



aktiv.

Hitterdalsvegen 18, 3675 NOTODDEN

**Lys, pen og innbydende enebolig  
på attraktive Tinnesjordet med stor  
tomt, gode solforhold og flott  
utsikt**



Eiendomsmegler

## Bjørn Runar Bjørnfeld

**Mobil** 418 59 788

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

### Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 101 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 101 240,-  
**Selger:** Sander Helgesen Paulsen  
Sofie Helgesen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1966  
**BRA-i/BRA Total** 184/204 kvm  
**Tomtstr.:** 1132 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 40, bnr. 21  
**Oppdragsnr.:** 1306240094

## Velkommen!

Enebolig er opprinnelig fra 1966, men ble tilbygd og vesentlig pusset opp i 2016. Det er blant annet skiftet yttertak, kledning, vinduer, dører, el. anlegg, innvendig rørpropplegg, innvendige overflater m.m. Kjelleren ble også innredet, men det er ikke søkt bruksendring til varig opphold. Boligen fremstår som helhetlig og meget pen. Garasje og delvis overbygget veranda i tilknytning til boligen.

Eiendommen ligger meget pent til på Tinnesjordet med enkel adkomst og pen utsikt til Heddalsvannet og omkringliggende områder. Boligen ligger i et veletablert boligfelt i solrike og attraktive omgivelser. Området er meget barnevennlig og har flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet. Det er kort vei til barnehage, skole, nærbutikk, Notodden sykehus og Notodden sentrum med alle byens fasiliteter.



# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	16
Om eiendommen .....	24
Tilstandsrapport .....	38
Nabolagsprofil .....	69
Forbrukerinformasjon .....	108
Budskjema .....	109

























# Plantegning

1. etasje



**aktiv.**

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.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

U. etasje



**aktiv.**

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.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.











**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**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 184 m<sup>2</sup>

BRA - e: 20 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 204 m<sup>2</sup>

TBA: 37 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1132 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1 132m<sup>2</sup>. Lettstelt og ryddig hjørnetomt som er opparbeidet med belegningsstein i adkomst, gårdsplass og foran garasje. Det er også lagt gangvei med belegningsstein til kjellerinngangen.

Tomten forøvrig har store plenarealer og det er hekk rundt store deler av tomten. Tomten ligger sydvendt og har gode solforhold og pen utsikt mot Heddalsvannet og områdene rundt.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger meget pent til på Tinnesjordet med enkel adkomst og pen utsikt til Heddalsvannet og omkringliggende områder. Boligen ligger i et veletablert boligfelt i solrike og attraktive omgivelser. Området er meget barnevennlig og har flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet. Det er kort vei til barnehage, skole, nærbutikk, Notodden sykehus og Notodden sentrum med alle byens fasiliteter.

### Adkomst

Fra Notodden sentrum kjører man Tinnesgata og opp mot Notodden sykehus. På toppen av sykehusbakken, tar man til venstre og følger Hitterdalsvegen videre rett frem. Eiendommen kommer på venstre side og vil bli merket med "Til Salgs"-plakat.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående i hovedsak av eneboliger.

### Bygningssakkyndig

Øyvind Reinertsen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Det er støpt kjellergulv og grunnmur i lettklinkerblokker. Bygningen er oppført i bindingsverk som er utvendig kledd med trekledning. Yttertak er tekket med takstein.

For mer informasjon se vedlagte Tilstandsrapport avholdt 04.09.2024 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### Verditakst

Kr 4 000 000

### Innhold

Enebolig med et boligplan og en kjelleretasje.

Boligplan: Entre, gang, Kjøkken, stue, bad, 2 soverom hvorav ett walk-in closet.

Kjeller tilhørende hoveddel: Trappegang, innredet rom, vaskerom.

Adskilt kjellerdel: Entre, kjøkken og stue i åpen løsning, bad, soverom.

(Kjeller er ikke omsøkt til bruk for varig opphold og er således ikke godkjent)

Fra stua er det utgang til veranda på ca. 37m<sup>2</sup>.

Verandaen er delvis overbygget.

I tilknytning til boligen er det en garasje.

### Standard

Enebolig er opprinnelig fra 1966, men ble tilbygd og vesentlig pusset opp/renovert i 2016. Det er blant annet skiftet yttertak, kledning, vinduer, dører, elektrisk anlegg, innvendig røropplegg m.m. Kjelleren ble også innredet, men det er ikke søkt bruksendring til varig opphold. Boligen fremstår som helhetlig og meget pen i lyse farger. Innvendig overflater er også fra 2016 og består av gulv med i hovedsak laminat og fliser. Veggene har malt gips, MDF-plater og malt betong. Hlmlinger har i hovedsak gips og MDF-panel.

Kjøkken i hovedetasjen er fra 2017. Pen og stilren hvit innredning fra Epoq med slette fronter på skuffer og skap. Benkeplaten har god plass, samt nedfelt induksjon platetopp og oppvaskkum. Det er lagt plate på veggene mellom platetopp og ventilator. Integrert stekeovn, kjø- og frysenskap og oppvaskmaskin. Det er også en kjøkkenøy som skiller kjøkkenet fra stua.

Bad i hovedetasjen med flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Baderomsinnredning med heldekkende servant med underliggende skuffer. Over servant er det speil og belysning. Badet har dusjhjørne med glassdører og dusj montert på vegg. Vegghengt toalett og avtrekk på yttervegg.

Vaskerom til hoveddelen har flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. I vaskerommet er det montert dusjkabinett, toalett, skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskin og tørketrommel fjernes.

Kjøkken i kjeller har eldre innredning med slette, malte fronter på skuffer og skap. Benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Ventilator er montert over avsatt plass til komfyr. Komfyr følger boligen.

Bad i kjeller har flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger kombinert med malt puss. Baderomsinnredning med heldekkende, hvit servant med underliggende skuffer med mørke fronter. Speil og belysning er montert over servant. Dusjhjørne med glassvegger og dusj montert på vegg. Badet har også toalett og opplegg for vaskemaskin. El-styrt vifte.

Altibox er lagt inn i boligen.



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 > Nedløp og beslag

Innvendig > Radon

Innvendig > Rom Under Terreng

Utvendig > Takteking

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Garasje

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige dører

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater

Gulv

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Våtrom > Etasjeplan > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > Etasjeplan > Bad > Ventilasjon

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon

Kjøkken > Etasjeplan > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Drenering

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Tomteforhold > Andre tomteforhold

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Parkering i garasje.

Det er også parkeringsmuligheter på tomten.

#### **Diverse**

Innredning av kjeller er ikke omsøkt og godkjent, og leilighet er ikke godkjent for utleie. Kjøper bærer ansvar og risiko for eventuell søknad og godkjenning av kjeller til varig opphold.

Robotklipper fjernes.

## **Energi**

#### **Oppvarming**

Hovedoppvarming fra vedovn montert i stue.

Gulvvarme på bad og vaskerom.

Oppvarming ellers er basert på elektrisitet.

#### **Energikarakter**

Ikke angitt

#### **Energifarge**

Ikke angitt

## **Økonomi**

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 000 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 29 559

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Formuesverdi primær**

Kr 541 190

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 056 522

#### **Formuesverdi sekundær år**

2022

#### **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 40, bruksnummer 21 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:

4005/40/21:

Dokumentnr: 900396 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:40 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 775204 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0807 Gnr:40 Bnr:21

01.01.2024 - Dokumentnr: 445987 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3808 Gnr:40 Bnr:21

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest for tilbygg og veranda datert 14.06.2017.

Det foreligger ikke ferdigattest på opprinnelig bygning.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

#### **Regulerings og arealplaner**

Byggeområde bolig. Det er og regulert inn vegformål på eiendommen. Reguleringsplan med ID – 015 «Lienfoss – Meaksmoen – Tinnsmoen – Kleivene» av 17.01.1951.

## 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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppgdrag

4 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

100 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

101 240 (Omkostninger totalt)

116 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 101 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 116 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 119 140 (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 101 240

**Betalingsbetingelser**

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

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**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 rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

**Oppdragsansvarlig**

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

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden,  
Storgata 22  
3674 Notodden  
Tlf: 480 84 600

**Salgsoppgavedato**

18.10.2024















# Tilstandsrapport

Enebolig  
Hitterdalsvegen 18, 3675 NOTODDEN  
NOTODDEN kommune  
# gnr. 40, bnr. 21



## Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m<sup>2</sup> BRA-i: 184 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.08.2024    Rapportdato: 04.09.2024    Oppdragsnr.: 19974-1476    Referansenummer: GN1358

Autorisert foretak: Din Taksering AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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



Oppdragsnr.: 19974-1476

Befaringsdato: 22.08.2024

Side: 2 av 28

## 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 fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (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 eksemplarfremstilling 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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 funksjonsvikt 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 etasjer.  
Det er utvendig adkomst til begge boenhetene.  
Deler av underetasje er leilighet. Hoveddel har soverom og vaskerom i underetasjen.  
Boligen er omfattende renoverert i 2016/2017.  
Det er generelt bra stand på innvendige overflater.

### Enebolig - Byggeår: 1966

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.  
Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall.  
Det er bunnbeslag på pipe.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2016.  
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.  
På tilbygd inngangsparti er det sperretak på mønestrager.  
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Fastkarmsvinduer i stue har 2-lags glass of er produsert i ca 2012.  
Bygningen har malt hovedytterdør.  
Det er en skifer-kledd veranda med adkomst utvendig og fra stue. Veranda er på cirka 9,5 m<sup>2</sup>. Rekkverk er 94 cm.  
Det er beboelsesrom under deler av veranda.  
Det er en trapp ned fra parkeringsområdet for leiligheten til adkomst i underetasjen.  
Trapp er laget i betongstein og betongheller.  
Det er bygget en enkel pergola på cirka 20 m<sup>2</sup> på deler av terrasse. Tak er tekket med bølgeplast.  
Det er en enkel garasje i forbindelse med boligen.  
Det er støpt gulv, yttervegger i bindingsverk kledd med gips innvendig og saltak tekket med betongtakstein. Det er gips innvendig i tak og vegg.  
Innvendig mål B: 3,3m x D: 5,8m - totalt 19,4 m<sup>2</sup>.  
Det er en lakkert garasjeport i metall med portåpner.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Kjeller hoveddel.  
Gulv: Laminat i gang og soverom og flis på vaskerom.  
Vegg: MDF-plater i gang og soverom og flis på bad.  
Himling: MDF-panel i gang og soverom og panel på vaskerom.

#### Kjeller hybel.

Gulv: Flis i gang og bad/vaskerom og laminat i stue/kjøkken og soverom.  
Vegg: Flis på bad/vaskerom på 2 vegger og malt betong på 2 vegger og MDF-plater på resten.  
Himling: MDF-panel i gang, stue og soverom, panel på bad/vaskerom og betong i kjøkken.

#### Etasjeplan.

Gulv: Flis i vindfang og bad og laminat i vindfang, gang, 2 soverom, stue og kjøkken.  
Vegg: Flis på bad og malt gips på resten.  
Himling: Malt gips på soverom og bad og MDF-panel på resten.

Det er etasjeskille i tre og i betong.  
Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.  
Stue: 12mm  
Kjøkken: 26mm  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har mursteinspipe, peisovn i stuen og sotluke på bad/vaskerom i leiligheten.. Peisovn er skiftet i 2016/2017.  
Det er innvendig påføring på yttervegger under terreng.  
Dette er generelt en risikokonstruksjon på grunn av fare for kondens.  
I konstruksjonen i soverom i leilighet ble det målt 24,8 vektprosent fukt med hammerlektrode.  
Dette er å regne som meget fuktig.  
På befaringstidspunkt ble det målt 64,2% ved 21°. Dette gir et duggpunkt på 14°. Dette er å regne som akseptabelt.  
Boligen har malt tretrapp.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket har malt MDF-panel.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med formstøpt vask, veggmontert toalett og dusj på vegg med dusjvegger/hjørne.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot dusjsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utslag.

#### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket har malt panel.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har skyllekum, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er naturlig ventilering.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Røropplegg ligger mot yttervegg.

#### Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser/malt puss. Taket har panel.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har formstøpt vask, toalett, dusj på vegg med dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er skade nederst på speil.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger er i mur.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har Epoq innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Det er sikringsskap i gang med 50A hovedsikring.  
Det blir montert nye pulverapparater og manglende røykvarslere før salg ifølge rekvirent.

[Gå til side](#)

#### TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av leirholdige masser.  
Det er isolert utvendig på deler av grunnmur under terreng - mot vei og adkomst til leilighet.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.  
Forstøtningsmur er av betongstein.  
Det er fallende terreng mot boligen fra nord.  
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.  
Ifølge opplysninger fra tidligere eier ble dette skiftet på slutten av 1990-tallet. Dette ble opplyst av selger nå han kjøpte boligen.  
Det er belegningsstein i adkomst, parkering og gangareale.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	204 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	204 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 000 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 350 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

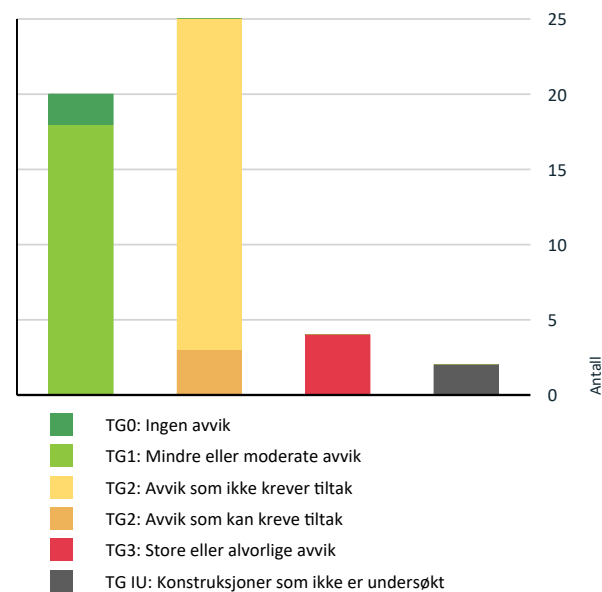
#### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente tegninger på boligen fra 1966 er oversendt, men det er en del endringer. Det foreligger ferdigattest på utvidelse av garasje, tilbygg av veranda og tilbygg.  
Ifølge tidligere eier er ikke leilighet omsøkt eller godkjent.  
Det er ikke fremvist dokumentasjon på ferdigmelding på Pergola

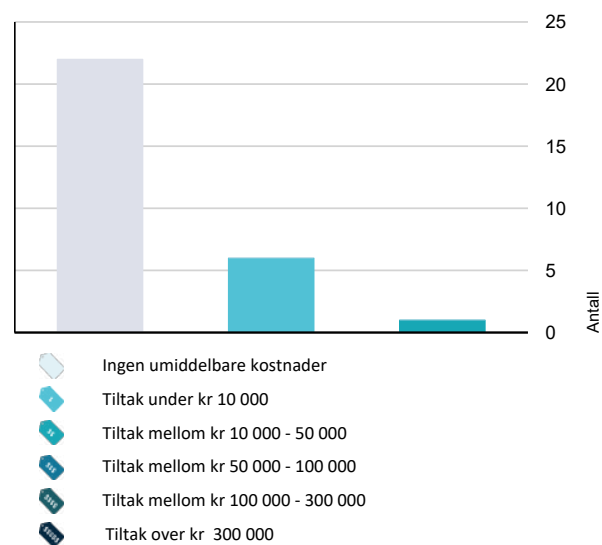
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Garasje [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasjeplan > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasjeplan > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasjeplan > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)



## Tilstandsrapport

### ENEBOG



**Byggeår**  
1966

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

2016	Ombygging	Boligen er omfattende renovert i 2016/2017. Dette er gjort av tidligere eier. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider.
2020	Modernisering	Lagt betingstein til adkomst til leilighet.
2021	Modernisering	Plantet Tuja-hekk.
2023	Tilbygg	Bygget pergola.

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takstein er ikke festet i randsoner i henhold til leverandørens leggesanvisning.

Det er noe mose på takstein, spesielt mot nord.

Vindskier og dekkbord har behov for overflatebehandling.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takstein i randsoner bør festes.

Vindskier og dekkbord må males.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

#### Nedløp og beslag

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall. Det er bunnbeslag på pipe.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er bemerket fra fier at stigetinn ikke er i henhold til forskrift. Det er noe begynnende rust på øvre knut av bunnbeslag på pipen.

#### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Det må monteres nye stigetrinn for feier.

**Kostnadsestimat:** Under 10 000

#### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2016.

#### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. På tilbygd inngangsparti er det sperretak på mønederager.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er ikke målt unormale fuktverdier med hammerelektrode.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak dersom dette ikke endrer seg.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



Fuktmåling i sperrer uten unormale avvik.

## Tilstandsrapport



Noe misfarging på undertak ved lufting.

#### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Fastkarmsvinduer i stue har 2-lags glass of er produsert i ca 2012.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eier.

#### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eier.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en skifer-kledd verandaen med adkomst utvendig og fra stue. Veranda er på cirka 9,5 m<sup>2</sup>.

Rekkverk er 94 cm.

Det er beboelsesrom under deler av veranda.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Dersom det blir fuktmerker i innvendig tak i leilighet må membran utbedres.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

#### Utvendige trapper

Det er en trapp ned fra parkeringsområdet for leiligheten til adkomst i underetasjen.

Trapp er laget i betongstein og betongheller.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er noe utglidning av masse på enkelte trappetrinn. Dette har ført til noe skjevheter i trapp.

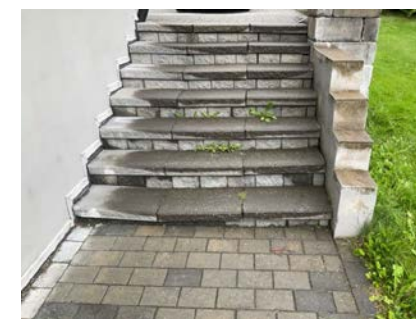
#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Enkelt trappetrinn bør legges på nytt.

Det er liten fare for skade ved fall over rekkverk, siden det er plen.

**Kostnadsestimat:** Under 10 000



Skjevhet i trappetrinne

#### Pergola

Det er bygget en enkel pergola på cirka 20 m<sup>2</sup> på deler av terrasse. Tak er tekket med bølgeplast.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Rekvirent



Pergola.

#### Garasje

Det er en enkel garasje i forbindelse med boligen. Det er støpt gulv, yttervegger i bindingsverk kledd med gips innvendig og saltak tekket med betongtakstein. Det er gips innvendig i tak og vegg.

Innvendig mål B: 3,3m x D: 5,8m - totalt 19,4 m<sup>2</sup>.

Det er en lakkert garasjeport i metall med portåpner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe forvitring i betong på gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport

Det er ikke nødvendig med tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Kjeller hoveddel.

Gulv: Laminat i gang og soverom og flis på vaskerom.

Vegg: MDF-plater i gang og soverom og flis på bad.

Himling: MDF-panel i gang og soverom og panel på vaskerom.

Kjeller hybel.

Gulv: Flis i gang og bad/vaskerom og laminat i stue/kjøkken og soverom.

Vegg: Flis på bad/vaskerom på 2 vegger og malt betong på 2 vegger og MDF-plater på resten.

Himling: MDF-panel i gang, stue og soverom, panel på bad/vaskerom og betong i kjøkken.

Etasjeplan.

Gulv: Flis i vindfang og bad og laminat i vindfang, gang, 2 soverom, stue og kjøkken.

Vegg: Flis på bad og malt gips på resten.

Himling: Malt gips på soverom og bad og MDF-panel på resten.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eier.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er noe sopp på vegg på soverom og i innvendig tak i kjøkken (betongdekke) i leiligheten.

Det er noe knirk i gulv i stue/kjøkken på etasjeplan.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det er ikke mulig å fastslå om sopp på vegg i soverom i leilighet kommer av feil bruk - manglende lufting eller om det kommer fra fukt i konstruksjonen.

Det må regnes med noe oppgradering av innvendige overflater.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille i tre og i betong.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.

Stue: 12mm

Kjøkken: 26mm

**Vurdering av avvik:**

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

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

Gulv heller generelt mot sør. Det er målt 28mm høydeforskjell fra yttervegg mot vei og til yttervegg i stuen. Dette er ca 3mm pr. meter.

**Konsekvens/tiltak**

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

Dersom det legges laminat/parkett, må leverandsørns krav til toleranse ivaretas. Dersom gulv er ujevne, vil levetid på laminat/parkett forkortes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 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.

• 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

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat er kun for Radonmåling. Dersom tiltak må iverksettes vil det påløpe ekstra kostnader.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, peisovn i stuen og sotluke på bad/vaskerom i leiligheten.. Peisovn er skiftet i 2016/2017.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er innvendig påføring på yttervegger under terreng.

Dette er generelt en risikokonstruksjon på grunn av fare for kondens.

I konstruksjonen i soverom i leilighet ble det målt 24,8 vektprosent fukt med hammerelektrode. Dette er å regne som meget fuktig.

På befaringstidspunkt ble det målt 64,2% ved 21°. Dette gir et duggpunkt på 14°. Dette er å regne som akseptabelt.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eier.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg i soverom i leilighet.

### TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

**Vurdering av avvik:**

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

- Det er ikke montert rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Åpen trapp til kjelleren.

### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

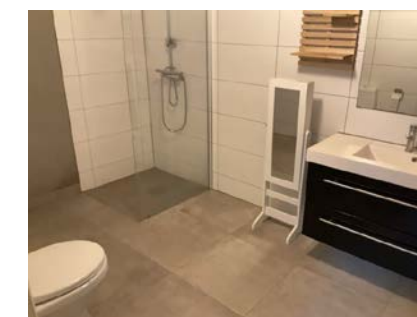
## VÅTROM

**UNDERETASJE > BAD/VASKEROM**

## Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eier.



Bad/vaskerom i leilighet.

**UNDERETASJE > BAD/VASKEROM**

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser/malt puss. Taket har panel.

**Årstall:** 2016

**UNDERETASJE > BAD/VASKEROM**

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.

**Vurdering av avvik:**

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er lokalt fall til sluk.

**Konsekvens/tiltak**

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

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

Rommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**UNDERETASJE > BAD/VASKEROM**

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2016



## Tilstandsrapport



Sluk i dusjsonen.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har formstøpt vask, toalett, dusj på vegg med dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er skade nederst på speil.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016

#### 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0U Tilliggende konstruksjoner våtrom

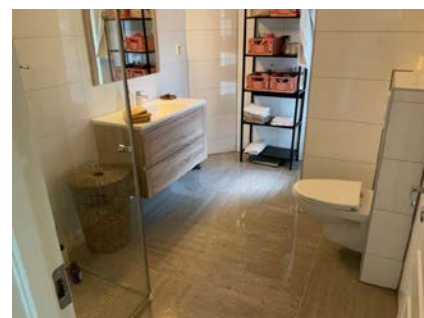
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger er i mur.

### ETASJEPLAN > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016



Bad etasjeplan.

### ETASJEPLAN > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt MDF-panel.

Årstall: 2016

### ETASJEPLAN > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23mm.

Årstall: 2016

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### ETASJEPLAN > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016

## Tilstandsrapport



Sluk i dusjsonen.

### ETASJEPLAN > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2016

### ETASJEPLAN > 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### ETASJEPLAN > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot dusjsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utslag.

Årstall: 2016



Fuktmåling i konstruksjonen uten avvik.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere eier.



Vaskerom i kjeller til hoveddel.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Årstall: 2016

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere eier.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm.

Årstall: 2016

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

## Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016

### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Hyller montert på vegg må fjernes for inspeksjon og rengjøring av sluk siden det ligger under dusjkabinett.

### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sluk under dusjkabinett.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekum, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Rørapplegg ligger mot yttervegg.

Årstall: 2016

### KJØKKEN

#### ETASJEPLAN > KJØKKEN

#### 1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har Epoq innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2017

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en liten skad i front til benkeskap og til kjøleskap. Dør til kjøleskap må kobles sammen med front til kjøleskap.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fronter hvor maling mangler, bør flekkes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Kjøkken etasjeplan.

#### ETASJEPLAN > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere eier.

#### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er komfyrvakt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er behov for å feste dør/justere noen skap/fronter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredning er av eldre dato.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning i leilighet.

#### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

### Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

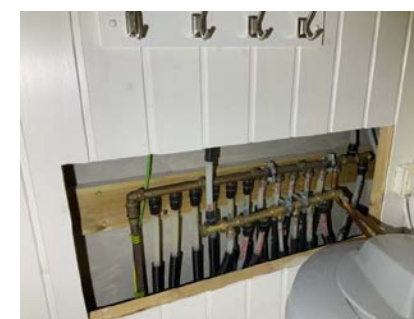
Lekkasjevann fra koblinger på vann vil komme ut på gulv i vaskerom. Det er spalte under vegg hvor koblinger er montert.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stoppekran må merkes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kobliner til vannrør i luke i vaskerom.



Stoppekran i vegg i vaskerom.

#### 1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2016

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lufting går ikke over tak. Det er montert en vakums-ventil på loft.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### 1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### 1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Det er sikringsskap i gang med 50A hovedsikring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i



# Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2017**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarerklæring?  
**Ja**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** På grunn av manglende opplysninger/dokumentasjon anbefales det en utvidet kontroll fra det lokale EL-tilsyn.  
Dersom det blir avdekket avvik, vil det komme ekstra kostnader til utbedring av feil.

## Generell kommentar

Det er ikke funnet åpenbare feil på anlegget. Det ser ut til at en ledning i garderobe ved soverom er koblet/montert av ufaglært. Alle jordfeilbryterene fungerte på befaringstidspunkt. Det mangler kursoversikt i sikringsskap i kjelleren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 blir montert nye pulverapparater og manglende røykvarslere før salg ifølge rekvirent.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

## TG 2 Drenering

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

Det er isolert utvendig på deler av grunnmur under terreng - mot vei og adkomst til leilighet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Siden det er fukt i konstruksjonen i soverom i leilighet, kan det være svikt i drenering - se punkt "Rom under terreng".

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Årstall: 2016 Kilde: Andre opplysninger: Tidligere eier.

### 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 er liten fare for personskader ved fall fra støttemur siden det er plen under. På det høyeste er det cirka 1 m til underliggende terreng

Kostnadsestimat: Under 10 000



Støttemur uten sikring.

## TG 2 Terrengforhold

Det er fallende terreng mot boligen fra nord.

### Vurdering av avvik:

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

Det er fallende terreng mot garasjen.

Det er lagt dreneringsrist som skal forhindre at vann renner inn i garasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Drenering ved garasjen må jevnlig renses, slik at den ikke går tett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TG 2 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.

Ifølge opplysninger fra tidligere eier ble dette skiftet på slutten av 1990-tallet. Dette ble opplyst av selger nå han kjøpte boligen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TG 2 Andre tomteforhold

Det er belegningsstein i adkomst, parkering og gangarealet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe setninger i belegningsstein, spesielt mot støttemur ned til leilighet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Belegningsstein bør justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noe setninger i belegningsstein.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i  
**204 m<sup>2</sup>/184 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Vindfang, 3 Gang, 4 Soverom, Bad, Stue, Kjøkken, Garasje, Vaskerom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

Markedsverdi

**Kr 4 000 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 4 350 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

Markedsverdi

**4 000 000**

Konklusjon markedsverdi

**4 000 000**

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Tinnesåsen 7 ,3675 NOTODDEN 128 m <sup>2</sup> 2004 3 sov	04-04-2024	3 950 000	<b>4 150 000</b>	0	4 150 000	<b>32 422</b>
2 Hitterdalsvegen 21 ,3675 NOTODDEN 137 m <sup>2</sup> 2001 4 sov	11-04-2024	4 190 000	<b>4 200 000</b>	0	4 200 000	<b>30 657</b>
3 Hitterdalsvegen 10 ,3675 NOTODDEN 130 m <sup>2</sup> 1967 3 sov	06-09-2021	2 500 000	<b>2 750 000</b>	0	2 750 000	<b>21 154</b>
4 Fjellmannvegen 9 ,3675 NOTODDEN 139 m <sup>2</sup> 1975 3 sov	21-08-2024	2 850 000	<b>2 800 000</b>	0	2 800 000	<b>20 144</b>
5 Fjellmannvegen 10 ,3675 NOTODDEN 126 m <sup>2</sup> 1976 2 sov	01-10-2020	2 550 000	<b>2 400 000</b>	0	2 400 000	<b>19 048</b>
6 Peter Hognestads gate 11C ,3675 NOTODDEN 154 m <sup>2</sup> 1992 4 sov	10-06-2021	2 850 000	<b>2 850 000</b>	0	2 850 000	<b>18 506</b>
7 Hitterdalsvegen 15 ,3675 NOTODDEN 270 m <sup>2</sup> 1985 3 sov	14-02-2023	4 550 000	<b>4 675 000</b>	0	4 675 000	<b>17 315</b>
8 Vrådals gate 25 ,3675 NOTODDEN 149 m <sup>2</sup> 1974 3 sov	03-01-2024	2 500 000	<b>2 500 000</b>	0	2 500 000	<b>16 779</b>

### Om sammenlignbare salg

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



## Beregninger

### Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	5 031
Vannavgift	Kr.	8 917
Avløp	Kr.	9 914
Renovasjon	Kr.	4 951
Feiing	Kr.	475
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>29 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 400 000
Diverse oppgraderinger	Kr.	1 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 550 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 850 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 850 000</b>

### 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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
Markeditilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 50 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 350 000</b>
--	------------	------------------

## 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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

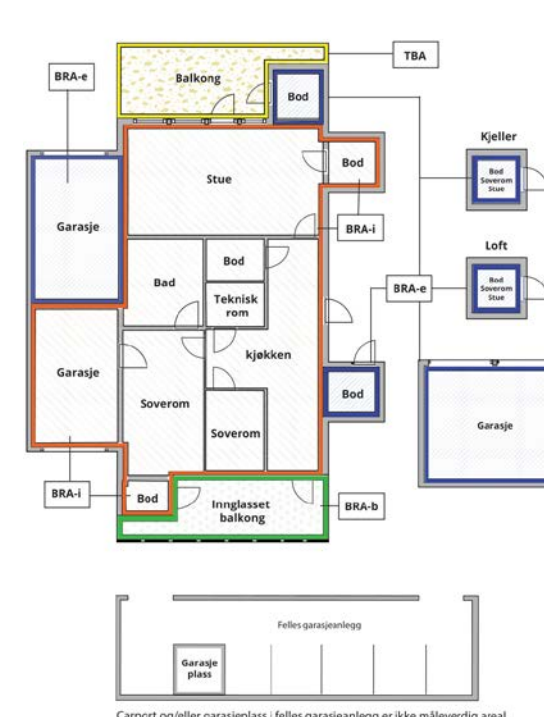
### Hva er måleverdig areal?

Arealat 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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

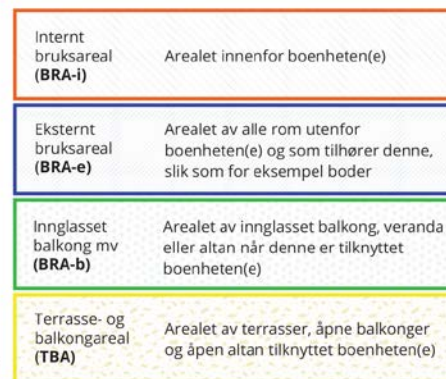
Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

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

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



**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.

### 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

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasjeplan	98	20		118	37
Underetasje	86			86	
<b>SUM</b>	<b>184</b>	<b>20</b>			<b>37</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>204</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasjeplan	Vindfang , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Stue , Kjøkken	Garasje	
Underetasje	Gang , Soverom , Vaskerom , Gang 2, Bad/vaskerom , Soverom 2, Stue/kjøkken		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Godkjente tegninger på boligen fra 1966 er oversendt, men det er en del endringer. Det foreligger ferdigattest på utvidelse av garasje, tilbygg av veranda og tilbygg.  
Ifølge tidligere eier er ikke leilighet omsøkt eller godkjent.  
Det er ikke fremvist dokumentasjon på ferdigmelding på Pergola

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke godkjent lysforhold på soverom i leiligheten.

### 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	174	20



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2024	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør
	Sander Helgesen Paulsen	Rekvirent
	Sofie Helgesen	Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	40	21		0	1132.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Hitterdalsvegen 18

#### Hjemmelshaver

Helgesen Karianne

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger ca 2km nord-vest for Notodden sentrum. Området er bebygd med eneboliger og konsentrert bebyggelse. Området er godt etablert.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Området er regulert til boliger, PlanID: 015 Lienfoss - Meaksmoen - Tinnemoen - Kleivane.

#### Om tomten

Tomten ligger i en sørvendt skråning litt under veinivå. Adkomst er pent opparbeidet med kantstein og belegningsstein. Det er plen på uteareal. Det er plantet Tuja-hekk. Det er gode solforhold.

#### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert heftelse i matrikkel pr. 31.08.2024.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 600 000	2017

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 Rapportensammendrag 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 brukeren 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/GN1358>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1306240094	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sofie Helgesen	Sander Helgesen Paulsen
Gateadresse	
Hitterdalsvegen 18	
Poststed	Postnr
NOTODDEN	3675
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn Karianne Helgesen	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn Sander Helgesen Paulsen	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1306240094

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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 sikret næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringskostnader 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: 1306240094



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sofie Helgesen	cd80e0e535f0531d13a6534 01149f8f9e39c5e21	18.10.2024 13:20:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sander Helgesen Paulsen	e430440457114434f4f9affb edcb8ea35b49f6d9	18.10.2024 13:21:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1306240094

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# Nabolagsprofil

Hitterdalsvegen 18 - Nabolaget Tinnes/Meaksmoen - vurdert av 34 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Notodden stasjon ved skysstasjonen 22 min 1.5 km  
Linje R55

Tinnesjordet 0 km  
Linje 2, BLUES 2

## Skoler

Tinnesmoen skole (1-7 kl.) 20 min 1.4 km  
120 elever, 7 klasser

Heddal ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min 2.7 km  
112 elever, 8 klasser

Notodden ungdomsskole (8-10 kl.) 6 min 3.6 km  
321 elever, 26 klasser

Notodden videregående skole 24 min 1.7 km  
515 elever

## Ladepunkt for el-bil

Notodden 14 min

Burger King Notodden 16 min



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 79/100

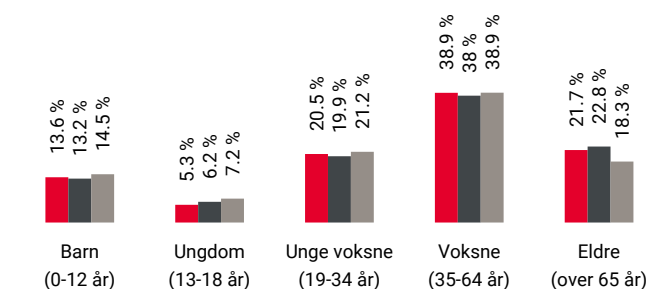


Kvalitet på skolene  
Bra 70/100



Naboskapet  
Høflige 62/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Preg barnehager Tinnesmoen (1-5 år) 18 min 1.3 km  
86 barn

Lysbuen barnehage (0-5 år) 20 min 1.5 km  
52 barn

Betania barnehage (1-5 år) 26 min 1.8 km  
23 barn



## Dagligvare

Spar Notodden 12 min


Coop Extra Notodden 20 min 1.4 km  
Post i butikk




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 85/100

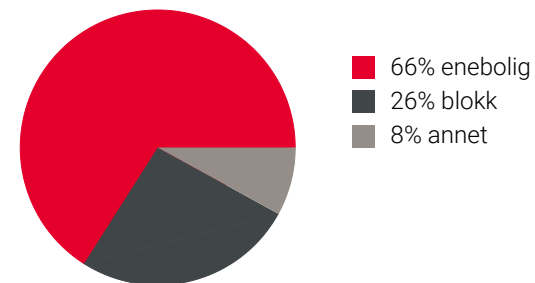
 Støynivået  
Lite støynivå 84/100

 Gateparkering  
Lett 83/100





## Sport

-  Idrettsparken kunstgressbane 20 min   
Fotball 1.4 km
-  Notodden Sandvolleyballbane 21 min   
Sandvolleyball 1.5 km
-  Spent Notodden 4 min 
-  Nordic Gym 7 min 

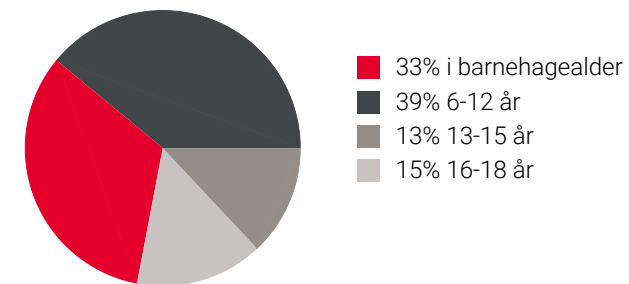
## Boligmasse



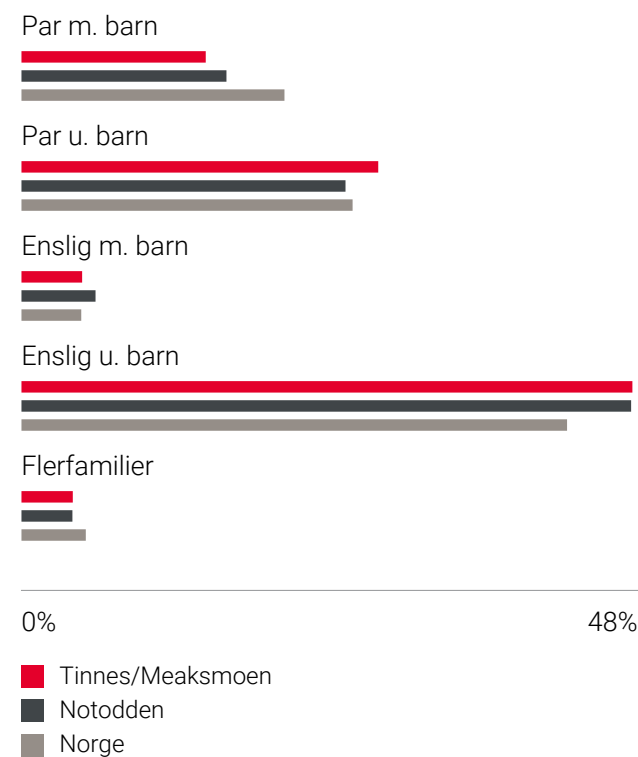
## Varer/Tjenester

-  Tuven Senteret 27 min 
-  Vitusapotek Notodden 21 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

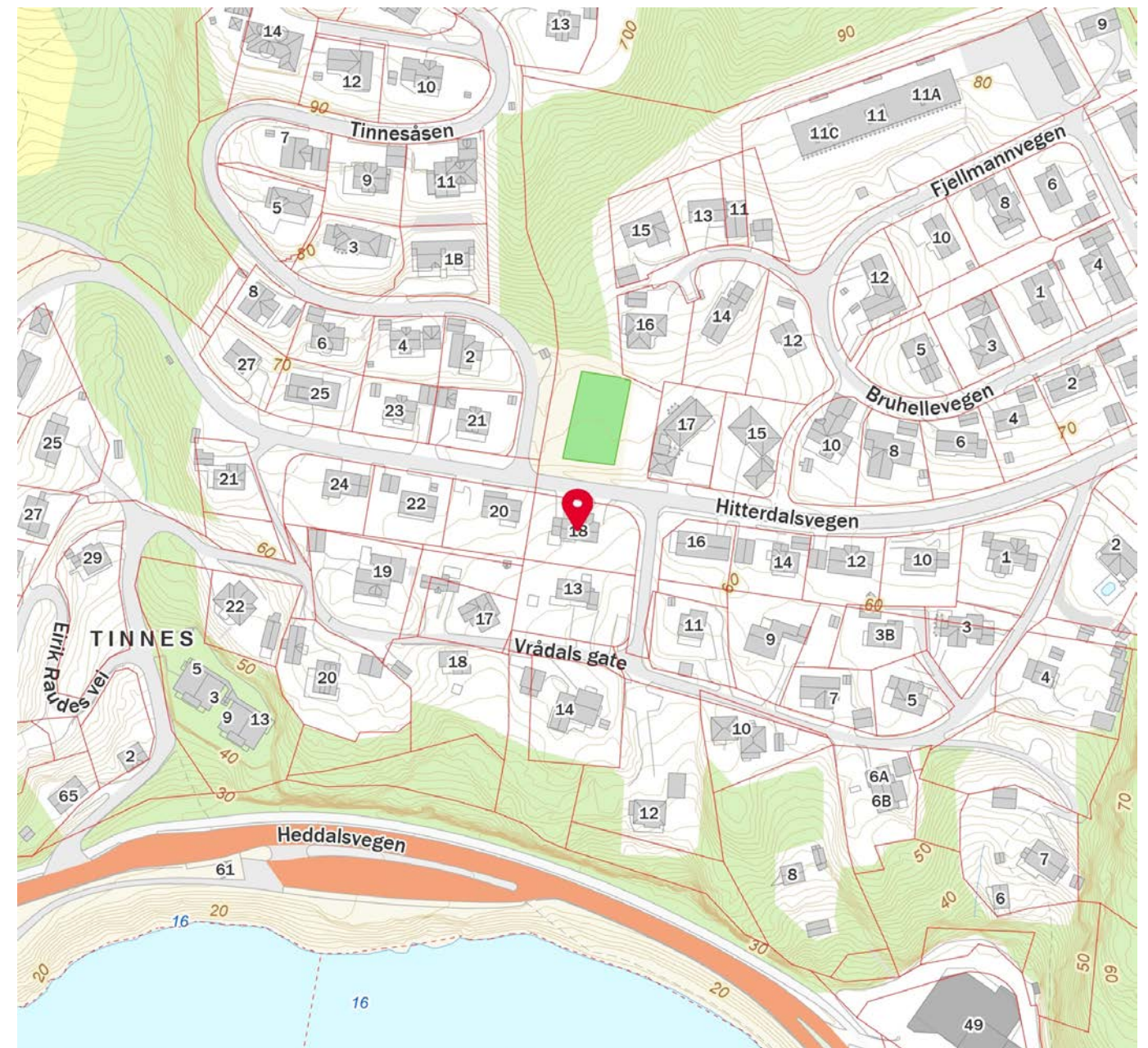
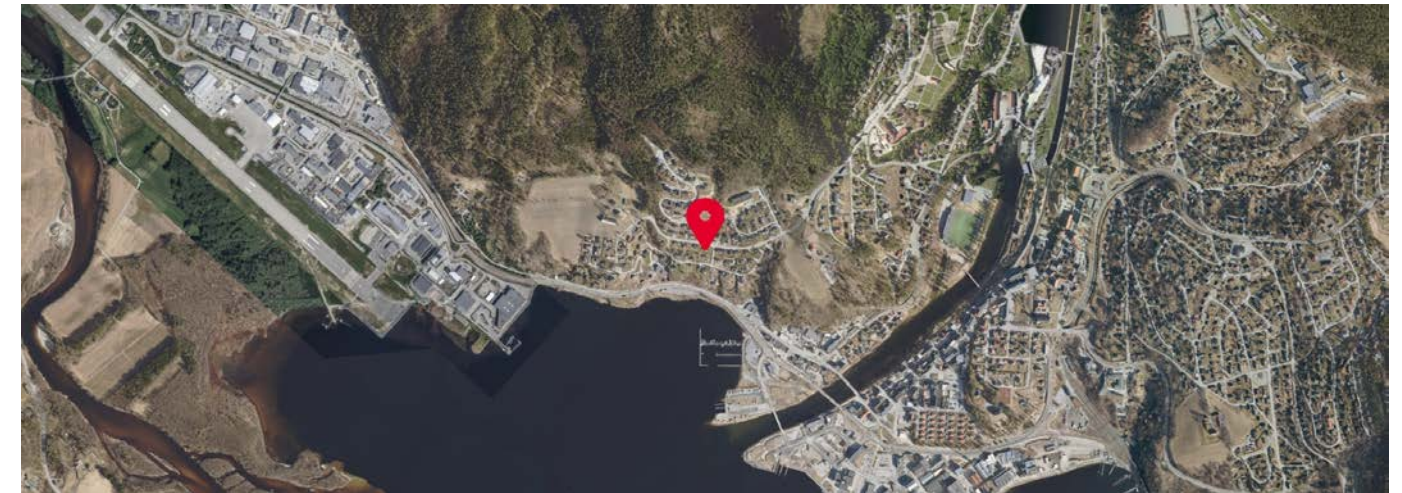


## Familiesammensetning














## Sivilstand

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


















<b>Basiskart</b> Område : _____ Utskriftsdato : 15.08.2024 Målestokk = 1:1000 	<b>Utvalgte tegnforklaringer til basiskartet</b>		 Viser godkjent plassering av nytt tiltak (bygg m.m.)
	<input type="checkbox"/> Sluk <input type="checkbox"/> Kum <input type="checkbox"/> Stolpe <input type="checkbox"/> Flaggstang	 Høydekurve  Tellekurve (5 m)  Matrikkelgrense - høy kartkvalitet i matrikkelen  Matrikkelgrense - lav kartkvalitet i matrikkelen  Hekk, ubest. type  Støttemur  Frittstående mur  Annet gjerde	
 Inntegnede opplysninger oppå basiskartet (fyll ut): Utført av : _____ Dato : _____ Saken gjelder : _____			



<b>Basiskart</b> Område : _____ Utskriftsdato : 15.08.2024 Målestokk = 1:1000 	<b>Utvalgte tegnforklaringer til basiskartet</b>		 Viser godkjent plassering av nytt tiltak (bygg m.m.)
	<input type="checkbox"/> Sluk <input type="checkbox"/> Kum <input type="checkbox"/> Stolpe <input type="checkbox"/> Flaggstang	 Høydekurve  Tellekurve (5 m)  Matrikkelgrense - høy kartkvalitet i matrikkelen  Matrikkelgrense - lav kartkvalitet i matrikkelen  Hekk, ubest. type  Støttemur  Frittstående mur  Annet gjerde	
 Inntegnede opplysninger oppå basiskartet (fyll ut): Utført av : _____ Dato : _____ Saken gjelder : _____			





NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMS OPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: Gnr.: 40 Bnr.: 21 Fnr.: Snr.:

### Planstatus

Følgende planer/planvedtak gjelder for eiendommen:

1. **Kommuneplan**

I følge de overordnede planene er **arealbruken for eiendommen fastsatt til**: Bolig.

2. Finnes det **reguleringsplan**(er) som omfatter eiendommen eller del av denne?

Nei  Ja  Kartutsnitt kan bestilles som eget dokument

Eiendommen er regulert til:

Byggeområde bolig. Det er og regulert inn vegformål på eiendommen. Reguleringsplan med ID – 015 «Lienfoss – Meaksmoen – Tinnemoen – Kleivene» av 17.01.1951.

*(Kopi av tilhørende reguleringsbestemmelser kan bestilles som eget dokument)*

3. Er det godkjent mindre vesentlige endringer av planen som vedkommer eiendommen og som ikke er oppdatert i plankartet?

Nei  Ja

Opplysninger om aktuelle planar:

4. Er det startet planarbeid for området, som kommunen kjenner til? Nei  Ja

Ikke for eiendommen direkte så vidt vi kan se, men planavdelingen kan kontaktes på telefon 350 15000 for ytterligere opplysninger.



NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: Gnr.: 40 Bnr.: 21 Fnr.: Snr.:

### 4 Oppmålingsstatus

1	Er eiendommen oppmålt?	Nei	Ja	x
2	Dersom nei på spørsmål 1, er det rekvirert oppmåling?	Nei	Ja	
3	For seksjon: Omfatter seksjonen eksklusiv bruksrett til del av uteareal?	Nei	Ja	

**Arealstørrelse<sup>1</sup>: 1132 m<sup>2</sup>**

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

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

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





Eiendom: **Gnr.: 40 Bnr.: 21 Fnr.: Snr.:**

### Bygningsopplysninger

På eiendommen er i følge GAB registrert følgende bygninger og data om bygningene. (For bygg som er bygd før 1983 er opplysningene i GAB generelt mindre sikre og mindre omfattende enn for bygg bygd etter den tid):

Bygningstype	Bruksareal i m2	Antall bygg	Status	Dato tatt i bruk	Godkjenning
Enebolig	206		Tatt i bruk	16.11.1967	
Tilbygg	10				

Foreligger det godkjente byggemelding(er) / søknad(er) for bygning(ene) på eiendommen (registrerte bygningsnummer i GAB)?

Nei | Ja | x | Delvis |

Ved ja og delvis gis opplysning om årstall og hva som er byggemeldt: 1966, nybygg våningshus. 2017, tilbygg.

**For godkjent(e) byggemelding(er) / søknad(er) sender kommunen kopi av dokument spesifisert i produkt nr. ?? og ?? dersom rekvirenten ber om det.**



### Ibovarsel

des til berørte naboer og gjenboere

i riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, pbl § 21-3

Nullstill



(nabo/gjenboer)

**Som eier/fester av:**  
Gnr. 40 Bnr. 21 Fester. Seksjonsnr.  
Eiendommens adresse  
HITTERDALSVEGEN 18

**Tiltak på eiendommen:**  
Gnr. 40 Bnr. 21 Fester. Seksjonsnr.  
Eiendommens adresse  
HITTERDALSVEGEN 18  
Postnr. 3675 Poststed NOTODDEN  
Kommune TELEMARK  
Eier/fester  
RAYMONDAS TAMOSÅUSKAS

**Det varsles herved om**

Nybygg  Anlegg  Endring av fasade  Riving  
 Påbygg/tilbygg  Skilt/reklame  Innhegning mot veg  Bruksendring  
 Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg  Antennesystem  Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste  Annet

**Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19**

Plan- og bygningsloven med forskrifter  Kommunale vedtekter  Arealplaner  Vegloven  Vedlegg nr. B-

**Arealdisponering**  
Sett kryss for gjeldende plan  
 Arealdel av kommuneplan  Reguleringsplan  Bebyggelsesplan  
 Navn på plan NOTODDEN KOMMUNE

**Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder**  
Påbygd på gangen

08 SEPT. 2016

Ark kode P  
Ark kode S  
Seks: Avid Seksbeh Vedlegg nr.  
Kategori: Q-

**Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til**  
Foretak/tiltakhaver

Kontaktperson, navn RAYMONDAS TAMOSÅUSKAS E-post zanavaivilait@yahoo.com Telefon 46384506 Mobil

Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk):

**Merknader sendes til**  
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakhaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

Navn RAYMONDAS TAMOSÅUSKAS Postadresse HITTERDALSVEGEN 18 NOTODDEN 3675  
Postnr. 3675 Poststed NOTODDEN E-post zanavaivilait@yahoo.com

**Vedlegg**

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	—	<input checked="" type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	—	<input checked="" type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	—	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	—	<input type="checkbox"/>

**Underskrift**  
Sted NOTODDEN Dato 02/09/16 Underskrift ansvarlig søker eller tiltakhaver RAYMONDAS TAMOSÅUSKAS  
Gjøntas med blokkbokstaver RAYMONDAS TAMOSÅUSKAS



Vedlegg nr.  
C -

Nullstill



**Opplysninger gitt i nabovarsel** sendes kommunen sammen med søknaden  
(Gjenpart av nabovarsel)  
Pbl § 21-3

<b>Tiltak på eiendommen:</b>					
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.   Poststed
40	21			HITTERDALSVEGEN 18	3675 NOTODDEN
Eier/fester				Kommune	
				TELEMARK	

<b>Det varsles herved om</b>					
<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving		
<input checked="" type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring		
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/endring av matrikkelenheter (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Annet		

<b>Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven	Vedlegg nr. B -	

<b>Arealdisponering</b>					
Sett kryss for gjeldende plan					
<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplan			
Navn på plan					

<b>Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder</b>					
påbygg av					
					Vedlegg nr. Q -

<b>Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til</b>					
Foretak/tiltakshaver					
Kontaktperson, navn		E-post	Telefon	Mobil	
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk):					

<b>Merknader sendes til</b>					
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.					
Navn		Postadresse			
Postnr.   Poststed		E-post			

<b>Følgende vedlegg er sendt med nabovarslet</b>				
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant	
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<b>Underskrift</b>					
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.					
Sted		Dato		Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver	
				Gjentas med blokkbokstaver	

Vedlegg C - Side 1 - av

Nullstill



**Kvittering for nabovarsel** sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslert er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

<b>Tiltaket gjelder</b>					
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.   Kommune
40	21			18	NOTODDEN
Eiendom/byggested			Adresse		
			HITTERDALSVEGEN 18 3675		

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

<b>Nabo/gjenboer eiendom</b>			<b>Eier/fester av nabo/gjenboer eiendom</b>		
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
40	39				
Adresse			Adresse		
Hitterdalsveien 20					
Postnr.   Poststed			Postnr.   Poststed		
3675 Notodden					
Personlig kvittering for			Personlig kvittering for		
Dato			Dato		
29/8			29/8		
Sign.			Sign.		
Ole			[Signature]		
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel			<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		

<b>Nabo/gjenboer eiendom</b>			<b>Eier/fester av nabo/gjenboer eiendom</b>		
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
40	352				
Adresse			Adresse		
Vrådalste 13					
Postnr.   Poststed			Postnr.   Poststed		
3675 Notodden					
Personlig kvittering for			Personlig kvittering for		
Dato			Dato		
29/8			29/8		
Sign.			Sign.		
Annikristin			[Signature]		
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel			<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		

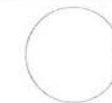
<b>Nabo/gjenboer eiendom</b>			<b>Eier/fester av nabo/gjenboer eiendom</b>		
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
40	67				
Adresse			Adresse		
Hitterdalsveien 17 3675 Notodden					
Postnr.   Poststed			Postnr.   Poststed		
3675 Notodden					
Personlig kvittering for			Personlig kvittering for		
Dato			Dato		
30/8-16			30/8-16		
Sign.			Sign.		
[Signature]			[Signature]		
<input type="checkbox"/> mottatt varsel			<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		

<b>Nabo/gjenboer eiendom</b>			<b>Eier/fester av nabo/gjenboer eiendom</b>		
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
40	23				
Adresse			Adresse		
Hitterdalsveien 16					
Postnr.   Poststed			Postnr.   Poststed		
3675 Notodden					
Personlig kvittering for			Personlig kvittering for		
Dato			Dato		
31/8-16			31/8-16		
Sign.			Sign.		
[Signature]			[Signature]		
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel			<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		

<b>Nabo/gjenboer eiendom</b>			<b>Eier/fester av nabo/gjenboer eiendom</b>		
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
Adresse			Adresse		
Postnr.   Poststed			Postnr.   Poststed		
Personlig kvittering for			Personlig kvittering for		
Dato			Dato		
Sign.			Sign.		
<input type="checkbox"/> mottatt varsel			<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: \_\_\_\_\_ Sign.







**Basiskart**  
 Notodden kommune  
 Utskriftsdato : 07.09.2016  
 Målestokk = 1:500

**Utvalgte tegnforklaringer til basiskartet**

□ Sluk	○ Kum	48.4 Terrengpunkt	⌘ Kulturminne
● Stolpe	⌘ Flaggstang		⌘ Forminne
— Vegkant			
- - - Sti			
— Høydekurve			
— Tellekurve (5 m)			
— Eiendomsgrense (god kartkvalitet)			⌘ Hekk, ubest. type
- - - Eiendomsgrense (lav kartkvalitet)			⌘ Støttemur
- - - Hjelpelinje eiendomsgrense			⌘ Frittstående mur
			⌘ Annet gjerde
			⌘ Lysløype

**Påtegninger (fyll ut)**  
 Dato :  
 Navn :  
 Påtegninger gjelder :

### Hovedetg

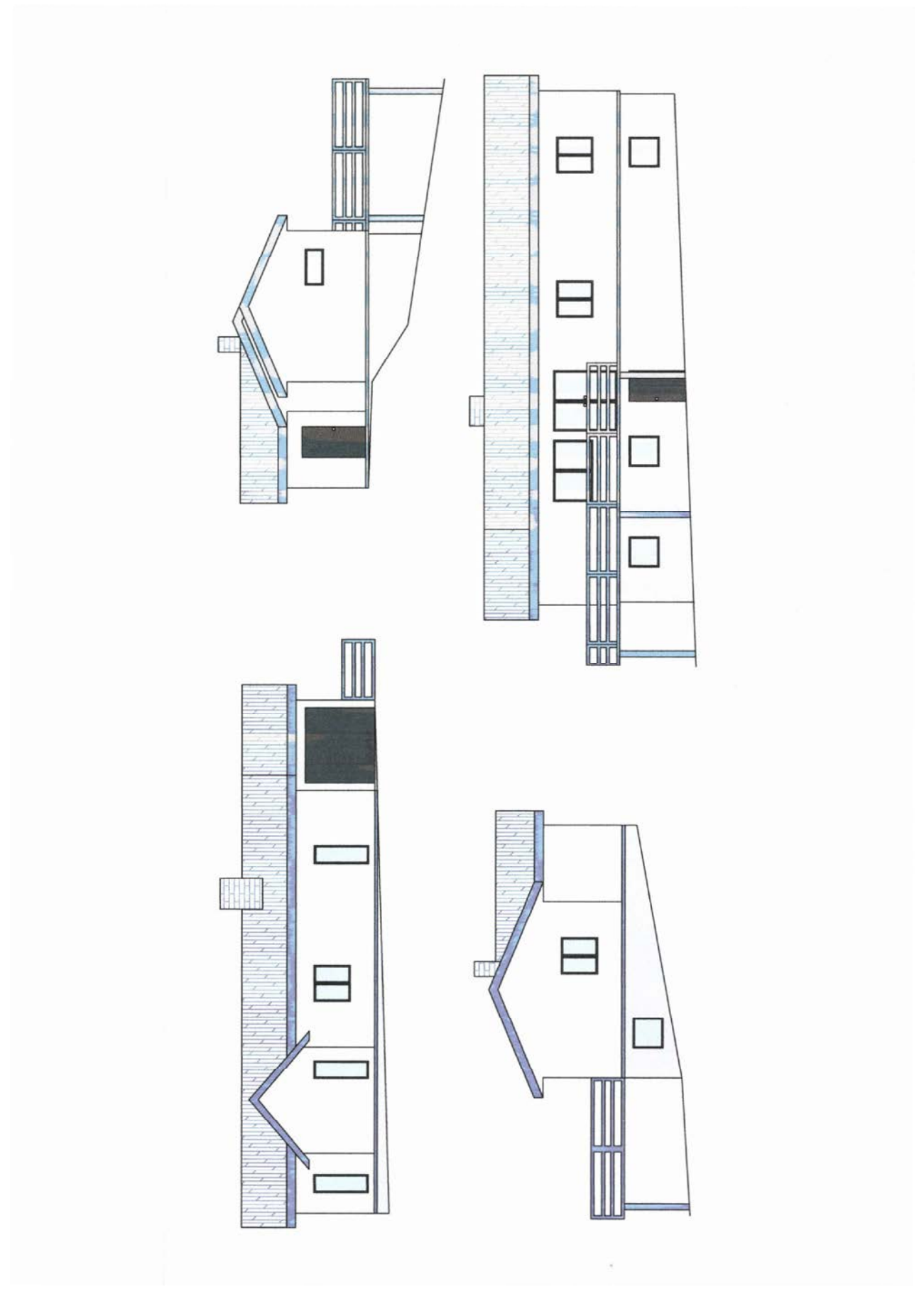
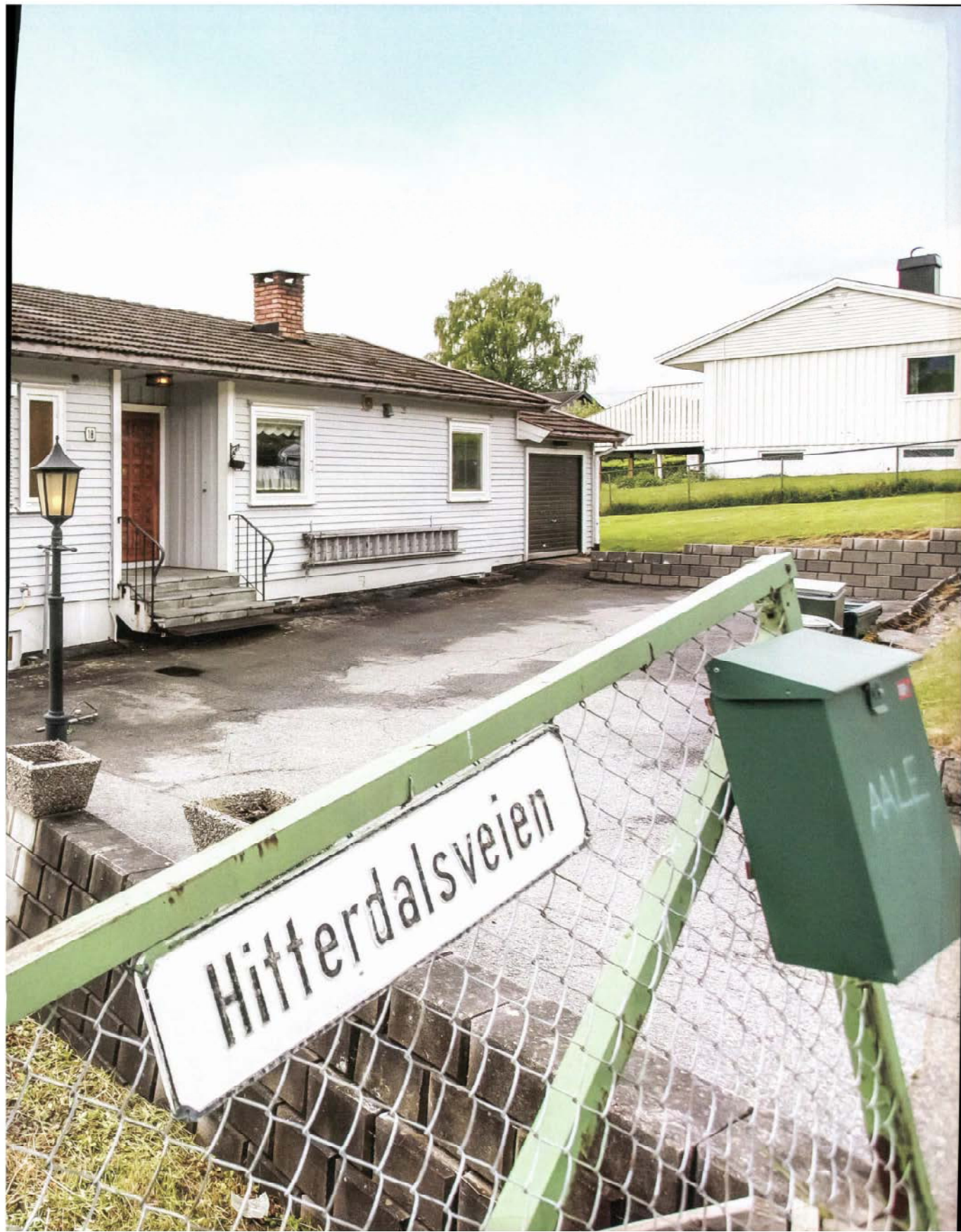


**aktiv.**

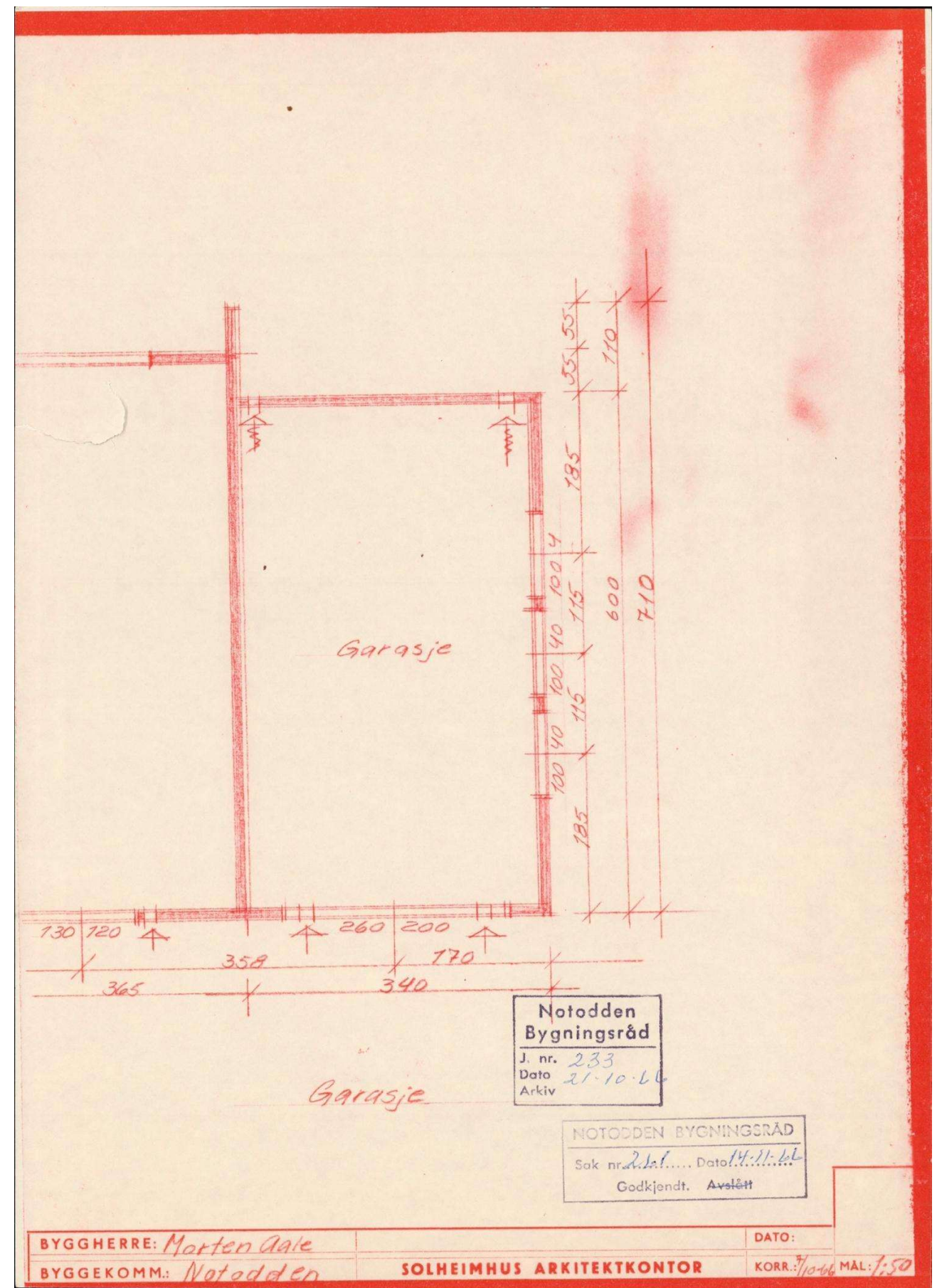
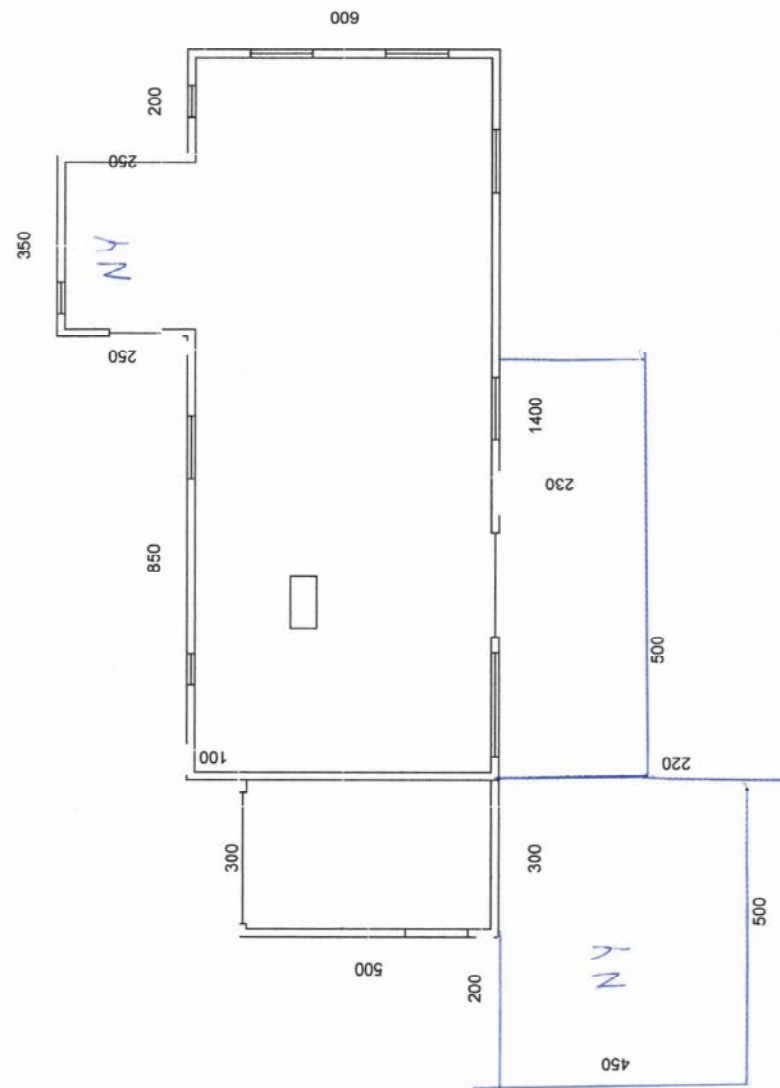
**zentuvo**

Plantegningene er ikke målbare, og overflatebehandlingen er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.





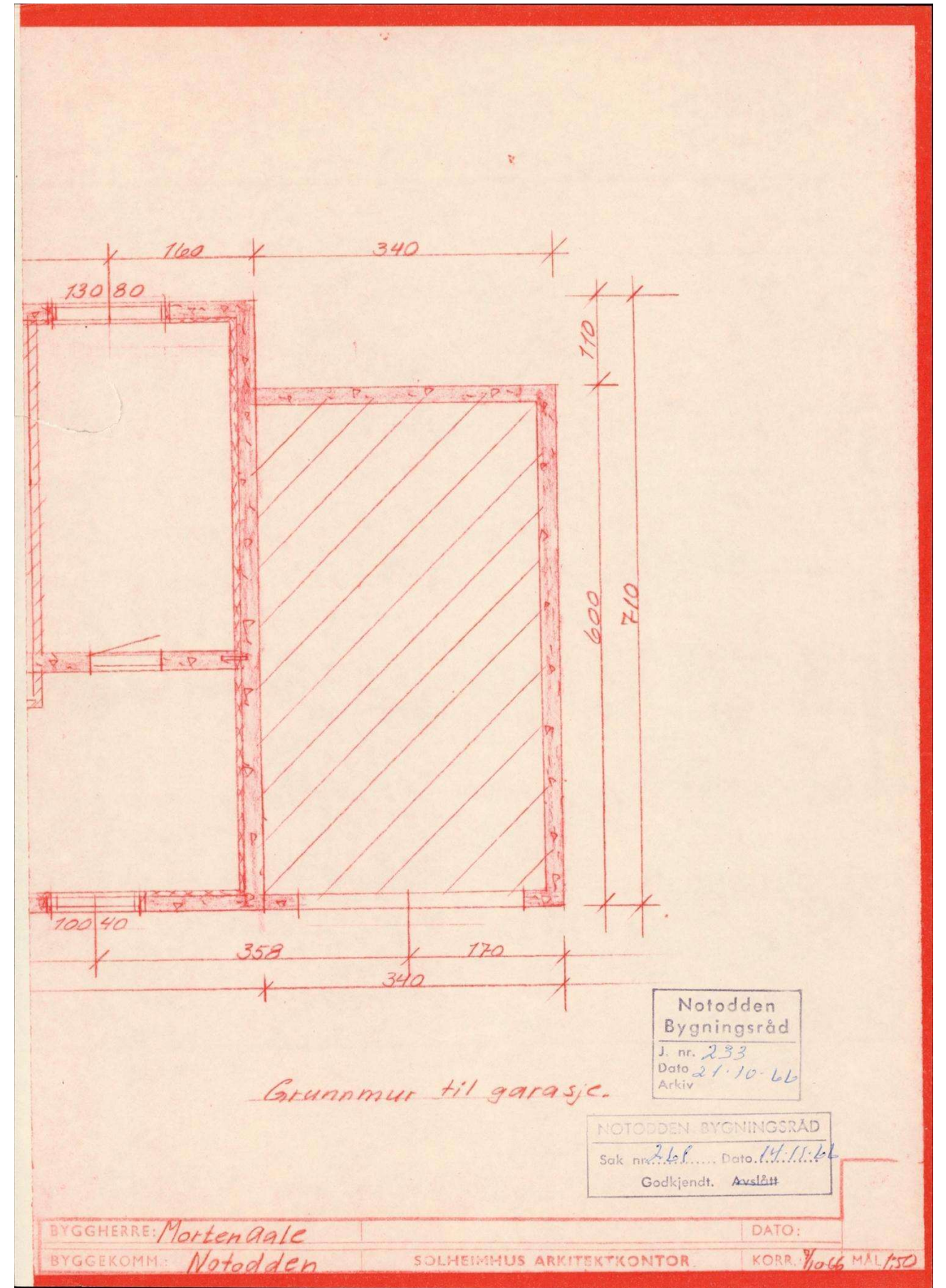
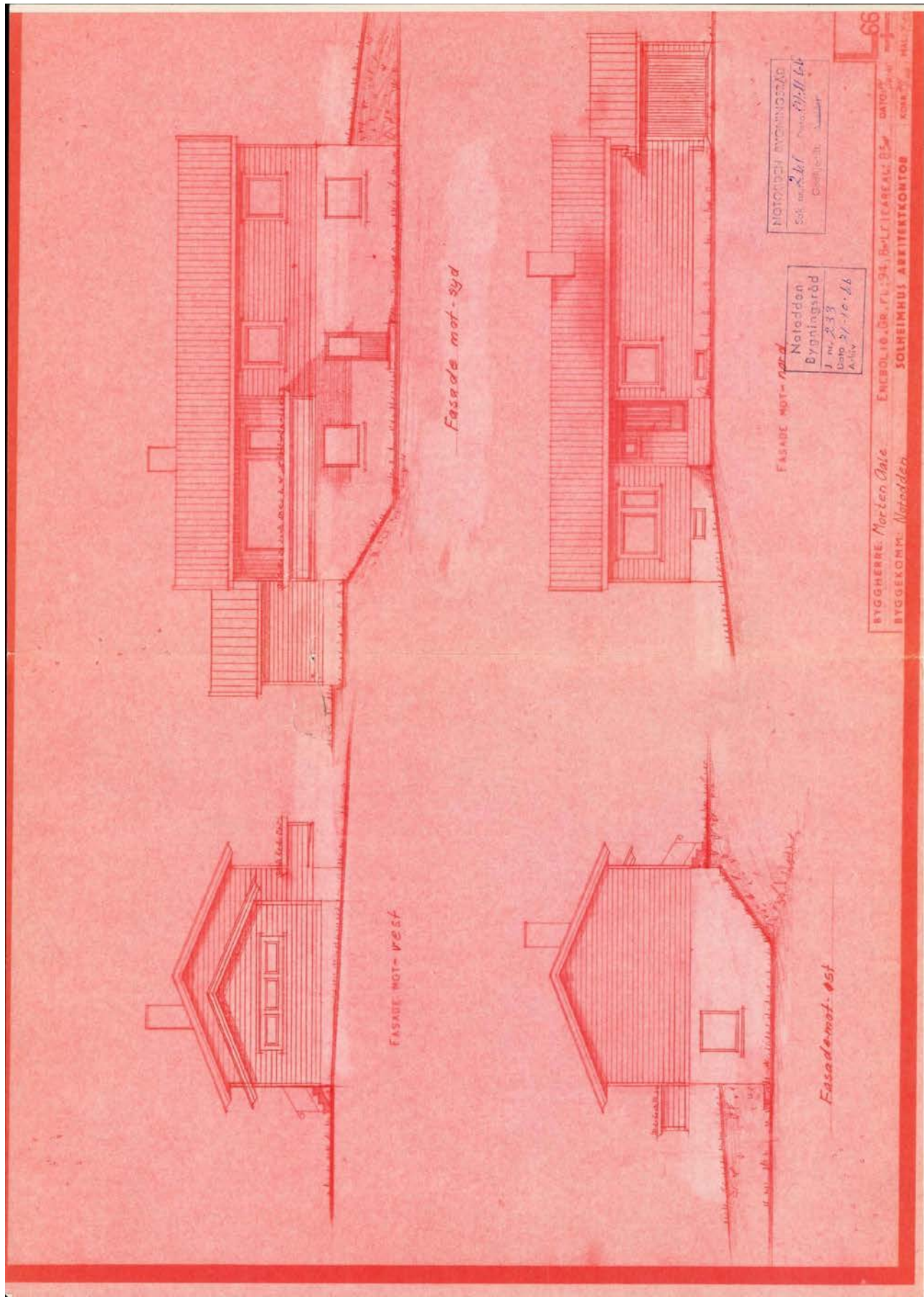






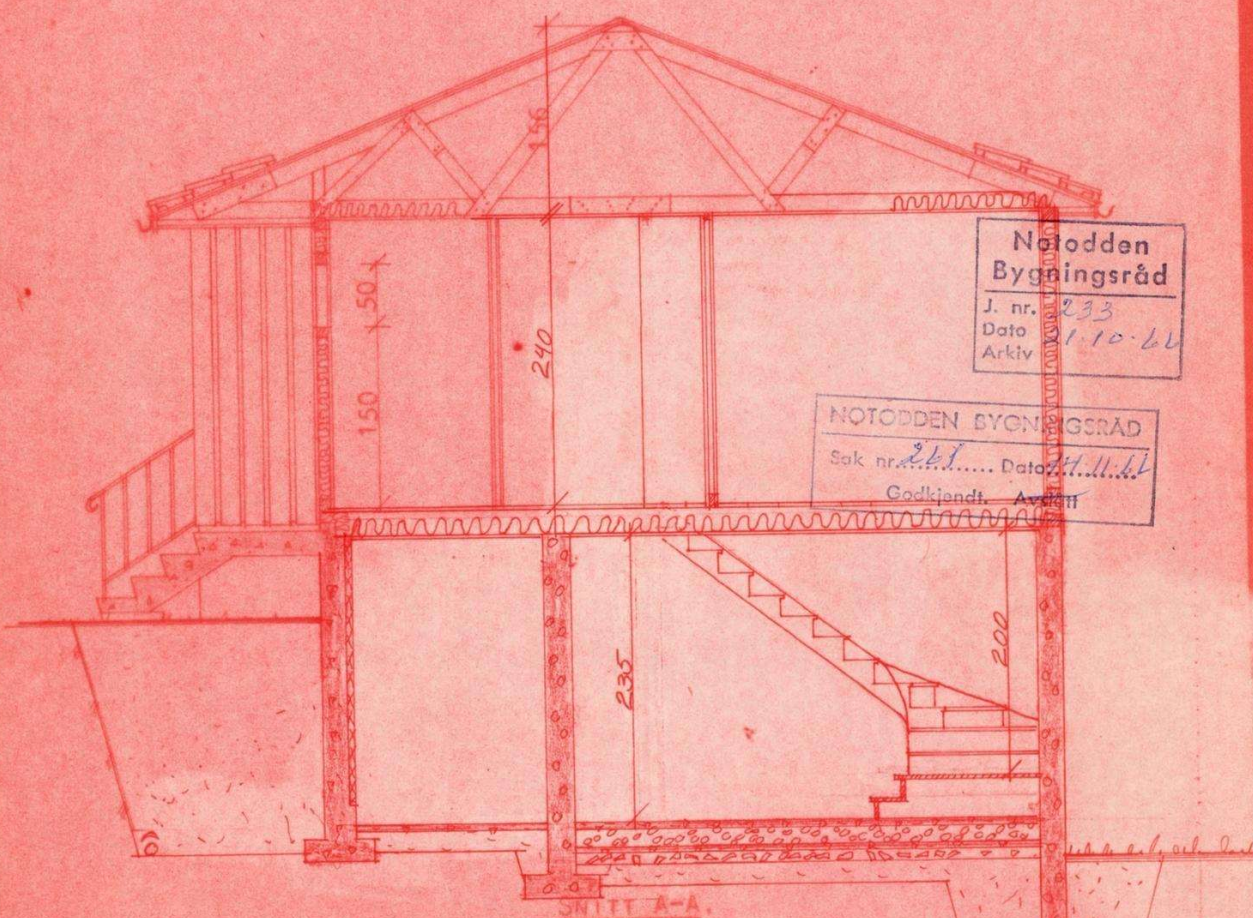








TAKVERK IFLG. N.B.I. (27) 106.



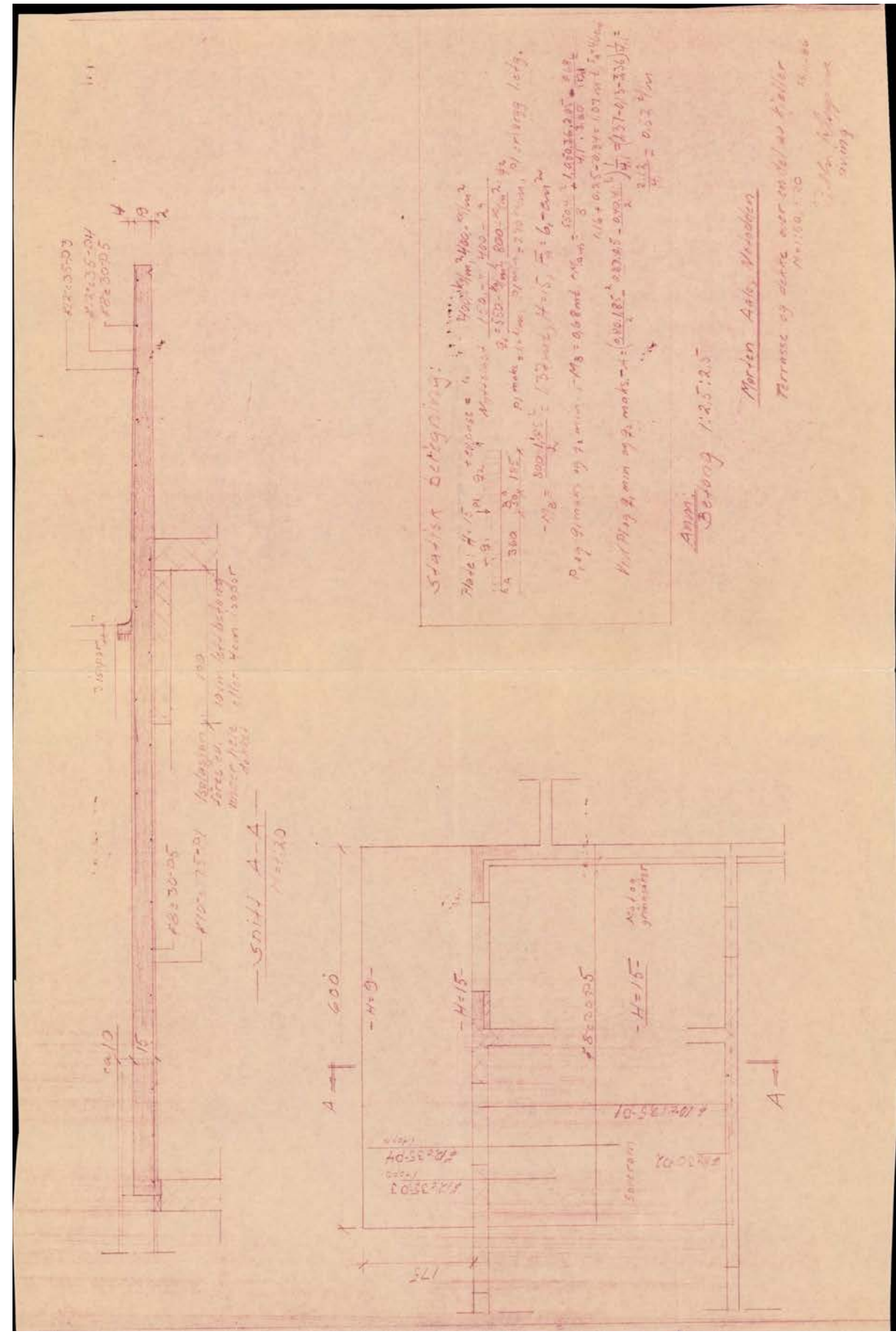
Notodden Bygningsråd  
 J. nr. 233  
 Dato 1.10.66  
 Arkiv

NOTODDEN BYGNINGSRÅD  
 Sak nr. 261 Dato 11.11.66  
 Godkjendt. Avskrift

HØYDE FRA BUNN AV DRENSRØR TIL OVERKANT KJELLERGULV  
 SKAL VÆRE MINST 20 CM.  
 Gulv i beboelsesrom og gang utføres iflg. N.B.I. (23) 304.

L.66

BYGGHERRE: Morten Gale  
 BYGGEKOMM: Notodden  
 ENEBDLIG. GF. 94,8 m<sup>2</sup>. LEIEAREAL 85 m<sup>2</sup>.  
 SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR  
 DATO: 12.10.66  
 KORR. 2% MAL: 1:50



Statistisk betegnning:  
 Flate:  $A = 1,5 \times 2,4 = 3,6 \text{ m}^2$   
 $V = 3,6 \times 0,25 = 0,9 \text{ m}^3$   
 $V_{\text{betong}} = 0,9 \text{ m}^3$   
 $V_{\text{mur}} = 3,6 \times 0,15 = 0,54 \text{ m}^3$   
 $V_{\text{total}} = 0,9 + 0,54 = 1,44 \text{ m}^3$   
 $M = 0,9 \times 1,5 = 1,35 \text{ m}^3$   
 $M_{\text{betong}} = 0,9 \text{ m}^3$   
 $M_{\text{mur}} = 0,45 \text{ m}^3$   
 $M_{\text{total}} = 1,35 \text{ m}^3$   
 $M_{\text{betong}} = 0,9 \text{ m}^3$   
 $M_{\text{mur}} = 0,45 \text{ m}^3$   
 $M_{\text{total}} = 1,35 \text{ m}^3$   
 $M_{\text{betong}} = 0,9 \text{ m}^3$   
 $M_{\text{mur}} = 0,45 \text{ m}^3$   
 $M_{\text{total}} = 1,35 \text{ m}^3$

Ansatt: Betong 1:2,5:2,5  
 Morten Aabø, Notodden  
 Terrasse og andre overmåtelasninger  
 No. 1150, 1:20  
 11.10.66  
 Morten Aabø  
 arkitekt



Kommune		<b>Ferdigattest</b> etter Plan- og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008 § 21-10	
<b>NOTODDEN</b>			
Ansvarlig søker (navn, adresse)		Tiltakshaver (navn, adresse)	
Raimondas Tamosauskas Hitterdalsvegen 18  3675 NOTODDEN		Raimondas Tamosauskas Hitterdalsvegen 18  3675 NOTODDEN	
<b>FERDIGATTEST ER GITT FOR</b>			
Eiendom/adresse		Gnr/Bnr/Festenr/Seksjonsnr	
Hitterdalsvegen 18, 3675 NOTODDEN		40/21	
<b>SPESIFIKASJON</b>			
Tiltakets/byggets art		Notodden kommunes ref.:	
Oppføring av tilbygg og veranda til bolig		Arkivsak nr.: 16/1181 Løpenummer: 6802/17	
Vedtatt fattet av		Saksnr.	Vedtatt dato
Seksjon for samfunnsutvikling og tekniske tjenester - Byggesak			14.09.2016
Dato sluttkontroll:	Kontrollansvarlig:		
06.06.2017	Raimondas Tamosauskas		
<b>Merknader</b>	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.		
	Bygningen eller deler av den må ikke bli tatt i bruk til annet formål enn den tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særlige tillatelse (jfr. Pbl. § 20-1).		
<b>UNDERSKRIFT</b>			
Sted	Dato	Stempel/underskrift	
Notodden	14.06.2017		
<b>KOPI SENDT TIL</b>			
Funksjon:	Navn:	Adresse:	

Kommune		<b>Ferdigattest</b> etter Plan- og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008 § 21-10	
<b>NOTODDEN</b>			
Ansvarlig søker (navn, adresse)		Tiltakshaver (navn, adresse)	
Raimondas Tamosauskas Hitterdalsvegen 18  3675 NOTODDEN		Raimondas Tamosauskas Hitterdalsvegen 18  3675 NOTODDEN	
<b>FERDIGATTEST ER GITT FOR</b>			
Eiendom/adresse		Gnr/Bnr/Festenr/Seksjonsnr	
Hitterdalsvegen 18, 3675 NOTODDEN		40/21	
<b>SPESIFIKASJON</b>			
Tiltakets/byggets art		Notodden kommunes ref.:	
Oppføring av tilbygg og veranda til bolig		Arkivsak nr.: 16/1181 Løpenummer: 6802/17	
Vedtatt fattet av		Saksnr.	Vedtatt dato
Seksjon for samfunnsutvikling og tekniske tjenester - Byggesak			14.09.2016
Dato sluttkontroll:	Kontrollansvarlig:		
06.06.2017	Raimondas Tamosauskas		
<b>Merknader</b>	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.		
	Bygningen eller deler av den må ikke bli tatt i bruk til annet formål enn den tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særlige tillatelse (jfr. Pbl. § 20-1).		
<b>UNDERSKRIFT</b>			
Sted	Dato	Stempel/underskrift	
Notodden	14.06.2017		
<b>KOPI SENDT TIL</b>			
Funksjon:	Navn:	Adresse:	





NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004  
EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

**Eiendom:** Gnr.: 40 Bnr.: 21 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.40	B.nr.21	F.nr.	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 5.301,-
Vannavgift:	Kr. 8.917,-
Avløp:	Kr. 9.914,-
Renovasjon:	Kr. 4.951,-
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 475,20,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 14.08.2024.
--------------------	-----------------------------------





# Risikorapport

Adresse:

4005-40-21-0-0

Hitterdalsvegen 18, 3675 NOTODDEN

Rapport generert:

4. september 2024



4005-40-21-0-0 | Hitterdalsvegen 18, 3675 NOTODDEN

## Risikorapport

108

Vurderte kartlag

4

Identifiserte kartlag

## Identifiserte Kartlag (4)



Kvikkleire

86  
Rn

Radon



Kulturmiljøer



Arealressurskart

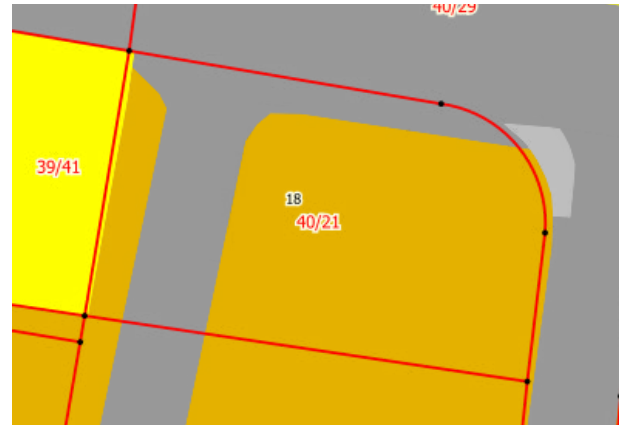




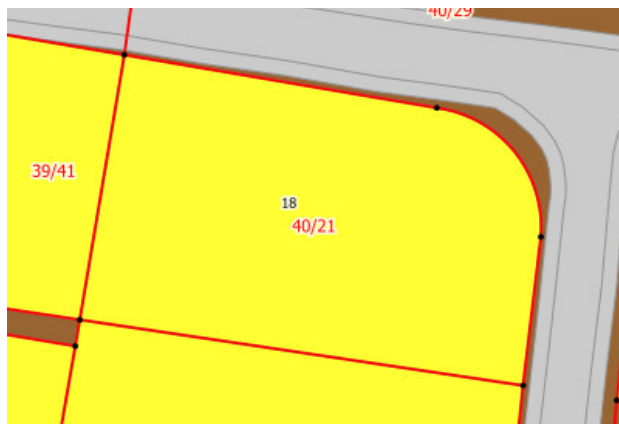
## Kartoversikt



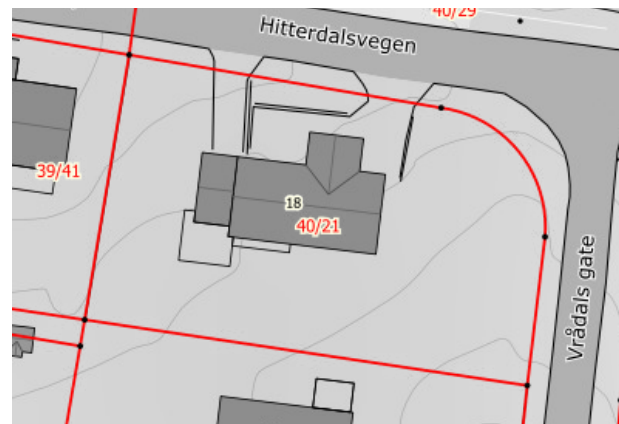
Satellittfoto



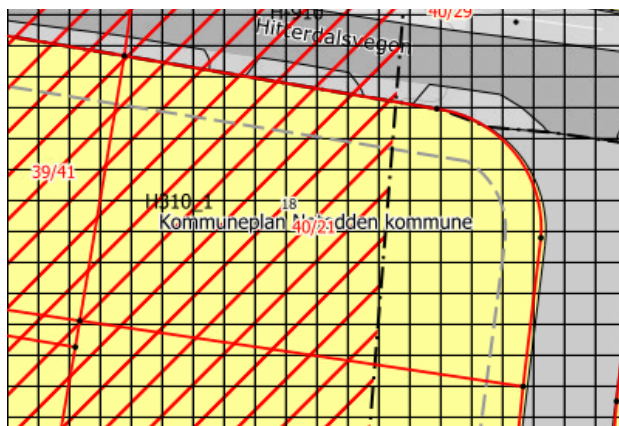
Reguleringsplaner



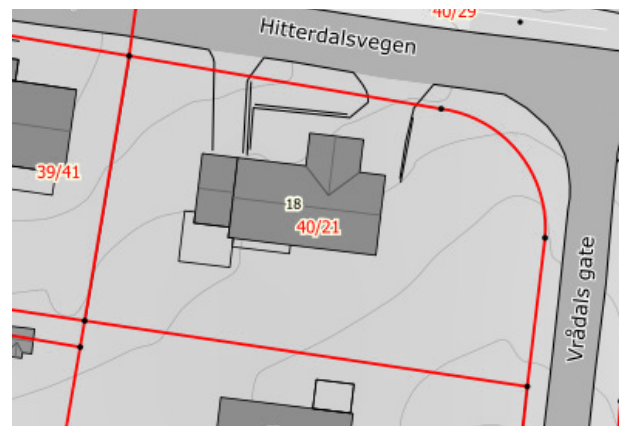
SSB Arealbruk



Vanlig kart



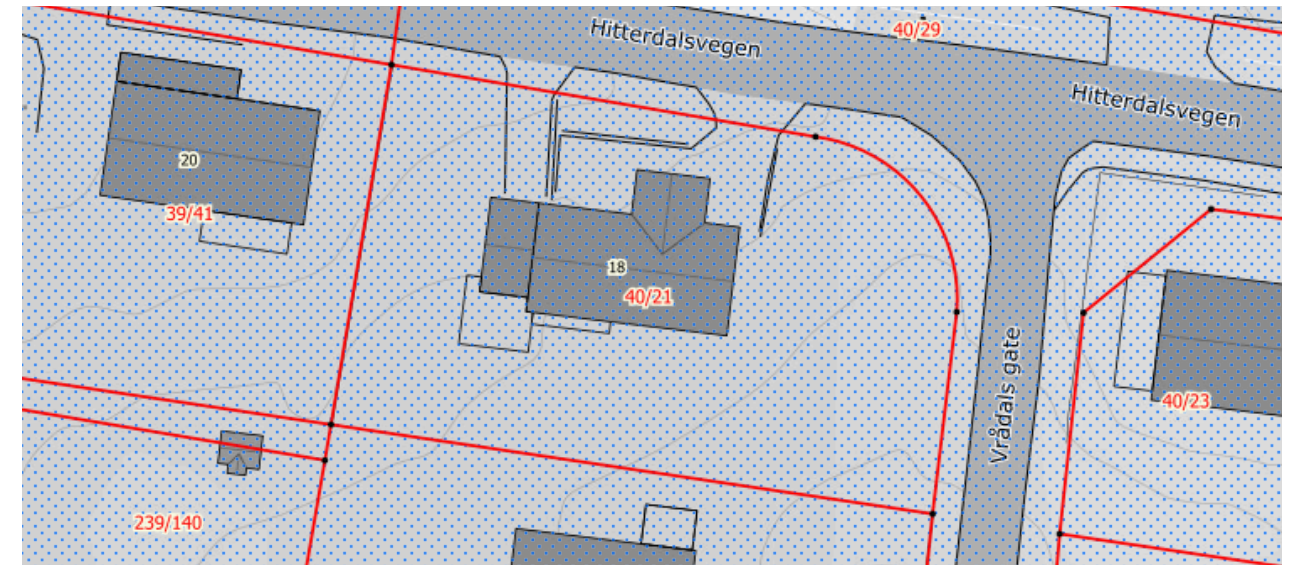
Kommuneplan



Kommunedelplan



## Kvikkleire - Aktsomhet



Kvikkleireskred Aktsomhet

### Om kartlaget

Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

### Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

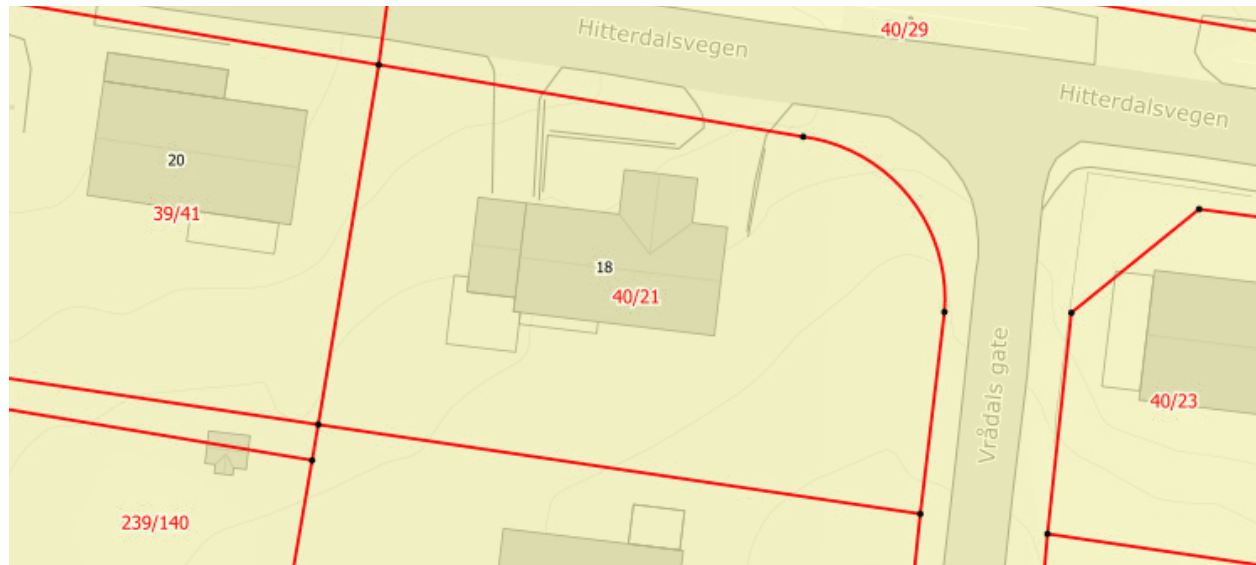
Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.





## Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

### Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger.

### Kjekt å vite

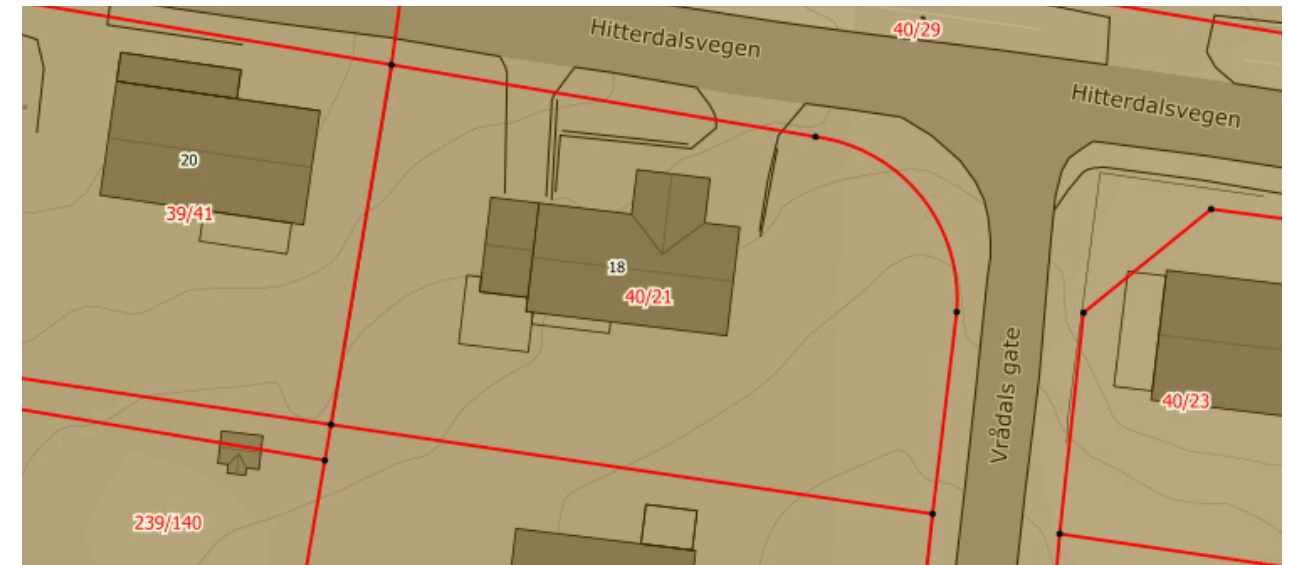
Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.



## Freda kulturmiljøer

Riksantikvaren



🏡 Fredet kulturmiljø 🏡 Kommunalt kulturmiljø 🏡 Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse  
🏡 Nasjonale interesser i by 🏡 Regionalt kulturmiljø 🏡 Verdensarv

### Om kartlaget

Datasettet dekker fredete kulturmiljøer, verdensarv og nasjonale interesser i by.

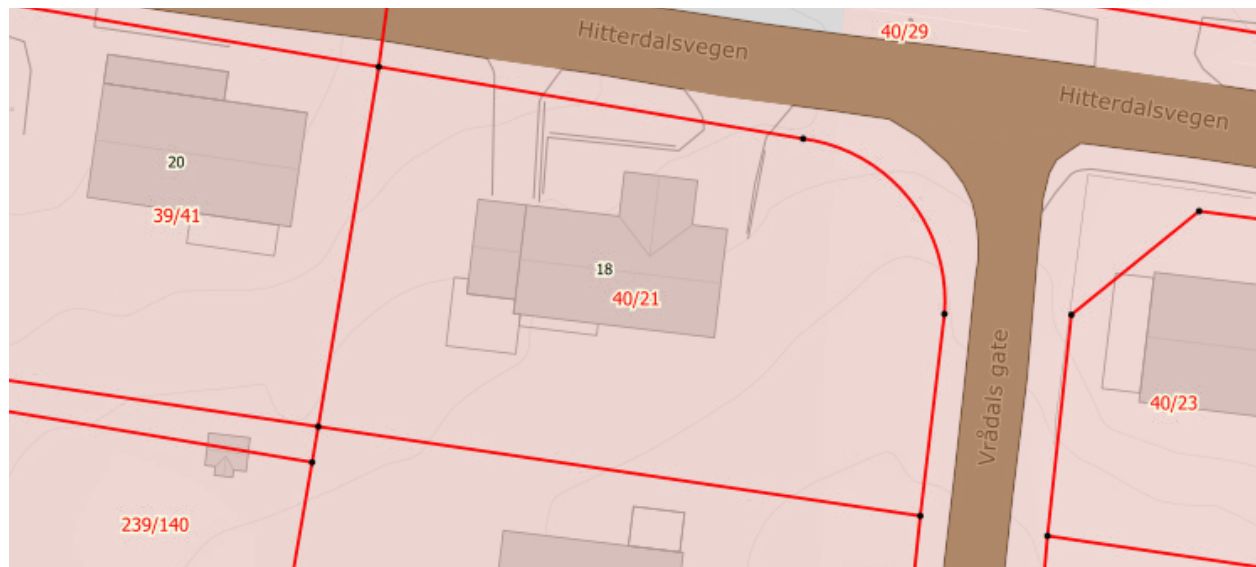

### Kjekt å vite

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer. Nasjonale interesser i by omfatter byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal interesse. Områdene har ikke formelt vern, men det kan ikke utelukkes at noen av områdene bør fredes eller at det finnes objekter i disse som på sikt kan vise seg å måtte sikres etter kulturminneloven.





## Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi 

Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Skog Myr Åpen fastmark  
Ferskvann Hav Bre Bebyggd Samferdsel

### Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

## Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

## Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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 avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Hitterdalsvegen 18  
3675 NOTODDEN

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

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 videreformidlet 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 salgssoppgave 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: \_\_\_\_\_

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre