 20 klasser	33.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

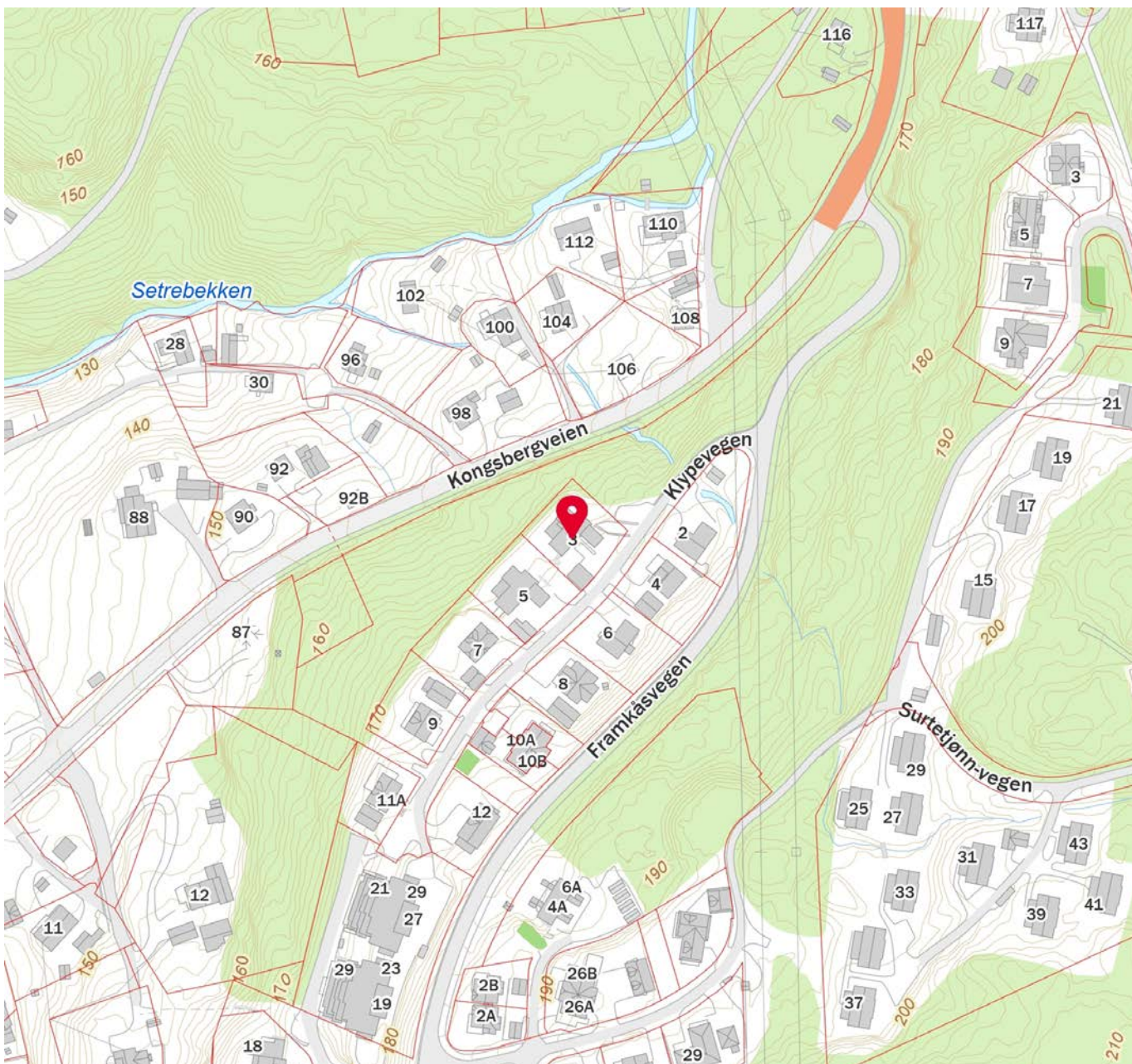
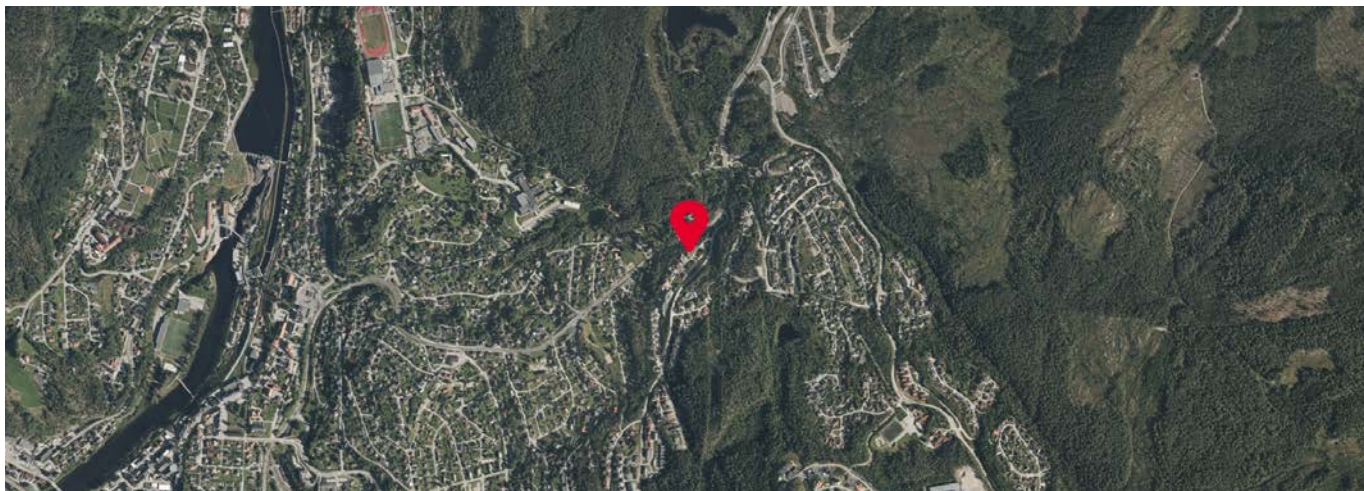
Sætreåsen studentbarnehage (0-5 år)	10 min 🚶
37 barn	0.9 km
Toppen barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
49 barn	1.2 km
Sætrebo barnehage (0-5 år)	17 min 🚶
38 barn	1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Kongsbergveien	12 min 🚶
Matkroken Peer Gynt	15 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.4 km

