


Tilstandsrapport

 Del av tomannsbolig - seksjon 2

 Lindalleen 1, 3674 NOTODDEN

 NOTODDEN kommune

 gnr. 243, bnr. 505, snr. 2

Markedsverdi

3 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 09.04.2026

Oppdragsnr.: 22313-1073

Eiendomsverdi ref nr: IE9692

Autorisert foretak: IL Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Lybekk



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

IL Takst AS

IL Takst AS ble stiftet i 2005, og har i dag sju takstmenn, en takstfullmektig og takst assistent/sekretær.

Alle bedriftens takstmenn har lang erfaring fra bransjen og er medlemmer av Norsk Takst som er landets største og eldste organisasjon for takstforetak og takstmenn. Vårt hovedkontor ligger på Notodden, i tillegg har vi avdelingskontor i Kongsberg, Hokksund, Rauland og Hjartdal. IL Takst AS er medlem i Takstnett.

Takstnett er Norges største samarbeidsforum for takstmenn, og består utelukkende av anerkjente og profesjonelle takstforetak. Takstnett sine medlemmer har flere kontorer som totalt disponerer over 100 profesjonelle takstmenn fordelt over store deler av landet. Vi er alltid klare for nye utfordringer. Gjennom dette opplegget sikres våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende tidsfrister. Mer informasjon om Takstnett finner du på Takstnett.no

Rapportansvarlig

Kenneth Lybekk

Uavhengig Takstingeniør

kenneth.l@iltakst.no

951 76 353



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert bolig er en selveierleilighet i en seksjonert horisontaldelt tomannsbolig, leiligheten er i loftsetasje.

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger siden byggeår, med blant annet utskifting av de fleste vinduer i 2010, oppussing av bad/vaskerom i 2013 og oppussing av kjøkken i 2019. I forbindelse med de siste oppussinger er det ikke byttet vann og avløpsrør, vann og avløpsrør har ukjent alder men en del ser ut til å være fra 1970-tallet og noe fra 90-tallet.

Det er registrert enkelte avvik på utvendige fasader som kan påvirke den aktuelle seksjonen, både i form av kostnader og risiko for skader.

Eier opplyser om at det har til nå vært felles enighet mellom seksjonseierne om delt vedlikeholdsansvar og deling av kostnader for utvendige bygningdeler og fellesarealer, men at dette ikke er skriftlig nedfelt.

Det er blant annet registrert bobler og avflaking av overflatebehandling på utvendige fasader, tilløp til råteskader i forbindelse med taktekking, kondensutfordringer på loft, tegn til vannintrengning ved pipegjennomføring i yttertak.

For utfyllende informasjon rundt bygningenes tilstand se punktet "tilstandsrapport".

Del av tomannsbolig - seksjon 2 - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med form som halvvalmet tak.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Undertak av bord, med undertekking av asfaltapp.

Sløyfer og lekter av tre.

Hvite metall/plast belagt stål takrenner med nedløp langs vegger.

Beslag ned i takrenne.

Pipebeslag av rødt plastbelagt metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade har liggende bordkledning.

Leiligheten har gammelt trevindu med innvendig varevindu i trapperom/toalettrom.

Vinduet er et 3-fags vindu hvor delevegg mellom trapperom og toalett går imot midtstolpe i vinduet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i gavelvegger har vendbare glass for enklere renhold.

Bygningen har malte buede trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har:

-malt hovedytterdør

-malt balkongdør i tre ut til balkong mot nord og balkong mot sør,

balkongdører fra 1992.

Boligen har balkong mot sør, med utgang fra stue

Balkongen er bygget av trekonstruksjoner.

Gulv av vedlikeholdsvennlig kompositt fra 2018.

Undergulv av bord, tettesjikt av asfaltapp med ukjent alder.

Terrassemarkise fra 2019.

Boligen har balkong mot nord, med utgang fra kjøkken.

Balkongen er bygget av trekonstruksjoner.

Gulv av vedlikeholdsvennlig kompositt fra 2018.

Undergulv av bord, tettesjikt av metallbeslag.

Utvendig trapp opp til hovedinngangsdør er del av fellesareale.

Trapp av trekonstruksjoner, med gulv av terrassebord.

Rekkverk kledd med stående bord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Boligen har bod i tilknytning til entré.

Boligen disponerer to boder i felles kjeller. Her er det også gammel vaskekjeller som ikke er i bruk, varmtvannstanker er plassert her.

Kjellerboder

Gulvet er av betong.

Veggene har betong/mur, enkelte vegger er kledd med panel.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Dør med rutet glass inn til kjøkken.

Malt glatt dør inn til toalettrom.

Boligen har skyvedørsgarderobe i gang mellom stue/kjøkken, samt nisje med stang for klesoppbevaring.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Lokalt fall mot sluk under dusjkabinett er målt til 0,3:50, øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt.

Vanntest viser at det er fall mot sluk.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt skap, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 8.

Hulltaking er foretatt ved/i vegg tilstøtende til våtsone for dusj fra soverom.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, kombiovn, stekeovn og komfyrvakt.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av heltre eik.
Benkeplaten er av heltre, plater av steinkompositt på vegg over benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med følgende overflater.

Gulv: belegg

Vegger: malte plater

Tak: malte plater

Utstyr:

Gulvstående toalett.

Vegghengt servant, med tappekran for kun kaldt vann.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Antatt fra 1970 eller eldre.

Hovedstoppekran er i bod i kjeller.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

Luft-til-luft varmepumpe, gulvmodell montert i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i felles kjeller.

Boligen har elektrisk anlegg med hovedsakelig synlig kabelføring og brytere/stikkontakter montert utenpå vegg.

Det er felles sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang/trapperom ved trapp til kjeller.

Separat måler til hver eierseksjon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	206 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	164 m ²
Totalpris	3 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Del av tomannsbolig - seksjon 2

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt

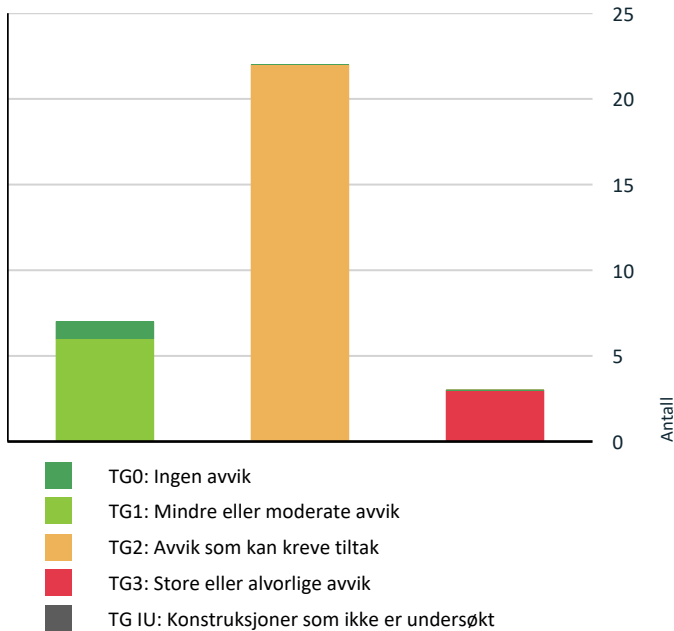
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

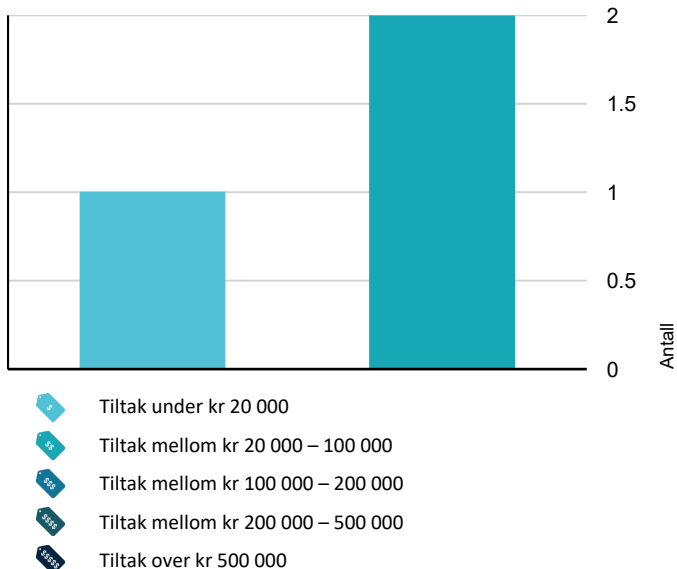
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takst dokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på eiendommen eller naboeiendommen. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, byggegodkjenning, og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Tomtearealer er hentet ut fra Kartverkets database, SeEiendom.no, avvik kan oppstå.


Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig - seksjon 2

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Vinduer - 2 - 3	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1	Gå til side
! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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


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

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

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

-  **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)

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

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

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

-  **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)







-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG - SEKSJON 2



Byggeår
1920

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget bærer preg av å være normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.
Undertak av bord, med undertekking av asfaltpapp.
Sløyfer og lekter av tre over undertak.

Taktekkingen er en del av felles vedlikeholdsansvar og kostnader til vedlikehold har blitt fordelt på seksjonseierne, sjekkpunktet er tatt med da det har særlig nær tilknytning til boenheten.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og balkonger mot sør og nord.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og balkonger, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under beifaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstill: 1970

Kilde: Tidligere salgspapp

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Det er påvist råteskader.

Det er registrert:

- råteskader i vindskier og
- tilløp til råteskade i gesimskasse på oppløft mot sør.
- Begynnende råte i lekte under takstein ved taksid mot nord-øst
- Begynnende råte i lekte under takstein ved taksid mot sør-øst
- Manglende overlapp med takstein ved beslag mot oppløft.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Lokal utbedring/utskiftning av fukt/råteskadet treverk.
- Knekte takstein må skiftes.

Vedlikehold planlegges i samråd med andre seksjonseiere.
Kostnadsestimater settes med tanke på lokal reparasjon av registrerte råteskader.

Kostnadsestimater: 20 000 - 100 000



Begynnende råteskade i gesimskasse/vindski på oppløft mot sør.



Begynnende råte i lekte under takstein ved taksid mot sør-øst



Begynnende råte i lekte under takstein ved taksid mot nord-øst

Tilstandsrapport



Manglende overlapp med takstein ved beslag mot oppløft.

⚠ TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Hvite metall/plast belagt stål takrenner med nedløp langs vegger. Beslag ned i takrenne.

Pipebeslag av rødt plastbelagt metall.

Nedløp og beslag er en del av felles vedlikeholdsansvar og kostnader til vedlikehold har blitt fordelt på seksjonseierne, sjekkpunktet er tatt med da det har særlig nær tilknytning til boenheten.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

-Det er registrert tegn til fuktgjennomtrengning gjennom yttertak ved pipebeslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.



Tegn til at det kan drive inn nedbør under pipebeslag, synlig fukskjolde inne på loft.

⚠ TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, normalt ble vegger bygget med stenderverk i denne tidsperioden.

Fasade har liggende bordkledning.

Veggkonstruksjon/fasade er en del av felles vedlikeholdsansvar og kostnader til vedlikehold har blitt fordelt på seksjonseierne, sjekkpunktet er tatt med da det har særlig nær tilknytning til boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en del avskalling av maling på utvendige fasader, sannsynlig som følge av reaksjon mellom gammel og ny maling.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold av utvendige fasader avtales mellom seksjonseiere, det må påregnes vedlikehold på utvendige fasader.



Bobler under maling



Tilstandsrapport



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med form som halvvalmet tak.

Enkel loftsluke uten pakninger, laget av himlingsplate.

Det er tegn til at det er gjort forbedringer med isolasjonsmengde på loftet, eier mener dette er utført i 2013 da boligen ble pusset opp.

Takkonstruksjon er en del av felles vedlikeholdsansvar og kostnader til vedlikehold har blitt fordelt på seksjonseierne, sjekkpunktet er tatt med da det har særlig nær tilknytning til boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Takkonstruksjonen har skjevheter som blant annet er synlig ved overgang tak/vegg i stue, ikke unormalt at det er skjevheter i gamlebygninger.

-For adkomst til loftet er det en enkel plassbygget loftsluke. Loftsluken har ikke pakninger, noe som medfører at varm luft kan stige opp på loft og gi risiko for kondensproblemer på loftet.

-Det er tegn til at de forbedrende isolasjonsarbeidene som er påbegynt på loftet ikke er fullført.

-Det er registrert gamle ventilasjonskanaler på loftet, det ser ikke ut til at disse er i bruk og dette kan være noe som gir risiko for at det kan oppstå kondens i forbindelse med ventilasjonsrør som ikke er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ventilering av loft bør forbedres for å redusere risikoen for kondensskader på loftskonstruksjonen, på tross av begrenset ventilering av loftet er det ikke registrert store skader med tanke på byggets levetid.

-Anbefaler at det etableres en loftsluke med pakninger/tettelister som begrenser risikoen for at varm luft stiger opp på loftet.

-Anbefaler å fullføre forbedrende isolasjonsarbeider på loftet, dette vil bidra til bedre energikøkonomi.

-Anbefaler å fjerne tekniske installasjoner som ikke er i bruk på loft.



Tegn til kondensutfordringer på loft, fuktskjolder på trevirke.



Tegn til manglende lekkasjesikring rundt ventilasjonsrør som er ført opp igjennom yttertak.



Tegn til kondensutfordringer på loft, fuktskjolder på trevirke/undertak. Det er også et gammelt ventilasjonssystem på loftet som ser ut til å ikke være i funksjon.



Byttet undertak på deler av takkonstruksjonen, sannsynligvis rundt 1970. Det er også tegn til at det er gjort forsterkninger av takkonstruksjonen i samme tidsrom.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har gammelt trevindu med innvendig varevindu i trapperom/toalettrom.

Vinduet er et 3-fags vindu hvor delevegg mellom trapperom og toalett går imot midtstolpe i vinduet. Ukjent alder på vinduet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Innerglass subber i delevegg



Muggvekst på vindu tyder på kondensproblematikk.



Eldre 3-fags vindu i trapperom/toalettrom

TG 3 Vinduer - 2 - 3

Beskrivelse

Bygningen har malte buede trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1992

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

-Det er tegn til at det kan være utfordringer med tetting og isolering rundt de buede vinduene. Det er oppsprekking i fuger og sammenføyninger rundt vinduene.

-Vindu mot øst har tegn til råteskader og punktert glass.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

*For å sikre forlenget levetid på vinduer må det gjøres tiltak med utskifting av råteskadet tre i karmen og i belstning.

Det er viktig å merke seg at vinduer i bygget ikke kan sammenlignes med moderne vinduer med tanke på tetthet og isolasjonsevne. Ved eventuelle energieffektiviseringstiltak vil utskifting av ytterdører og vinduer være naturlig å ta med i vurderingen.

Kostnadsestimatet settes med tanke på utskifting av vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Buevindu på takflate mot vest, i stue



Buevindu på takflate møt øst, i soverom

Tilstandsrapport



Sprekker rundt buvindu i stue.



Tegn til fuktskader og punktert glass i vindu i soverom

! TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i gavelvegger har vendbare glass for enklere renhold.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er registrert lite avstand mellom vannbrett og utvendig kledning/belistning. Det anbefales 6mm åpning, slik at eventuell fuktighet som ligger på vannbrettet kan dreneres bort. Det er imidlertid ikke registrert skader som følge av valgte løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å etablere spalte mellom utvendig kledning/belistning og vannbrett over/under vinduer.



Det er registrert lite avstand mellom vannbrett og utvendig kledning/belistning. Det anbefales 6mm åpning, slik at eventuell fuktighet som ligger på vannbrettet kan dreneres bort.

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har:

- malt hovedytterdør
- malt balkongdør i tre ut til balong mot nord og balkong mot sør, balkongdører fra 1992.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Balkongdør mot nord tar i karm, dette fører til økt slitasje på dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Balkongdør mot nord bør justeres slik at den ikke subber i karm.



Dørblad subber i karm

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har balkong mot sør, med utgang fra stue

Balkongen er bygget av trekonstruksjoner.
Gulv av vedlikeholdsvennelig kompositt fra 2018.
Undergulv av bord, tettesjikt av asfaltpapp med ukjent alder.

Terrassemarkise fra 2019.

Balkong-/terrassekonstruksjoner er en del av felles vedlikeholdsansvar og kostnader til vedlikehold har blitt fordelt på seksjonseierne, seksjonseier har ansvar for vedlikehold av overflater inne på balkonger. Sjekkpunktet er tatt med da det har særlig nær tilknytning til boenheten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tettesjikt er ikke mulig å besiktige, TG2 gis på bakgrunn av materiale og usikker alder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



Tettesjikt av asfaltpapp

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Boligen har balkong mot nord, med utgang fra kjøkken.

Balkongen er bygget av trekonstruksjoner.
Gulv av vedlikeholdsvennelig kompositt fra 2018.
Undergulv av bord, tettesjikt av metallbeslag.

Balkong-/terrassekonstruksjoner er en del av felles vedlikeholdsansvar og kostnader til vedlikehold har blitt fordelt på seksjonseierne, seksjonseier har ansvar for vedlikehold av overflater inne på balkonger. Sjekkpunktet er tatt med da det har særlig nær tilknytning til boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilløp til råte i rekkverk på balkong mot nord



Tilløp til råte i rekkverk på balkong mot nord



Ser ut til å være tettesjikt av metallplater under tilfarere og komposittgulv.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp opp til hovedinngangsdør er del av fellesareale. Trapp av trekonstruksjoner, med gulv av terrassebord. Rekkverk kledd med stående bord.

Utvendige trapper er en del av felles vedlikeholdsansvar og kostnader til vedlikehold har blitt fordelt på seksjonseierne. Sjekkpunktet er tatt med da det har særlig nær tilknytning til boenheten.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert sprekker i plateskjøter på enkelte overflater.
- Det er registrert sprekker i skjøter på parkettbord i gang/spisestue/stue.
- Det er registrert bulning på gulvbelegg i gang ved trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det gjennomføres utbedring av enkelte overflater.



Registrert sprekker i plateskjøter, blant annet i stue.



Registrert sprekker i sammenføyninger/skjøter på parkettgulv.



Bulning på gulvbelegg

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt høydeforskjeller på gulv på 15mm over rommet og 10mm innenfor 2 meter i soverom mot sør-øst.

Det er målt høydeforskjeller på mellom 5 og 9mm i alle rom.

Det er registrert noe knirk i undergulv, blant annet i gang mellom kjøkken og spisestue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvikene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom gulv skal byttes eller overflater skal renoveres kan man vurdere slike tiltak.



Stikkprøver av planavvik.

Måling av planavvik i soverom mot sør-øst. Topp laserstrek viser 879mm.

Tilstandsrapport



Stikkprøver av planavvik.
Måling av planavvik i soverom mot sør-øst. Topp laserstrek viser 889mm. 10 mm høydeforskjell over 2 meter.



Stikkprøver av planavvik.
Måling av planavvik i soverom mot sør-øst. Topp laserstrek viser 885mm.



Stikkprøver av planavvik.
Måling av planavvik i soverom mot sør-øst. Topp laserstrek viser 870mm. 15 mm høydeforskjell over rommet.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen disponerer to boder i felles kjeller. Her er det også gammel vaskekjeller som ikke er i bruk, varmtvannstanker er plassert her.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur, enkelte vegger er kledd med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

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

Mulighet for fuktgjennomtrengning gjennom grunnmurer gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå skader.



Tegn til noe fuktgjennomtrengning på ett punkt i kjellerbod.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Dør med rutet glass inn til kjøkken.
Malt glatt dør inn til toalettrom.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Dør til soverom ved trapperom tar i gulv.

Dør til soverom mot sør-øst tar i karm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Enkelte dører må justeres.



Dørblad tar i gulv ved full åpning.



Dør til soverom mot sør-øst tar i karm

⚠ TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har skyvedørgarderobe i gang mellom stue/kjøkken, samt nisje med stang for klesoppbevaring.



Skyvedørgarderobe



Nisje med garderobetang

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

⚠ TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Sprukket flis bør byttes.

Dersom vindu er plassert i våtsonen må det gjøres tiltak med materialvalg og løsninger. Det er installert dusjkabinett som reduserer risikoen for fuktskader på vindu i våtsonen.

Tilstandsrapport



Registrert sprekke i flis

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Lokalt fall mot sluk under dusjkabinett er målt til 0,3:50, øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt.
Vanntest viser at det er fall mot sluk.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- 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.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Måling av fallforhold på gulv i bad



Måling av fallforhold på gulv i bad. Måling viser at gulvet er tilnærmet flatt, lokalt fall mot sluk under dusjkabinett

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



Tegn til at det er slukmansjett ned i sluket, men det er ikke tegn til klemring.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggheengt skap, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgspgaver

Vurdering av avvik:

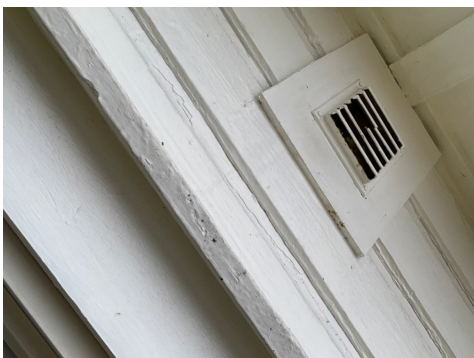
- Det er avvik:

Det er skade på utvendig ventilasjonsrist

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må ventilasjonsrist byttes



Skade på ventilasjonsrist

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 8.

Hulltaking er foretatt ved/i vegg tilstøtende til våtsone for dusj fra soverom.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Fuktmåling på befaringsdagen



Fuktmåling viser mindre enn 8% fuktinnhold i trevirke, dette er å anse som veldig tørt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, kombiovn, stekeovn og komfyrvakt.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av heltre eik.

Benkeplaten er av heltre, plater av steinkompositt på vegg over benkeplate.

Årstall: 2019

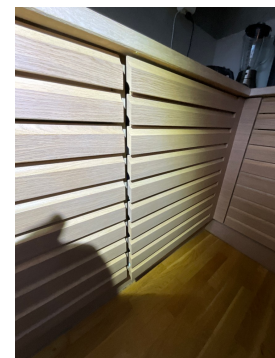
Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er enkelte skapdører som trenger justering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Skapdører må justeres for å lukke avviket.



Skapdør subber i skrog

2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Som følge av avtrekksløsning med kullfilter, har avtrekk begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å føre avtrekk fra kokesone opp over tak eller ut igjennom yttervegg for best mulig effekt av avtrekksvifte. Det produseres imidlertid gode kullfilter som kan rense matos, men fuktig luft fra matlaging vil resirkuleres i rommet.



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med følgende overflater.

Gulv: belegg

Vegger: malte plater

Tak: malte plater

Utstyr:

Gulvstående toalett.

Vegghengt servant, med tappekran for kun kaldt vann.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Ettgreps blandebatteri med kun kaldtvann

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Antatt fra 1970 eller eldre.

Hovedstoppekran er i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Eldre vannledninger av kobber til kjøkken.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran i bod i kjeller

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Avløpsrør synlig i kjeller er stemplet produksjonsår 1991

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe, gulvmodell montert i stue.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anlegget må rengjøres, eventuelt bør det gjennomføres en service av en fagperson.



En del støv i filter på varmepumpen

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i felles kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



Eldre varmtvannstank, mer enn 30 år gammel.

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.

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg med hovedsakelig synlig kabelføring og brytere/stikkontakter montert utenpå vegg.

Det er felles sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang/trapperom ved trapp til kjeller.

Separat måler til hver eierseksjon.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1992 Opplysninger i tidligere salgsoppgave.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ikke kjent at det er gjort arbeider på el-anlegget av ufaglærte.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det ble gjort endringer på el-anlegget i forbindelse med oppussing av kjøkken i 2019 og det ble installert zaptec elbil lader i garasjen i 2023, samsvarserklæring ligger i boligens elektroniske boligmappe.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Generelt anbefales det å få gjennomført en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person på alle bygninger som omsettes, dette for å avdekke eventuelle forskriftsmangler, jordfeil eller feil som kan medføre fare for brukere.

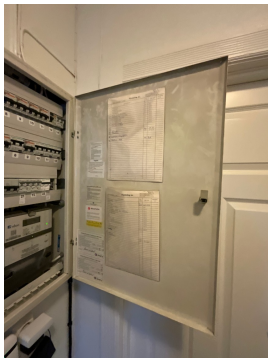
Generell kommentar

Elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet eller funksjonsvurdert. 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 fullstendig gjennomgang av bygningens elektriske anlegg.

Tilstandsrapport



Sikringskap i felles gang/trapperom



Sikringskap i felles gang/trapperom, kursoversikt



Eldre sikringskap i trapperom i boligen, eier opplyser at dette ikke er i bruk.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Rekkverkshøyde er målt til lavere enn 1,0 meter



Boligen ligger i aktsomhetssone merket usikker på radonkart fra NGU

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2009

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget bærer preg av å være normalt vedlikeholdt. Det er registrert fuktskader på undertak som følge av at nedbør trekker inn bak takrenne.

Beskrivelse

Dobbel garasje.

Støpt plate på mark med ringmur av forskalingsblokker fylt med betong.

Oppført i bindingsverkskonstruksjon.

Kledd utvendig med liggende panel.

Saltak tekket med betongtakstein.

Hvite takrenner, nedløp og beslag.

Innlagt strøm.

Installert Zaptec elbil lader.

To uisolerte leddporter med motorisert portåpner.

Vinduer av malt tre med sprosser på glass.

Malt ytterdør i langvegg mot gårdsplass.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

164 m²/143 m²

Del av tomannsbolig - seksjon 2: Trapperom, Entré, Toalettrom, 3 Soverom, Gang, Spisestue, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 42 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 000 000

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

3 550 000

Konklusjon markedsverdi

3 550 000

Markedsvurdering

Basert på kunnskap om omsetning av fast eiendom, er vurderingen markedsverdien i dagens boligmarked slik:

Del av tomannsbolig beliggende i Villamoen kulturmiljø i Notodden Sentrum.

Kort vei til barnehage, skole, matbutikk, kollektivtransport og sentrum med sine tilbud.

Ved verddivurdering av eiendommen har det blitt lagt vekt på dens beliggenhet, standard, planløsning og areal. I tillegg ønskes det å tas hensyn til dagens marked forøvrig og eiendommens beskaffenhet i forhold til dette.

Denne eiendommen har beliggenhet og kvaliteter som tilsier at eiendommen og sammenligninger, er i et fungerende marked, dvs. at tilbud og etterspørsel er i rimelig balanse.

Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bjørnstjerne Bjørnsons gate 10B ,3674 NOTODDEN 87 m ² 1907 2 sov	25-09-2025	3 150 000	3 150 000		3 150 000	36 207
2 Oscar Nissens gate 8B ,3674 NOTODDEN 79 m ² 1906 2 sov	08-11-2023	2 050 000	1 900 000		1 900 000	24 051
3 Bjørnstjerne Bjørnsons gate 10B ,3674 NOTODDEN 87 m ² 1907 2 sov	10-11-2022	1 500 000	1 785 000		1 785 000	20 517

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	7 352
Forbruksgebyr avløp	Kr.	4 980
AB avløp >60m ³	Kr.	2 872
Forbruksgebyr vann	Kr.	3 644
AB vann >60m ³	Kr.	3 248
Renovasjon STD	Kr.	5 240
Feie- og tilsynsgebyr	Kr.	260
Forsikring, TV, internett, utgifter til vedlikehold etc. er ikke tatt hensyn til i takst.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	27 500

Teknisk verdi bygninger

Del av tomannsbolig - seksjon 2

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
Sum teknisk verdi - Del av tomannsbolig - seksjon 2	Kr.	2 950 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	270 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 220 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 800 000

Kommentar

Tomteverdi er markedsverdi av råtomt med tillegg av tekniske grunninstallasjoner inkludert tilknytningsavgifter for vann, avløp og strøm samt opparbeiding av uteområder og hage.

Seksjonseiers tomt og tenkt andel av felles tomt er satt som verdi.

Attraktivitet/beliggenhet er uttrykt gjennom tomteverdien.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

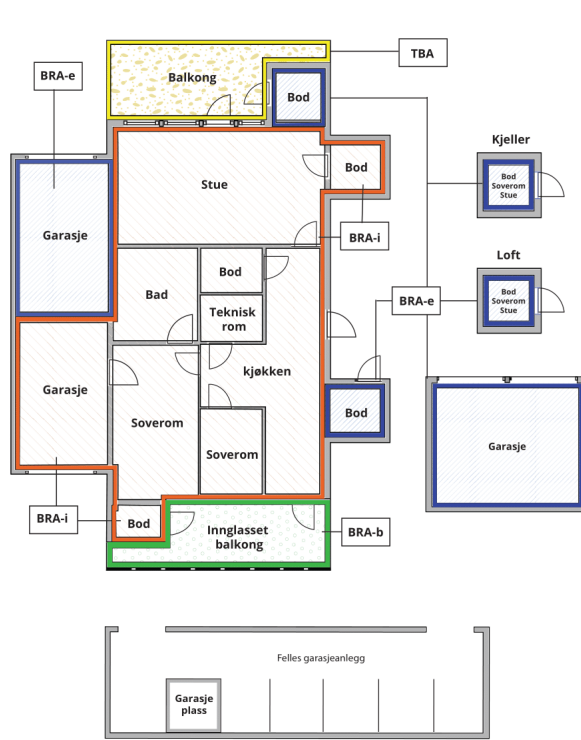
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Del av tomannsbolig - seksjon 2

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	5			5	
2. Etasje	138			138	13
Kjeller		21		21	
SUM	143	21			13
SUM BRA	164				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje			
2. Etasje	Trapperom, entré, toalettrom, soverom, gang, spisestue, stue, kjøkken, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Areal oppmålt på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Areal målt etter "Takstbransjens arealinstruks for arealmåling".

TBA omfatter balkong mot sør, ut fra stue og balkong mot nord, ut fra kjøkken.

Fellesarealer er ikke målt. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Eier opplyser at det ble installert luft-til-luft varmepumpe av TK Ventilasjonsteknikk i 2023

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Dobbel garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Kenneth Lybekk	Takstingeniør
	Anne Gro Holtan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	243	505		2	405.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lindalleen 1

Hjemmelshaver

Holtan Anne Gro

Kommentar

Boligen har også garasje på felles sameiet tomt 4005-243/505.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av tomannsbolig beliggende i Villamoen kulturmiljø i Notodden Sentrum.
Kort vei til barnehage, skole, matbutikk, kollektivtransport og sentrum med sine tilbud.

Adkomstvei

Fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Kommunal tilknytning med privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Kommunal tilknytning med privat stikkledning.

Regulering

Boligformål.

Om tomten

Flat eiendomstomt.

Tomten er opparbeidet med plenarealer, bed og gårdsplass belagt med betongstein.

Det er etablert hekk ved tomtegrense mot sør, nettinggjerde ved tomtegrense mot øst og vest og stakittgjerde ved tomtegrense mot nord.

Det er etablert plass for søppeldunker ved innkjøring, plassen er avgrenset mot gårdsplass med stablet betongstein i samme stil som søyler ved innkjøring..

Tinglyste/andre forhold

Ubekreftet Grunnbok for kommunenr. 4005 - Gnr. 243/Bnr. 505 Fnr.0 Snr.2 er sjekket via Seeiendom.no.

Det er ikke registrert eller opplyst om spesielle forhold.

Det anbefales at en eventuell långiver/kjøper på eget initiativ sørger for å gjøre seg kjent med innholdet i Grunnboken.

Det opplyses forøvrig at bygningen er SEFRAK registrert.

Eiendommen er regulert til: spesialområde, bevaring kulturmiljø, reguleringsplan med ID 195 Notodden sentrum av 16/8-1988.

Det er en del restriksjoner tilknyttet området og bebyggelsen, Villamoen kulturområde.

Det stilles blant annet krav til materialvalg og utførelse, det er mulig å søke om tilskudd til vedlikehold/utskiftinger som følge av krav til materialvalg og utførelse.

Ny eier bør sette seg grundig inn i dette, kontakt Notodden kommune for mer informasjon eller se <https://www.telemarkfylke.no/no/meny/tjenester/kultur/kulturarv/tilskudd/fredede-bygg-og-anlegg/#heading-h2-2>.

Eier opplyser om at det har til nå vært felles enighet mellom seksjonseierne om delt vedlikeholdsansvar og deling av kostnader for vedlikehold av utvendige bygningdeler og fellesarealer, men at dette ikke er skriftlig nedfelt.

Kommuneplan

Planid: K-10

Navn: Kommunedelplan sentrum

Type: 21 - Kommunedelplan

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

I kraft: 02/02/2017

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består av boligbebyggelse og næringsbygg/butikklokaler, rundt eiendommen består bebyggelsen av småhus.

Litt historie:

På Villamoen ble det bygget 17 eneboliger for funksjonærer og ingeniører, tegnet av fremstående norske arkitekter som Helge E. Blix, Henning Kloumann og Carl Borch. Husene kombinerer flere tidlige 1900-talls stilarter, inkludert jugend, klassisisme og nybarokk, og representerer en periode med høy arkitektonisk standard for norske industribyer.

Forsikring

Selskap IF Forsikring	Avtalenr 7067459	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.03.2026		Gjennomgått	10	Nei
Eiendomsverdi.no	01.04.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	01.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger		Tegninger er ikke fremlagt	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	01.04.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	Gjennomlest og godkjent av kunde etter telefonsamtale 09.04.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem 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 befaringsstidspunktet. 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IE9692>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
 Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- Andel/aksje - alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon - alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- Tomt
- Eierseksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- Fritidsbolig
- Annet (spesifiser): _____

Gnr. 243 Bnr. 505 Seksjonsnr. 2 Andelsnr. _____ Aksjenr. _____ Festenr. _____
 Adresse LINDALEEN 1 Byggeår 1920
 Postnr. 3674 NOTODDEN Når kjøpte du boligen 2015
 Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. Ja Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

IF

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale 7067459
 Er det dødsbo? Ja Nei
 Avdødes navn _____
 Hjemmelshaver _____

SELGER 1

Etternavn HOLTAN Fornavn ANNE ØRO
 Ny adresse HÅVEVEGEN 20 E-post HOAG@LIVE.NO
 Postnr. 3680 Sted NOTODDEN Mobil 99047772

SELGER 2

Etternavn _____ Fornavn _____
 Ny adresse _____ E-post _____
 Postnr. _____ Sted _____ Mobil _____

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

-
- Nei
-
- Ja, kun av faglært
-
-
- Ja, både av faglært og egeninnsats
-
-
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

 Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

-
- Nei
-
- Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
-
-
- Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet? Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

-
- Nei
-
- Ja, kun av faglært
-
-
- Ja, både av faglært og egeninnsats
-
-
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Shiftet alle takrenner i 2018. Shiftet i henhold til bestemmelser for villamøen kulturmiljø (hvit stål).

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve guiv/setningskkader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Bastek, N1210 bygg. Nytt gulv på terrassen 2018

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

 Nei Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)? Nei Ja

Hvis ja, når?

2020 (for arbeid gjort på kjøkken)

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

 Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Installert varmepumpe i 2023, TK Ventilasjonsteknikk.

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentraifyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

 Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Verdi og lånetakst 24.02.15

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

 Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Verdi og lånetakst 24.02.15

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

 Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort Ja, både av faglært og egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Nytt kjøkken 2019. JKE v/ Åmot Renovering.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

 Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort Ja, både av faglært og egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Ja, det ble pusset opp en del før jeg kjøpte boligen i 2015, men jeg kjenner ikke til detaljer rundt dette.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: *Det finnes bekymringer for Villamoen kulturmiljø*

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)? *Felles ansvar for kjeller og gårds plass.*

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

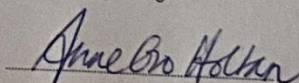
Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

[Empty rectangular box for additional comments]

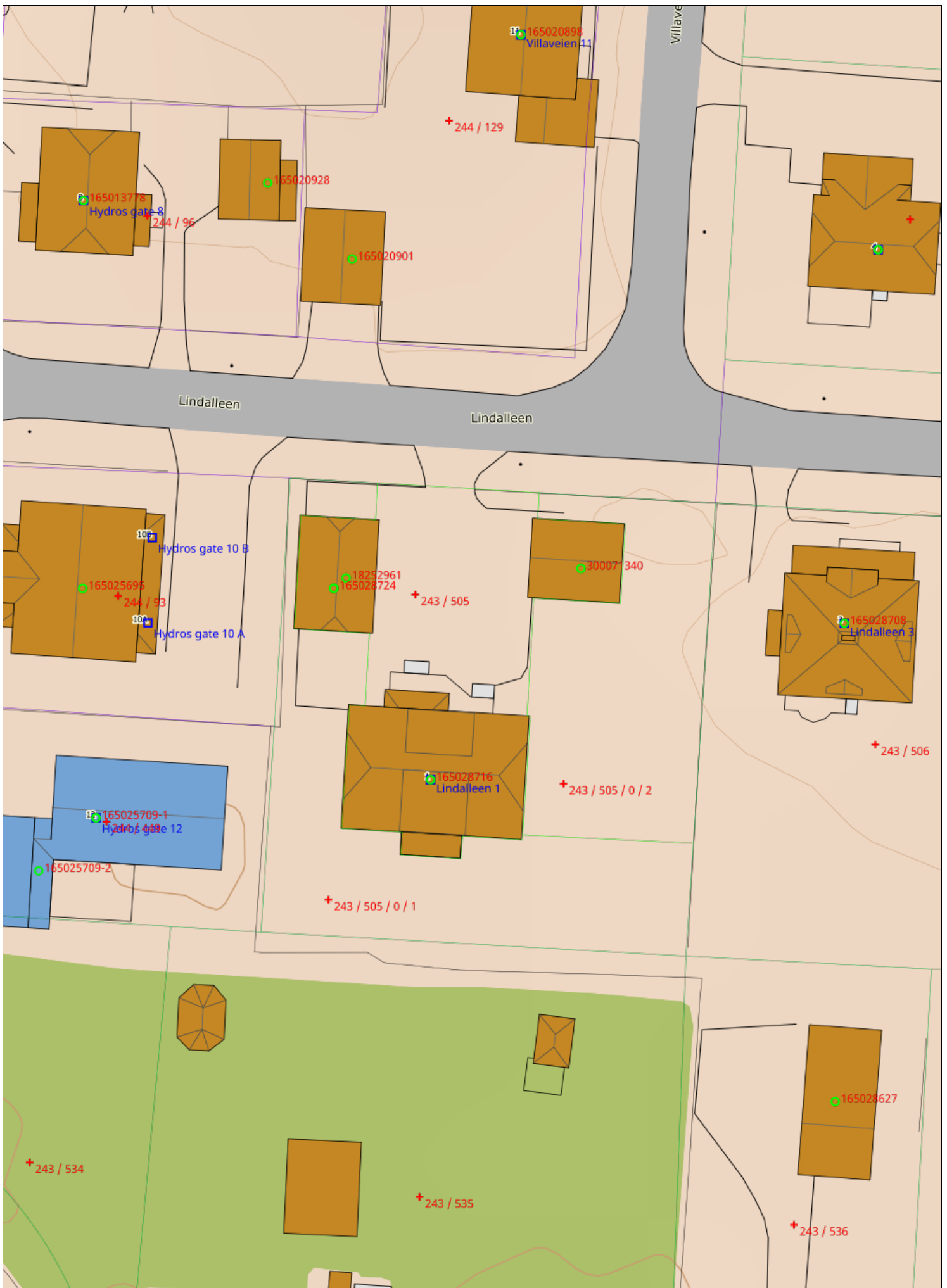
Sted / dato

24/3 - 26 Nohdden

Sign. selger 1



Sign. selger 2



Senterposisjon: 176014.54, 6616400.24
 Koordinatsyste EPSG:25833
 Utskriftsdato: 01.04.2026