Sport

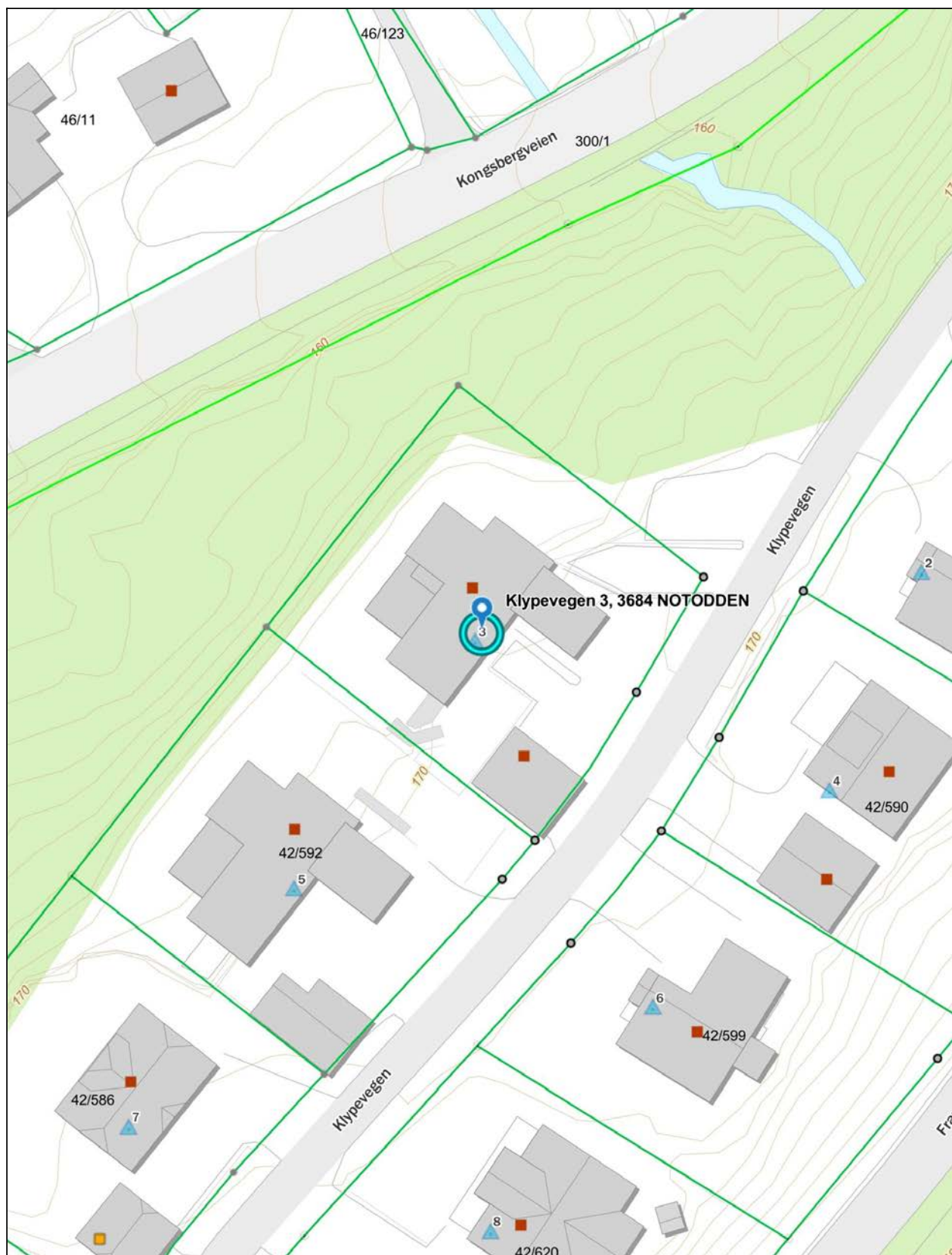
🏊 Høgskolen i Telemark - Gymnastikksal	12 min 🚶
Aktivitetshall	1.1 km
🏊 Tinnemyra nærmiljøanlegg	13 min 🚶
Ballspill	1.1 km
🏊 Nordic Gym	6 min 🚶



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



Dato: 23.06.2025 Omtrentlig målestokk: 1:480 Koordinatsystem: UTM-32N





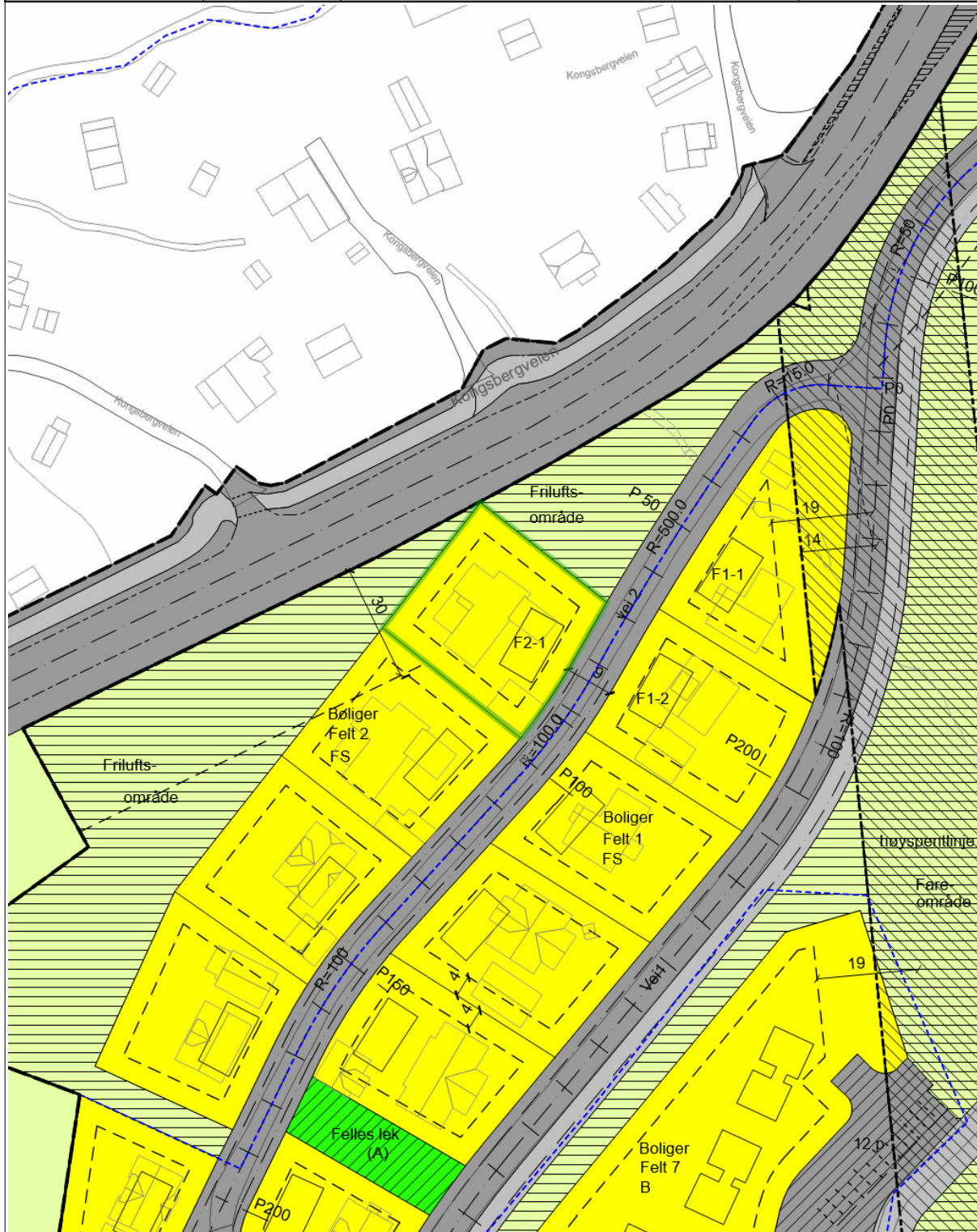
Notodden
kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 42	Bnr: 591	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Klypevegen 3 3684 NOTODDEN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde		Bygningslinje
	Mønelinje		Taksprang		Udefinert bygning
	Bygning		Elv og bekk		Veg
	Elv		RpFareGrense		RpGrense
	Regulert tomtegrense		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt		Regulert fotgjengerfelt		Måle- og avstandslinje
	Frisiktsone ved veg		Høyspenningsanlegg		Boligområde
	Jord- og skogbruk		Offentlig trafikkområde		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Friluftsområde		Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal		Europaveg gatenavn_		Kommunalveg gatenavn_
	Privatveg gatenavn_				



Notodden kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4005 - Notodden kommune	42	591	0	0	Klypevegen 3, 3684 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)	940.64m ²
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	940.64m ²
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	940.64m ²
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	940.64m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4005 264	Høybøkåsa boligområde (14.10.2009)	Boliger	940.49m ²

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Ja

4005 202303 Plan under arbeid - G/S-veg E134 Kåsavegen-Høgåsvegen

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

23.06.2025 10:12:53

Side 1 av 2

Nøi

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Notodden kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4005 - Notodden kommune	42	591	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Andre småhus m/3 boliger el fl	18256002	0	Ferdigattest	Bolig	247	160	0	247

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6603290 Øst: 516324 System: EPSG:25832	Nei	3			

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

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	19.04.2005	13.12.2005	
IG-Igangsettingstillatelse	10.10.2006	12.10.2006	
TB-Tatt i bruk	05.12.2006	06.12.2006	
FA-Ferdigattest	30.08.2019	17.09.2019	
EB-Endre bygningsdata	13.01.2022	13.01.2022	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	139	4	Kjøkken	1	1	Klypevegen 3	42	591	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Bolig	54	3	Kjøkken	1	1	Klypevegen 3	42	591	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0102	Bolig	54	3	Kjøkken	1	1	Klypevegen 3	42	591	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	28	0	1	117	0	117

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	22	0	22
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	2	108	0	108

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Eiendom: Gnr.: 42 Bnr.: 591 Fnr.: Snr.:

Vannforsyning og avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei ☐ Ja ☒

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

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

Nei ☐ Ja ☐

Dersom ja, er dette bare gråvann/vaskevann?

Nei ☐ Ja ☐

Dersom eiendommen har godkjent utslipp, er dette til?:

privat eneanlegg	
privat fellesanlegg	
offentlig anlegg	

Ev. tilleggsopplysninger om avløpsforholdene:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.



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

Eiendomsskatt og kommunale avgifter:

Adresse:	G.nr.42	B.nr.591	F.nr.	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 14. 249,-
Vannavgift:	Kr. 10. 141,16,-
Avløp:	Kr. 10. 583,68,-
Renovasjon:	Kr. 15. 720,-
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 969,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 20.06.2025.
--------------------	-----------------------------------

MÅLEBREV

med grensejustering

Kommune

0807 Notodden

J.nr.

05/00395

Målebrev nr.

5949

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr. 42	Bnr. 591	Festenr.
	Bruksnavn / adresse Tomt F2-1		
Areal	941,4	m ²	

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	03.03.2005
Rekvirent	Tele Feltutvikling DA v/Thor Jacobsen
Bestyrer	Harald Tjønnås
Forretning	Kart-og delingsforretning over en parsell av Gnr.42 bnr.551

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Notodden	2.4.2005	<i>Jan Idar Funner</i> Jan Idar Funner	<i>H. Tjønnås</i> Harald Tjønnås

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST

29 NOV 2005

Dagbok nr : 4420

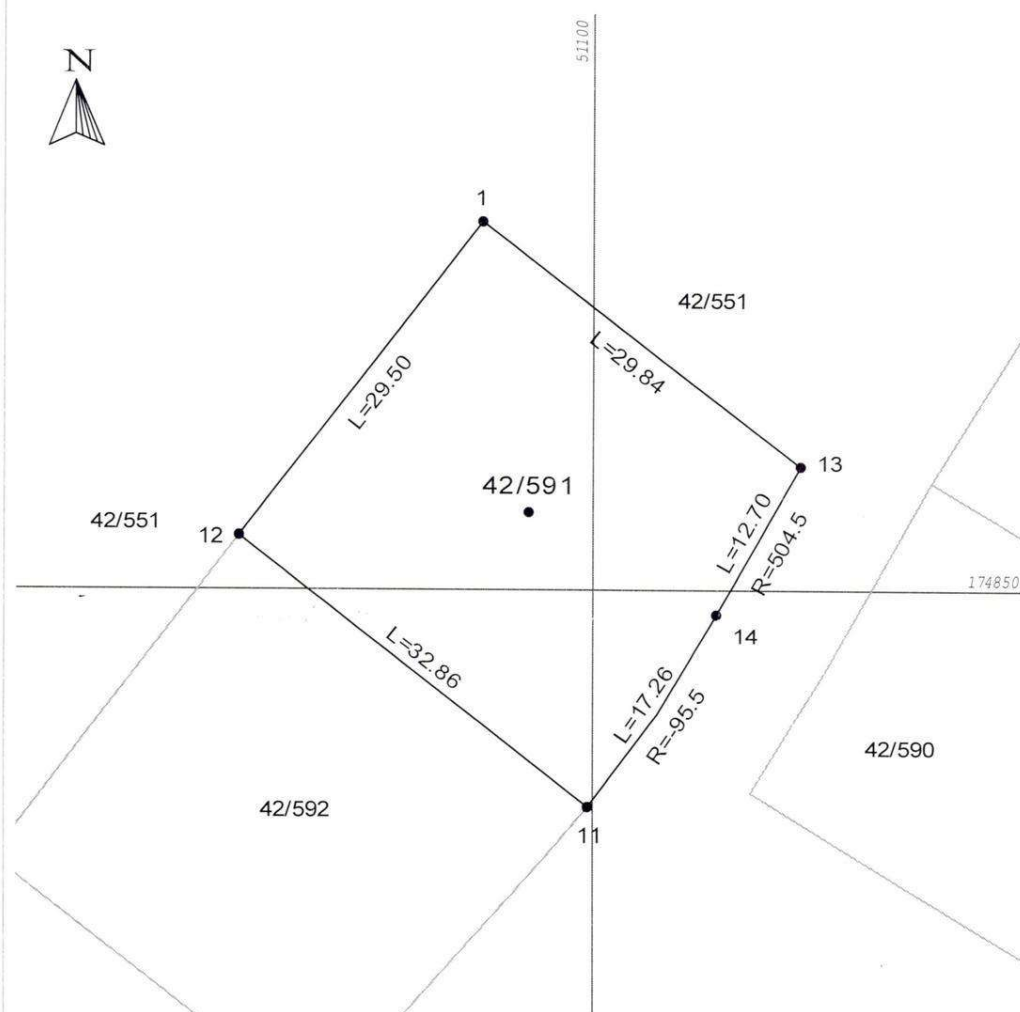
Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr.	42	Bnr.	591	Festenr.
Representasjonspunkt				
N	174855,8	Ø	51095,1	
Kartblad	BV037-1-40			X Landsnett
NGO II				
Målestokk	Areal			
1 : 500	941,4		m ²	

MÅLEBREVKART

J.nr.
05/00395
Målebrev nr.
5949

Punkt	N-koord	Ø-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
1	174877,43	51091,72	29,50		Gr.fjell
12	174854,07	51073,71	32,86		Gr.fjell
11	174833,82	51099,59	17,26	-95,50	Gr.stein
14	174848,16	51109,16	12,70	504,50	Gr.jord
13	174859,24	51115,37	29,84		Gr.jord



28.01.08.

FÆRDIG ATTEST ?
KRAV OM FÆRDIGSTILLELSE 01.08.07
GRØSTAD.

FÆRDIG ATTEST H/CONTROL-
ERKLÆRING - LØBERG.
ØBM

Kommune NOTODDEN		Midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 §99 nr 3	
Ansvarlig søker (navn, adresse) Atelier Grøstad Arkitektur AS		Tiltakshaver (navn, adresse) Borgar Løberg	
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR			
Eiendom/adresse Høbøkåsa boligfelt		Gnr/Bnr/Festenr/Sekjonsnr 42/591	
SPESIFIKASJON			
Tiltakets/byggets art Enebolig med sokkelleiligheter			
Vedtak fattet av Seksjon for Tekniske Tjenester, plan- og bygningsavdelingen		Saks nr. D.s. 79/05	Vedtak dato 19.04.05
Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig Betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av § 99, midlertidig brukstillatelse for:			
☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:			
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført			Må fullføres innen (dato)
Merknader	Ferdigstillelse av godkjent utenomhusområdet inkl. carport		
	Infrastruktur i henhold til reguleringsplanen.		
Sikkerhetsstillelse for at manglene bli rettet		Ja	Nei
UNDERSKRIFT			
Sted Notodden	Dato 19.06.07	Stempel/underskrift Virksomhet for landbruk, areal og byggesak	
KOPI SENDT TIL			
Funksjon Utf. Kut.	Navn Notodden Mur- og Entreprenørforretning as		Adresse

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side
	av

Gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr. 42	Bnr. 591	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Klypevn. 3			Postnr. 3684	Poststed NOTODDEN	

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- ☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for
Hele tiltaket:

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse
-Utomhusanlegget	i løpet av våren 07	
-I flg brev fra Notodden kommune vedr. plassering av carport.	etter avtale	

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☒ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	1 -	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
Atelier Grøstad Arkitektur AS

Dato Underskrift

29.05.07

Gjentas med blokkbokstaver

JON GRØSTAD

© NBR nr. 5167 Juli-2003

Jon Grøstad
ATELIER GRØSTAD
ARKITEKTUR A/S

Side 1 av 1

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune

Notodden

Vedlegg nr

G-

kommunens saksnr

- Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse
- Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Klyperen 1				Postnr 8684	Poststed Notodden

Foretak

Foretak	Notodden Mur- og Entrep. foret. AS				Organisasjonsnr	958 375 158	
Adresse	Herdalen 14				Postnr 8686	Poststed Notodden	
Telefon	85027090	Telefaks	35013815	Kontaktperson	Borgar Løberg	Mobiltelefon	91826544

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

Borgar Løberg

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
---	---------	---	---------

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Sjekkliste

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

Det er feilplassering av garasje. I denne sammenheng vil det komme forslag på løsning

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

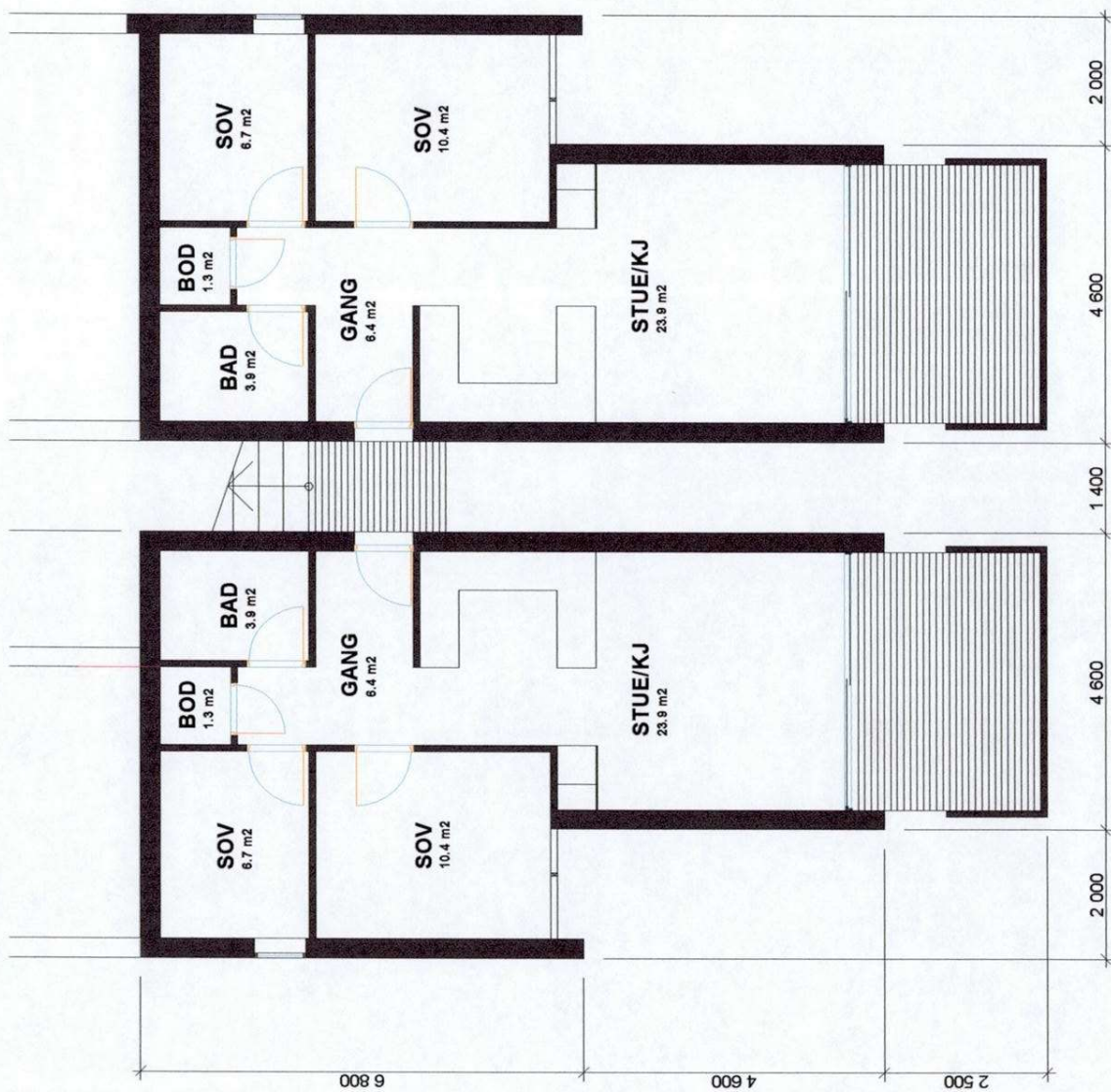
Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

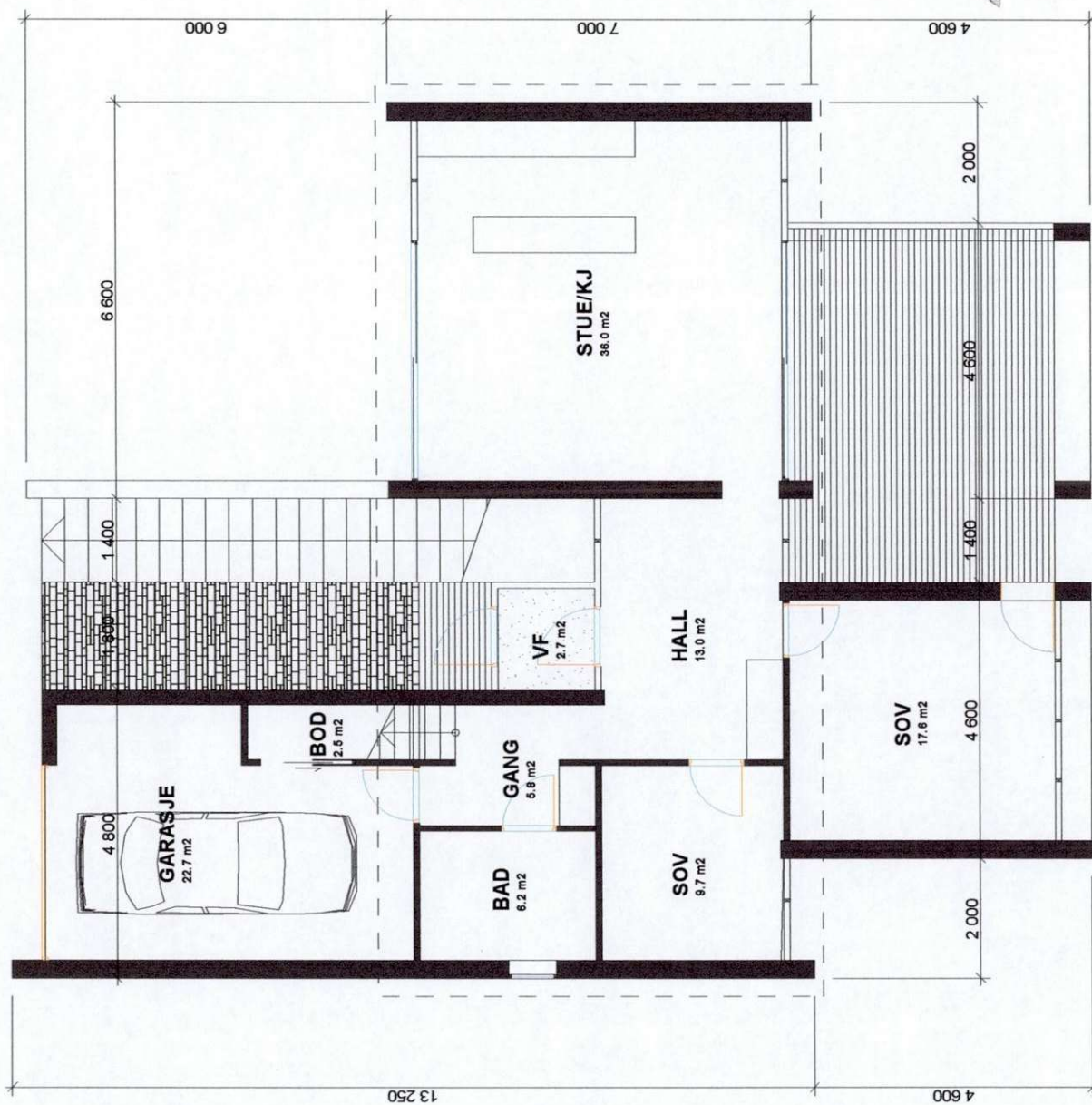
Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
13/12-06	Borgar Løberg	Notodden Mur- og Entreprenørforet. AS

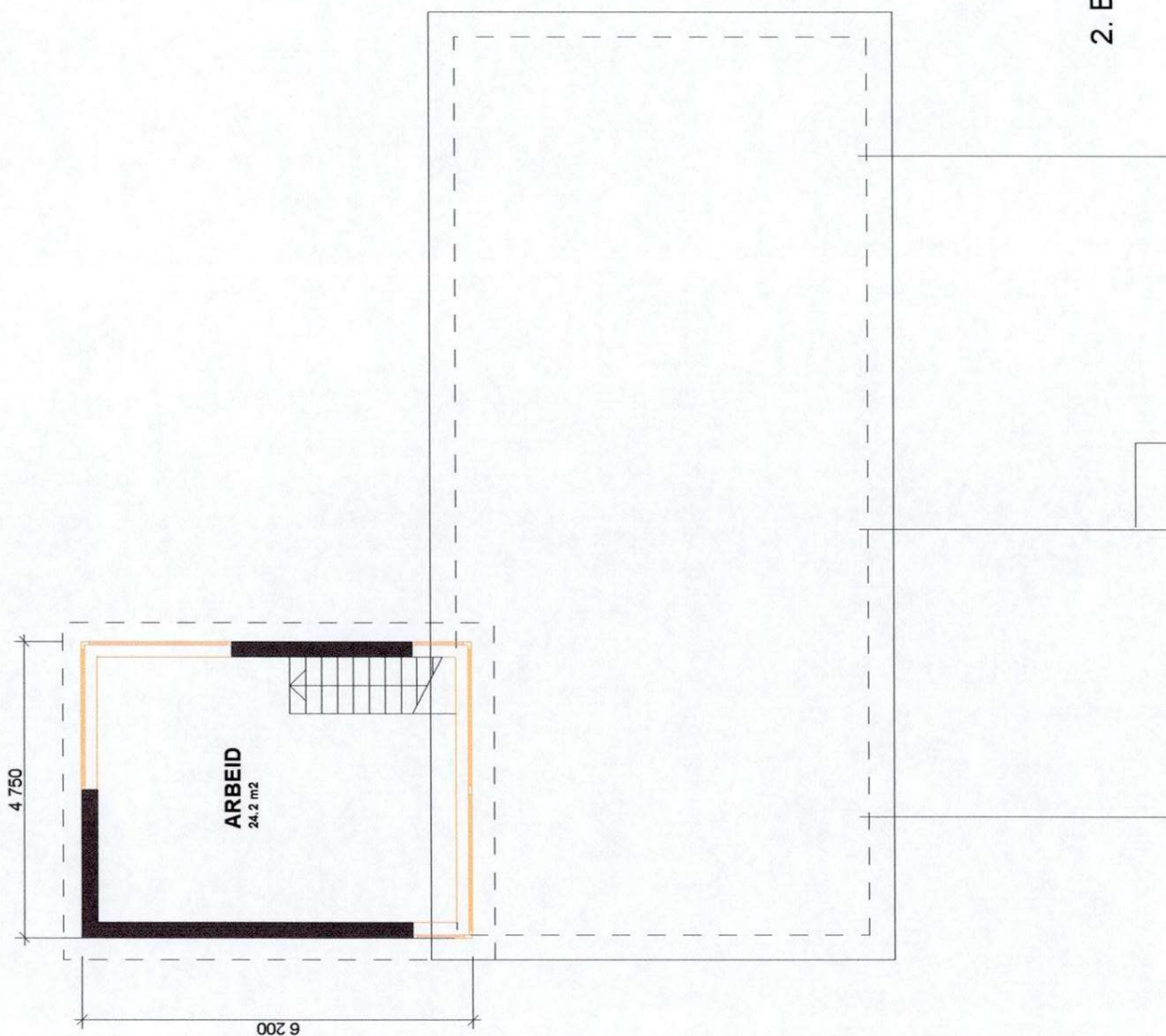
© NBR nr 5149 Juli-2003

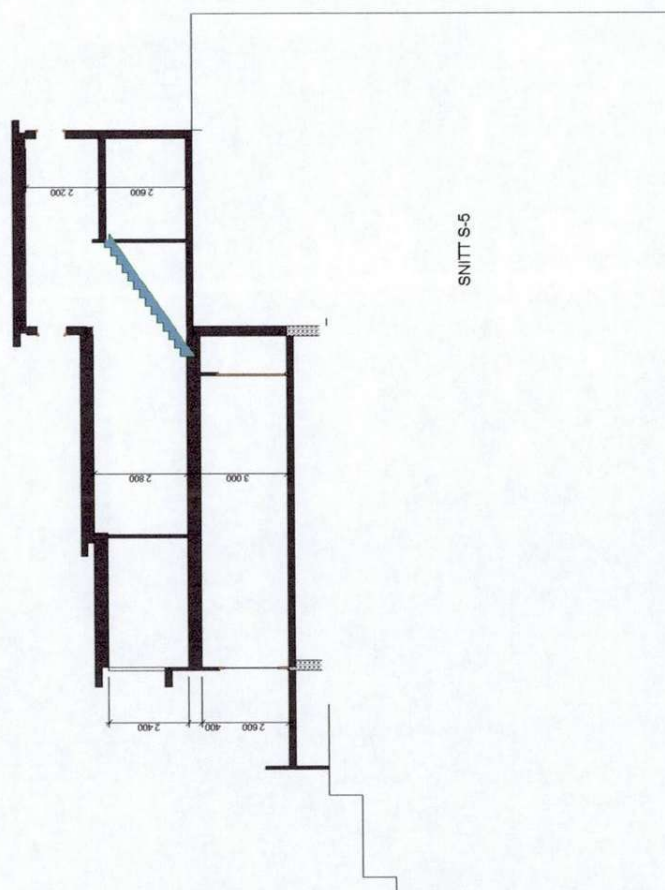


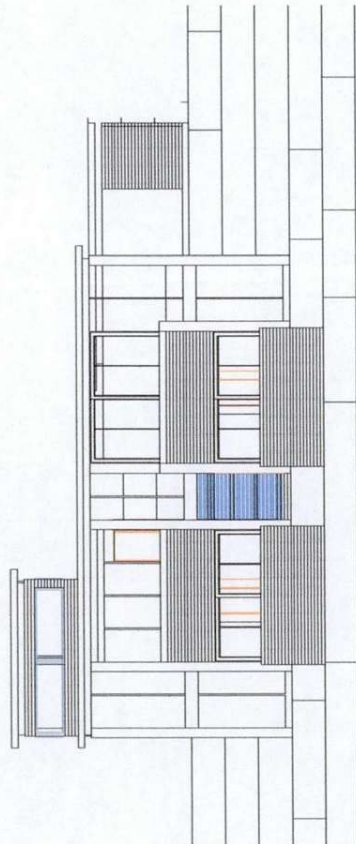


U ETG. 1:100

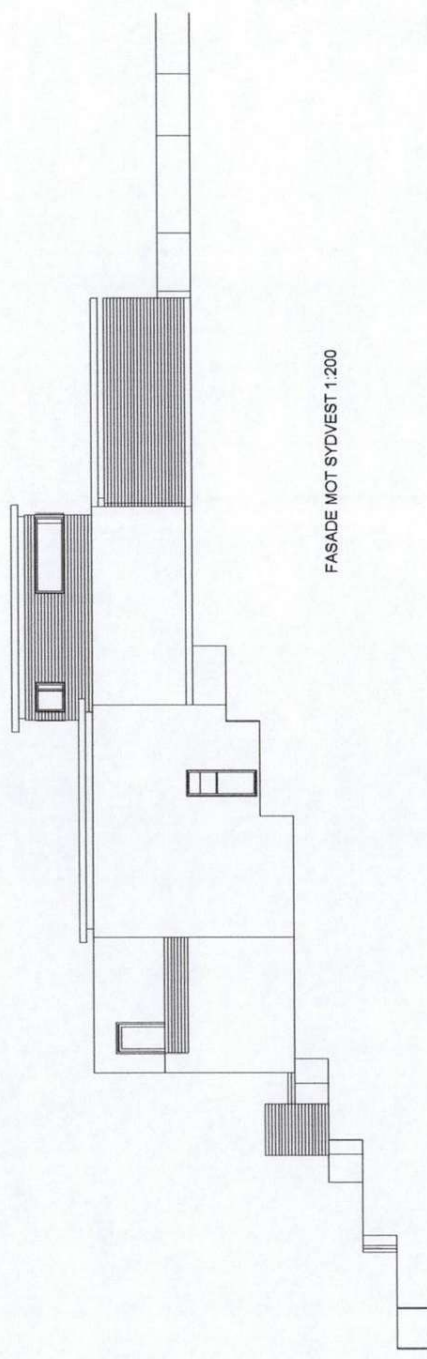


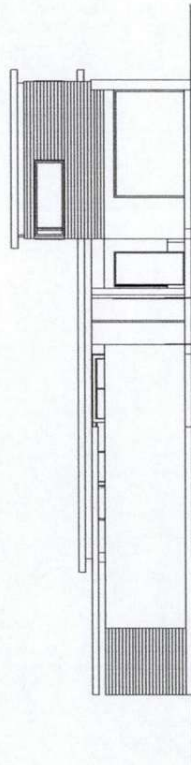




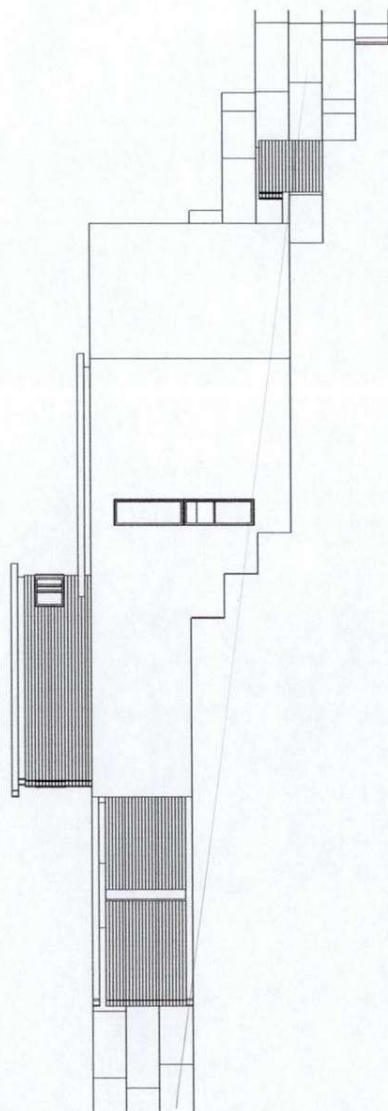


FASADE MOT NORDVEST 1:200





FASADE MOT SYDØST 1:200



FASADE MOT NORDØST 1/200



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Klypevegen 3
3684 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristian Heia

Telefon: 934 56 323
E-post: kristian.heia@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre