

aktiv.



Hans Nielsen Hauges gate 12, 3683 NOTODDEN

**Lys og fin enebolig med attraktiv  
beliggenhet i veletablert  
boligområde - Garasje**





Eiendomsmegler

## Kristian Heia

**Mobil** 934 56 323

**E-post** kristian.heia@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 300 000,-  
**Omkostn.:** Kr 58 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 358 740,-  
**Selger:** Erlend Haugan Salmon

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1975  
**BRA-i/BRA Total** 189/189 kvm  
**Tomtstr.:** 676.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 245, bnr. 259  
**Oppdragsnr.:** 1306240121

## Velkommen

Attraktiv og velholdt enebolig på Tveiten som siden byggeår i 1975 har blitt oppdradert med blant annet en del nye overflater på hovedplan, oppfriskning av kjøkken og utbedret innkjørsel/uteområde m.m. Boligen inneholder tre soverom og det er garasje på eiendommen.

Boligen har attraktiv beliggenhet på Tveiten i et rolig og barnevennlig område i Notodden kommune. Fra boligen er det kort vei til barneskole, offentlig transport, matbutikker og treningssenter. Notodden sentrum ligger omtrent 3 km unna, og her finner du alle byens fasiliteter.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	65
Nabolagsprofil .....	70
Budskjema .....	111

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 189 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 189 m<sup>2</sup>

TBA: 18 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 92 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 97 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

676.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten skrånet og er pent opparbeidet hage, samt gruslagt innkjørsel som har blitt oppgradert nylig.

### Beliggenhet

Boligen har attraktiv beliggenhet på Tveiten i et rolig og barnevennlig område i Notodden kommune. Fra boligen er det kort vei til barneskole, offentlig transport, matbutikker og treningssenter. Notodden sentrum ligger omtrent 3 km unna, og her finner du alle byens fasiliteter.

### Adkomst

Se kart.



## **Bebyggelsen**

Hovedsakelig eneboliger.

## **Bygningssakkyndig**

Øyvind Reinertsen

## **Byggemåte**

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av betongstein. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er liggende kledning i gavlspisser. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og er tekket med pappshingel.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 01.11.2024 av Øyvind Reinertsen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

## **Innhold**

1. etg: VF, gang, WC, bad, kjøkken, stue og tre soverom  
u. etg: Gang, vaskerom, kjellerstue, verksted og bodareal

Oppholdsrom i kjeller er ikke godkjent for varig opphold.

## **Standard**

Enebolig fra 1975 som har blitt oppgradert gjennom årene. Generelt er boligen, ut fra alder i normalt bra stand.

Boligens kjøkken har IKEA innredning som består av over-, under- og høyskap med hvite, profilerte fronter. Enkelte dører har glassfronter. Laminat benkeplate med nedfelt, dobbel oppvaskkum.

Badet har overflater bestående av fliser på vegger og gulv, samt malt trepanel i himling. Varmekabel i gulv. Innredning med servantskap på vegg med høyskap på siden, speil og dusjkabinett. WC på eget toalettrom som også er innredet med matchende servantskap, samt speil og belysning.

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:

#### Innvendig > Radon

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.

#### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

#### Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Utvendig > Nedløp og beslag

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det er rust/manglende maling på beslag.

Det er frostsprengning på enkelte nedløpsrør.

#### Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er begrenset lufting bak kledning. Boligen er ikke sikret mot mus slik det gjøres nå.

Det er noe skjevheter i yttervegger.

#### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

Det er brukt feil type spot-kasser. Det mangler tetting ned mot dampsperran.

#### Utvendig > Vinduer

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

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

#### Utvendig > Dører

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er utett mellom karm og dørblad på gammel kjellerdør.

I forbindelse med ståldør, er arbeid ikke slutført. Det mangler å pusse inn døren.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Overflater

Det er knirk i gulv i vindfang, stue og gang på etasjeplan.  
Det er bom på fliser på toalettrom - fliser ikke tilfredsstillende festet til underlaget.  
Det er noe sprekker i tak i trapperom.  
Laminatgulv i gang er veldig ujevnt.

Innvendig > Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.  
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Innvendig > Innvendige dører - Kjeller

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.  
Det er noe slark/dårlig fjær i lånekasser.

Våtrom > Etasjeplan > Bad > Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.  
Det er montert dusjkabinett så vindu i våtsone blir ikke utsatt for direkte vannsøl.

Våtrom > Etasjeplan > Bad > Overflater Gulv

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

Våtrom > Etasjeplan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.  
Det er ikke tettet rundt gjennomføring i vegg under vasken.

Spesialrom > Etasjeplan > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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



Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Tomteforhold > Drenering

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke montert topplatt på langvegg mot sørvest.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold > Terrengforhold

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

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

Det har vært en lekkasje fra avløpsrør fra bad i etasjen over. Det var ett grenrør som hadde sprekt. Det er foretatt utbedring fra vaskerommet. Derfor er panel kuttet.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

- 2007 - Bygget veranda og tak over inngangsparti.
- 2021 - Sparklet og malt vegger i stuen.
- 2021 - Nytt laminatgulv i stue, kjøkken og 1 soverom.
- 2021 - Malt vegger og nytt servantskap på toalettrom.
- 2022 - Malt overflater og ny benkeplate på kjøkken.
- 2022 - Ny varmepumpe i stuen.
- 2023 - Montert El-billader.
- 2023 - Satt inn ekstra kjellerdør.
- 2024 - Oppgradert adkomst og parkering.
- 2024 - Satt opp lettvegger mellom stue og ekstra soverom.

### **Parkering**

Egen eiendom eller i garasje.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

### **Diverse**

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Basert på elektrisitet og vedfyring.

### **Info energiklasse**

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

## Økonomi

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

Kr 2 300 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 23 988

### **Formuesverdi primær**

Kr 516 922 per 2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 1 964 305 per 2022

### **Andre utgifter**

Strøm og forsikring.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 245, bruksnummer 259 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:



4005/245/259:

Dokumentnr: 902166 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:245 Bnr:78

01.01.2020 - Dokumentnr: 186329 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0807 Gnr:245 Bnr:259

01.01.2024 - Dokumentnr: 532283 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3808 Gnr:245 Bnr:259

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for garasje og tilbygg, henholdsvis datert 15.09.2009 og 27.08.2007.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på selve boligen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er ikke mottatt byggetegninger som samsvarer med dagens bruk av kjeller. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til: Bolig. Reguleringsplan med ID – 152 «Et område mellom Brattreinsgate/ Svalbardgata og Heddalsvatnet» av 19.02.1980.

# Kontraktsgrunnlag

## Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## **Overtakelse**

Etter avtale.

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

## **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 300 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

57 500 (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))

---



58 740 (Omkostninger totalt)  
73 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
76 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 358 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 373 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 376 640 (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 58 740

### **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](http://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.

#### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag betales i sin helhet av selger. Vederlaget er avtalt til 2% av kjøpesummen. I tillegg betales vederlag for tilretteleggingsgebyr på kr 4.900,-, markedspakke på kr 12.900,-, vederlag til oppgjør på kr 4.900,- og visningsgebyr på kr 1.750,- per visning. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

#### **Oppdragsansvarlig**

Kristian Heia  
Eiendomsmegler  
[kristian.heia@aktiv.no](mailto:kristian.heia@aktiv.no)  
Tlf: 934 56 323

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

#### **Salgsoppgavedato**

13.11.2024









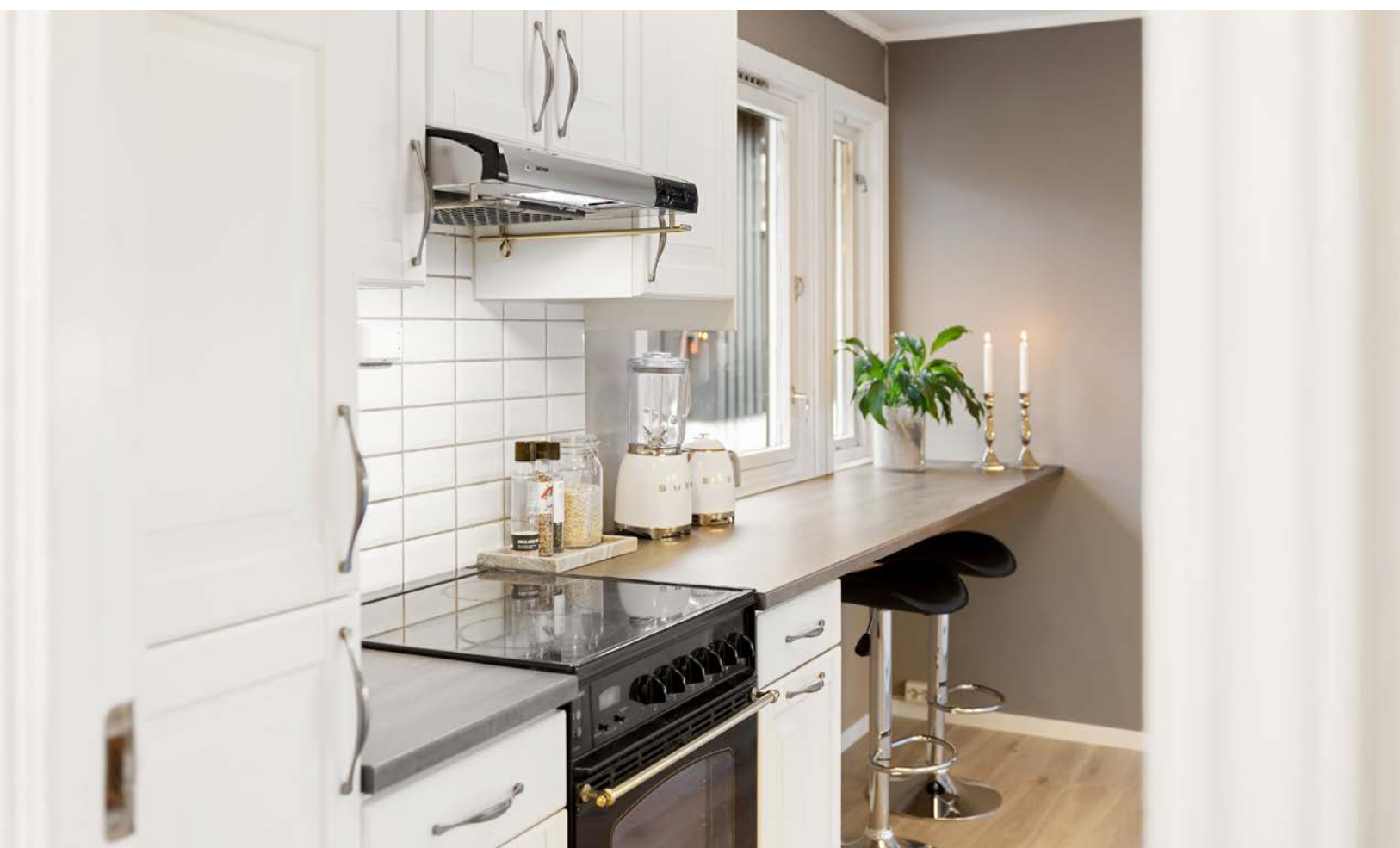


























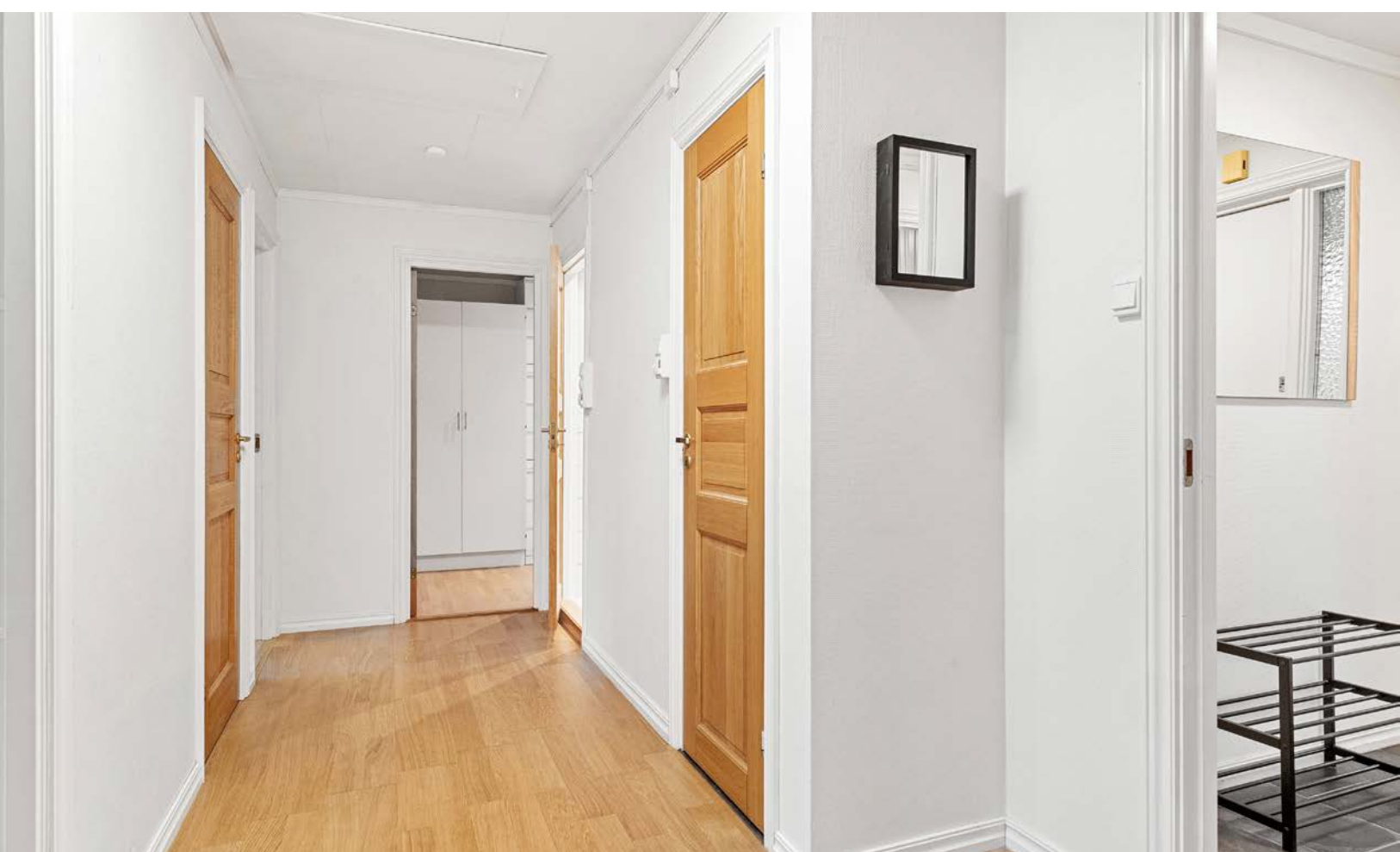




































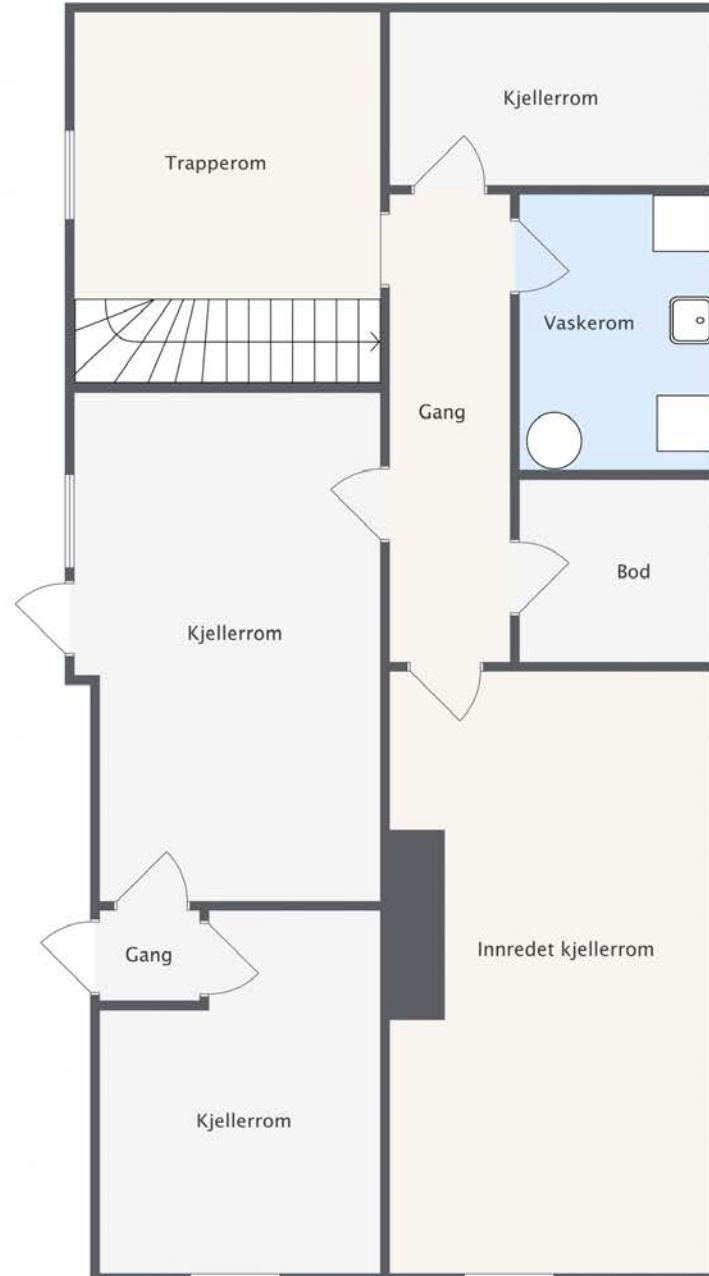
# 1. etasje



**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.

# 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.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hans Nielsen Hauges gate 12, 3683  
NOTODDEN

 NOTODDEN kommune

 gnr. 245, bnr. 259

## Markedsverdi

**2 300 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m<sup>2</sup> BRA-i: 189 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.10.2024

Rapportdato: 01.11.2024

Oppdragsnr.: 19974-1494

Referansenummer: FP2016

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





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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, 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
- løspore 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 straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 2 etasjer. Det er adkomst på etasjeplan med oppholdsrom, soverom og bad.

I kjeller/underetasje er det innredet kjellerstue. Vaskerom er i underetasjen.

Boligen har blitt oppgradert gjennom tidene. Det foreligger lite dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eier.

Generelt er boligen, ut fra alder i normalt bra stand.

Det er noe setninger i grunnen og en del skjevheter.

## Enebolig - Byggeår: 1975

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall. Det er heldekkende pipebeslag og luftehatt.

Det er montert stige for feier.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er liggende kledning i gavlpisser.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vinduer i kjeller er med koblet glass - 2 enkle glass, og 2-lags glass. Vindu i trapperom er fra 1975- Dette har punktert glass.

Midthengslet vinduer på etasjeplan er stort sett fra 1975. Glass i fastkarmsvindu i stuen er fra 2006.

Glass på kjøkken er fra 1998 og 1998. Vindu på bad er fra 2014.

Bygningen har malt hovedytterdør.

I kjelleren er det en enkel kjellerdør og en ståldør.

Glass i skyvedør er fra 1988.

I forbindelse med inngangsparti er det en overbygd veranda på 7,8 m<sup>2</sup>. Rekkverkshøyde er 99 cm.

Med atkomst fra stue er det en veranda på 14,4 m<sup>2</sup>. Rekkverkshøyde er 99 cm.

Begge er overbygd.

Det er en trapp fra adkomst med fliser og en trapp i tre til inngangsparti..

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

### Kjeller.

Gulv: Det er belegg i trapperom, laminat i gang og kjellerstue, fliser på vaskerom, 1 bod og gang og malt betong i vedbod og verksted.

Vegg: Trefiberplater i trapperom, panel i gang, kjellerstue og vaskerom, puss/malt puss/malt plater i boder og verksted.

Tak: Panel.

### Etasjeplan.

Gulv: Det er fliser i vindfang, bad og toalettrom og laminat i kjøkken, stue og 3 soverom.

Vegg: Malt tapet i vindfang, kjøkken, stue, gang og 1 soverom, tapet/malt tapet på 1 soverom, malt brystningspanel/malt tapet på 1 soverom, malt plater på toalettrom og fliser på bad.

Tak: Himlingsplater i vindfang, kjøkken, stue, gang, 3 soverom og toalettrom, malt plater i trapperom og malt panel på bad.

Det er etasjeskille i tre.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.

Avvik i stue: 42mm og kjøkken: 20mm.

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

Boligen har elementpipe, åpen peis i kjellerstuen og peis med innsats i stuen.

Det er sotluke i kjelleren.

Veggene har panel og betong/mur. Gulvet har laminat, belegg og er av betong.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22,4%. Dette er å regne som meget fuktig.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue i hjørne mot vest.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen heltre eikedører.

Underetasje har furu fyllingsdør til kjellerstue og malte finerte dører på resten..

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Bad er oppgradert av tidligere eier. Det er ikke kjent omfang av renovering. Vann og avløp er fra byggeår. Det er skiftet ett grenør i etasjeskille mellom bad og vaskerom. Det var en sprekk i avløpsrør og dette er utbedret. Skade ble oppdaget på ett tidlig tidspunkt så det ble ikke skader. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med formstøpt vask og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utslag.

## Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Det er enkelt vaskerom i underetasjen med flis på gulv og panel på vegger og tak. Det er vask og opplegg til vaskemaskin. Det er naturlig lufting i ventil i vegg. Det er plastsluk i gulv. Vaskerom er overflaterenoverert, men røropplegg er fra byggeår. Vaskerommet fungerer, men det er ikke oppkant på fliser på vegg og det mangler våtromsmembran.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger utenpå vegg mot yttervegg. Det er ikke målt unormale avvik på fukt med fuktindikator og fuktmåling med pigger. Den fukten som er i panel, kommer av sviikt i drenering.

## KJØKKEN

Kjøkkenet har IKEA innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg til oppvaskmaskin og komfyrvakt. Kjøkkenet er fra ca 2005-2007 - skiftet av tidligere eier. Benkeplate er skiftet i 2023. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

## SPESIALROM

Toalettrom med baderomsinnredning med formstøpt vask (2021) og toalett. Det er naturlig lufting i tak med tilluft under døren.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er sikringsskap i vindfang med 63A overbelastningsvern og jordfeilautomatsikringer. Det er pulverapparat og røykvarslere.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Det er funnet grunnmursplast på vegger under terreng. Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av betongstein. Det er lokalt fallende terreng mot boligen. Det er lagt en dreneringsrist i fremkant av garasjen. Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

[Gå til side](#)

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	211 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	189 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 300 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Kjellerstue er neppe omsøkt og godkjent. På tegning er dette inntegnet som bod. Det er krav til søknad når bodareal omgjøres til boligformål.

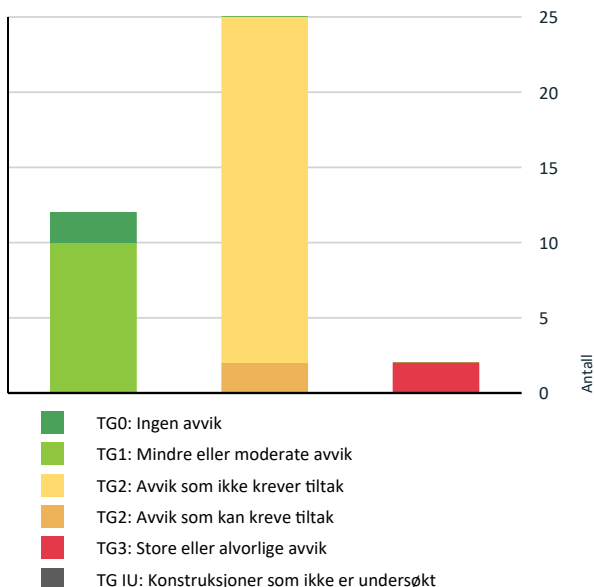
## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegnionger er foreløpig ikke mottatt fra kommunen.

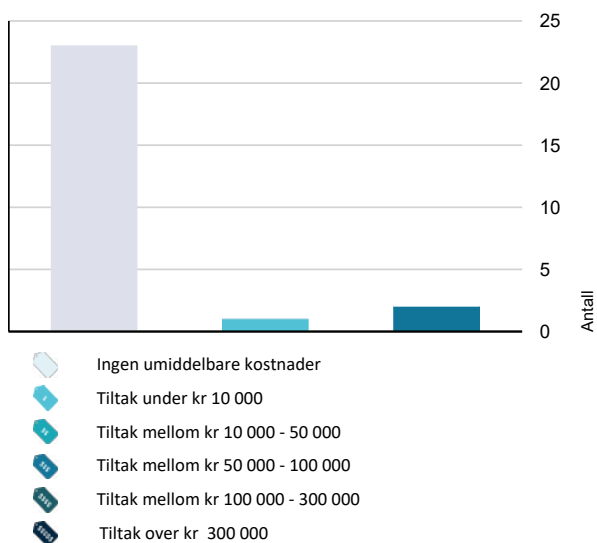
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører - Kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasjeplan > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasjeplan > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

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

---

  - ! **Spesialrom > Etasjeplan > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

  - ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

---

  - ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

---

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

---

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1975

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg	Bygget veranda og tak over inngangsparti.
2021	Modernisering	Sparklet og malt vegger i stuen.
2021	Modernisering	Nytt laminatgulv i stue, kjøkken og 1 soverom.
2021	Modernisering	Malt vegger og nytt servantskap på toalettrom.
2022	Modernisering	Malt overflater og ny benkeplate på kjøkken.
2022	Modernisering	Ny varmepumpe i stuen.
2023	Modernisering	Montert El-billader.
2023	Ombygging	Satt inn ekstra kjellerdør.
2024	Modernisering	Oppgradert adkomst og parkering.
2024	Modernisering	Satt opp lettvegger mellom stue og ekstra soverom.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

**Årstall:** 2006      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

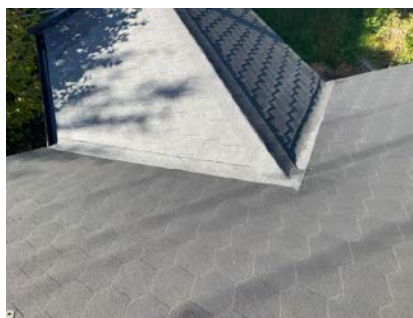
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Mose på takstein bør fjernes. Mose forkorter levetiden på takstein.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Mose på takshingel.



2 forskjellige farger på shingel.

### TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall. Det er heldekkende pipebeslag og luftehatt. Det er montert stige for feier.

### Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det er rust/manglende maling på beslag.

Det er frostsprengning på enkelte nedløpsrør.

### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:  
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

# Tilstandsrapport

Det er ikke krav til montering av snøfangere på grunn av liten takvinkel og siden tak er tekket med shingel.

Beslag som ruster, bør males med maling tilpasset formålet for å unngå at det ruster hull. Hull kan føre til lekkasje.

Takrenne på overbygd veranda på hovedhus er noe løs. Denne bør festes.

Nedløpsrør med frostsprengning må skiftes.

Dette for å unngå at de blir råte i kledning i forbindelse med nedløpsrør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



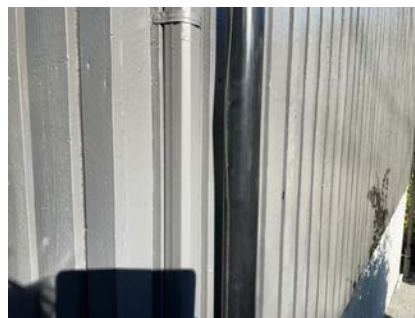
Rust og manglende maling på pipebeslag og luftehatt.



Rust på beslag på vindskier.



Rust i takrenner.



Frostsprengning på nedløpsrør.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er liggende kledning i gavlspisser.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er begrenset lufting bak kledning. Boligen er ikke sikret mot mus slik det gjøres nå.

Det er noe skjevheter i yttervegger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kledning er slitt, men det er ikke funnet råte.

Dersom det kommer mus inn i boligen, må det gjøres tiltak for mussikring.

Boligen fungerer som tiltenkt med de skjevheter som er i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sprkker i kledning.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Det er brukt feil type spot-kasser. Det mangler tetting ned mot dampsperran.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør skiftes spot-kasser for å unngå kondensering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Manglende tetting rundt spotkasser.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vinduer i kjeller er med koblet glass - 2 enkle glass, og 2-lags glass.

Vindu i trapperom er fra 1975- Dette har punktert glass.

Midthengslet vinduer på etasjeplan er stort sett fra 1975. Glass i fastkarmsvindu i stuen er fra 2006.

Glass på kjøkken er fra 1998 og 1998. Vindu på bad er fra 2014.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

I kjelleren er det en enkel kjellerdør og en ståldør.

Glass i skyvedør er fra 1988.

### Vurdering av avvik:

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

Det er uttett mellom karm og dørblad på gammel kjellerdør.

I forbindelse med ståldør, er arbeid ikke slutført. Det mangler å pusse inn døren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak umiddelbart, men det kan regnes med at dører må skiftes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

I forbindelse med inngangsparti er det en overbygd veranda på 7,8 m<sup>2</sup>. Rekkverkshøyde er 99 cm.

Med atkomst fra stue er det en veranda på 14,4 m<sup>2</sup>. Rekkverkshøyde er 99 cm.

Begge er overbygd.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Utvendige trapper

Det er en trapp fra adkomst med fliser og en trapp i tre til inngangsparti..

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Kjeller.

Gulv: Det er belegg i trapperom, laminat i gang og kjellerstue, fliser på vaskerom, 1 bod og gang og malt betong i vedbod og verksted.

Vegg: Trefiberplater i trapperom, panel i gang, kjellerstue og vaskerom, puss/malt puss/malt plater i boder og verksted.

Tak: Panel.

Etasjeplan.

Gulv: Det er fliser i vindfang, bad og toalettrom og laminat i kjøkken, stue og 3 soverom.

Vegg: Malt tapet i vindfang, kjøkken, stue, gang og 1 soverom, tapet/malt tapet på 1 soverom. malt brystningspanel/malt tapet på 1 soverom, malt plater på toalettrom og fliser på bad.

Tak: Himlingsplater i vindfang, kjøkken, stue, gang, 3 soverom og toalettrom, malt plater i trapperom og malt panel på bad.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er knirk i gulv i vindfang, stue og gang på etasjeplan.

Det er bom på fliser på toalettrom - fliser ikke tilfredsstillende festet til underlaget.

Det er noe sprekker i tak i trapperom.

Laminatgulv i gang er veldig ujevnt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med oppgraderinger av enkelte overflater.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille i tre.  
Avvik er målt med laser på 5 tilfældige punkt.  
Avvik i stue: 42mm og kjøkken: 20mm.

### Vurdering av avvik:

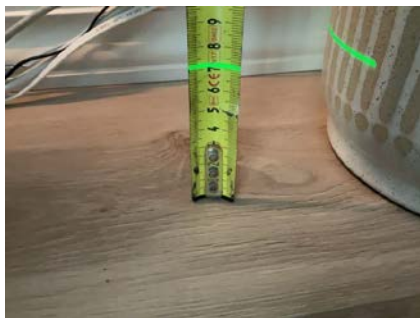
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### 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.

For at gulvet skal bli rett, må det rettes opp.  
Gulvet er skjevt på grunn av setninger.  
Kostnadsestimat dekker kostnad med oppretting i stue. Boligen fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Høyde stue mot vest.



Høyde ved peis.

## 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 elementpipe, åpen peis i kjellerstuen og peis med innsats i stuen.

Det er sotluke i kjelleren.

### 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'*

Veggene har panel og betong/mur. Gulvet har laminat, belegg og er av betong.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22,4%. Dette er å regne som meget fuktig. Hulltaking er foretatt i kjellerstue i hjørne mot vest.

### Vurdering av avvik:

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

Dersom det blir typisk kjellerlukt, kan det være en indikasjon på mugg eller råte i vegg.

Dersom vegg blir fuktigere anbefales det å fjerne alt treverk mot yttervegg under terreng.

Fukt har sammenheng med svikt i drenering/manglende dampsperre i betonggulv-

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



Fuktmåling i konstruksjon i kjellerstuen.

## 📍 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 📍 TG 2 Innvendige dører - Kjeller

Underetasje har furu fyllingsdør til kjellerstue og malte finerte dører på resten..

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er noe slark/dårlig fjær i lånekasser.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Låskasser bør skiftes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen heltre eikedører.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM

## 📍 TG 3 Generell

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

Det er enkelt vaskerom i underetasjen med flis på gulv og panel på vegger og tak. Det er vask og opplegg til vaskemaskin.

Det er naturlig lufting i ventil i vegg.

Det er plastsluk i gulv.

Vaskerom er overflaterenoverert, men røropplegg er fra byggeår.

Vaskerommet fungerer, men det er ikke oppkatt på fliser på vegg og det mangler våtromsmembran.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.

### Vurdering av avvik:

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

Det har vært en lekkasje fra avløpsrør fra bad i etasjen over. Det var ett grenrør som hadde sprekt. Det er foretatt utbedring fra vaskerommet. Derfor er panel kuttet.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Enkelt vaskerom.



Sluk med synlig membran.

# Tilstandsrapport



Utbedret lekkasje i tak fra bad.

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rørøpplegg ligger utenpå vegg mot yttervegg. Det er ikke målt unormale avvik på fukt med fuktindikator og fuktmåling med pigger.

Den fukten som er i panel, kommer av svikt i drenering.



Rørøpplegg ligger utenpå vegg.

ETASJEPLAN > BAD

## Generell

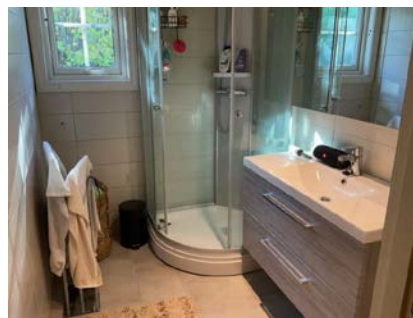
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Bad er oppgradert av tidligere eier. Det er ikke kjent omfang av renovering.

Vann og avløp er fra byggeår.

Det er skiftet ett grenrør i etasjeskille mellom bad og vaskerom. Det var en sprekk i avløpsrør og dette er utbedret. Skade ble oppdaget på ett tidlig tidspunkt så det ble ikke skader.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



Bad på etasjeplan.

ETASJEPLAN > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Det er montert dusjkabinett så vindu i våtsone blir ikke utsatt for direkte vannsøl.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjkabinett kan ikke fjernes uten å sikre materialer på/rundt vindu. Det anbefales uansett ikke å fjerne dusjkabinett og dusje rett på vegg/gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJEPLAN > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2mm.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

Vann vil ikke renne til tilstøtende rom siden det er oppkant på dør mot gang.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJEPLAN > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke tettet rundt gjennomføring i vegg under vasken..

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør tettes med silikon rundt gjennomføring i vegg så vann ikke renner inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sluk under dusjkabinett.

ETASJEPLAN > BAD

## TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med formstøpt vask og dusjkabinett.

ETASJEPLAN > BAD

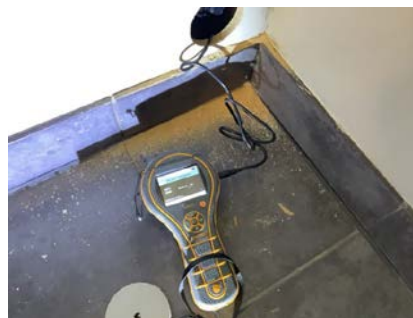
## TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJEPLAN > BAD

## TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom mot dusj. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utslag.



Fuktmåling i konstruksjon mot bad.

## KJØKKEN

ETASJEPLAN > KJØKKEN

## TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har IKEA innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg til oppvaskmaskin og komfyrvakt. Kjøkkenet er fra ca 2005-2007 - skiftet av tidligere eier. Benkeplate er skiftet i 2023.



Kjøkkeninnredning.

ETASJEPLAN > KJØKKEN

## TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

ETASJEPLAN > TOALETTRUM

## TO 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med baderomsinnredning med formstøpt vask (2021) og toalett.

Det er naturlig lufting i tak med tilluft under døren.

**Vurdering av avvik:**



# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringskap i vindfang med 63A overbelastningsvern og jordfeilautomatsikringer.

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)?  
Ja

#### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja Skiftet overbelastningsvern og montert el-bil lader i garasjen i 2023.  
Montert varmepumpe i 2022.  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
Ja

#### Inntak og sikringskap

3. 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?  
Nei

#### Generell kommentar

Eier har etterspurt dokumentasjon på det lokale el-tilsyn.

### 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.*

# Tilstandsrapport

Det er pulverapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
3. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
4. 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 funnet grunnmursplast på vegger under terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke montert topplatt på langvegg mot sørvest.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kjeller egner seg ikke til innredning av rom for varig opphold. Siden det er fukt i yttervegger under terreng er dette en indikasjon på at drenering ikke fungerer tilfredsstillende. Se punkt "Rom under terren". Det bør ikke lagres gjenstander som ikke tåler fukt.

Manglende topplatt bør monteres for å redusere faren for at vann renner inn mellom grunnmur og drenering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Skråriss i vegg mot sørøst.

### TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

#### Vurdering av avvik:

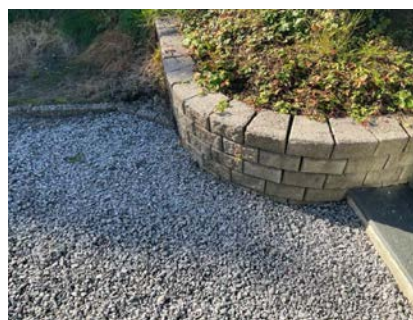
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Masse og støttemur bør fjernes, drenere, montere støttemur og tilbakeføre masse.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Skjevheter i støttemur.

### TG 2 Terrengforhold

Det er lokalt fallende terreng mot boligen. Det er lagt en dreneringsrist i fremkant av garasjen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1995

#### Kommentar

Det er noe usikkerhet om byggeår.

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Det er en enkel garasje med ringmur i lettklinkerblokker og asfaltert gulv. Yttervegger i bindingsverk med utvendig og innvendig panel. Set er saltak teknet med singel. Det er en gran/furu leddport med portåpner. Det er dør i metall på langsiden. Garasjen er på B: 3,1m x L: 5,8m - totalt 17,8 m<sup>2</sup>. Det er montert lader til elbil. Garasjen er i bra stand.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

189 m<sup>2</sup>/189 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Vindfang, 4 Gang, 3 Soverom, Toalettrom, Bad, Kjøkken, Stue, Trapperom, 2 Bod, Vaskerom, Kjellerstue, Verksted

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 22 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 2 300 000

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.*

<p><b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Kr 3 400 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p style="color: #008080;"><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b></p> <p style="text-align: right;"><b>2 300 000</b></p> <p><b>Konklusjon markedsverdi</b></p> <hr style="border: 1px solid black;"/> <p style="text-align: right;"><b>2 300 000</b></p>
---	--

### 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	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Tinnegrendvegen 44 ,3683 NOTODDEN 90 m <sup>2</sup> 1960 2 sov	22-05-2024	1 900 000	<b>1 900 000</b>		1 900 000	<b>21 111</b>
2 Dyre Vås gate 11 ,3683 NOTODDEN 141 m <sup>2</sup> 1957 3 sov	22-05-2024	2 750 000	<b>2 750 000</b>		2 750 000	<b>19 504</b>
3 Svalbardgata 14 ,3683 NOTODDEN 136 m <sup>2</sup> 1972 2 sov	29-09-2022	2 690 000	<b>2 600 000</b>		2 600 000	<b>19 118</b>
4 Amtmann Aalls gate 6A ,3683 NOTODDEN 97 m <sup>2</sup> 1953 3 sov	30-05-2022	1 950 000	<b>1 825 000</b>		1 825 000	<b>18 814</b>
5 Dyre Vås gate 11 ,3683 NOTODDEN 141 m <sup>2</sup> 1957 3 sov	25-08-2022	2 650 000	<b>2 500 000</b>		2 500 000	<b>17 730</b>
6 Hans Nielsen Hauges gate 7 ,3683 NOTODDEN 90 m <sup>2</sup> 1938 2 sov	10-01-2021	1 600 000	<b>1 570 000</b>		1 570 000	<b>17 444</b>
7 Dyre Vås gate 11 ,3683 NOTODDEN 141 m <sup>2</sup> 1957 3 sov	28-11-2019	2 250 000	<b>2 450 000</b>		2 450 000	<b>17 376</b>
8 Sandsdalens gate 8 ,3683 NOTODDEN 128 m <sup>2</sup> 1963 2 sov	11-05-2021	2 190 000	<b>2 190 000</b>		2 190 000	<b>17 109</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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	5 064
Vannavgift	Kr.	6 574
Avløp	Kr.	6 923
Renovasjon	Kr.	4 951
Feiing	Kr.	475
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>24 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 850 000
Diverse oppgraderinger.	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 450 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 750 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>220 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 970 000</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 markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>450 000</b>
----------------------------	------------	----------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 400 000</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. 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 målbar 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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### 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	97			97	18
Underetasje	92			92	
<b>SUM</b>	<b>189</b>				<b>18</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>189</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasjeplan	Vindfang , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom , Bad , Kjøkken , Stue , Trapperom		
Underetasje	Gang med trapp, Gang, Vedbod , Vaskerom , Kjellerstue , Gang 3, Verksted , Bod 2		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Kjellerstue er neppe omsøkt og godkjent. På tegning er dette inntegnet som bod. Det er krav til søknad når bodareal omgjøres til boligformål.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* I henhold til liste Tilbygg/modernisering.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Kjellerstue er ikke godkjent som rom for varig opphold. Det er ikke godkjent lysforhold - det er lite vindusflate.

## Garasje

### Ny arealstandard

Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasjeplan		22		22	
<b>SUM</b>		<b>22</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>22</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er foreløpig ikke mottatt fra kommunen.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Montert elbil-lader.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	140	49
Garasje	0	22

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2024	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør
	Erlend Haugan Salmon	Kunde



## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	245	259		0	676.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hans Nielsen Hauges gate 12

### Hjemmelshaver

Salmon Erlend Haugan

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Tveiten, ca 2,6km sørøst for Notodden sentrum.  
Området er bebygd med eneboliger og er godt etablert.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Planidentifikasjon: 152  
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan  
Plannavn: Er område mellom Brattreinsgate/Svalbardgt. og Heddalsvatnet  
Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst  
Ikrafttredelsesdato: 19.02.1980  
Lovreferanse: PBL 1985 eller før  
Formål: Boliger.

### Om tomt

Det er skrånende terreng mot nordøst.  
Det er ca 8m høydeforskjell fra laveste til høyeste punkt på eiendommen.  
Det er egen gruset adkomstvei og parkeringsplass.  
Det er adkomst på veinivå med trapper.  
Det er laget en steinsatt skråning i forbindelse med adkomst.  
Det er lagt singel i gangområder ved boligen.  
På nedre nivå og mot sørøst er det plen.  
Det er noe utsikt.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om tinglyste forhold i matrikkelen pr. 06.10.2024.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 800 000	2021

## Forsikring

<b>Selskap</b> Gjensidige	<b>Avtalenr</b>	<b>Type</b> Fullverdi	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest:			Eksisterer Ikke		Nei
Ferdigmelding Garasje	07.09.2007		Gjennomgått	2	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•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. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampspæren 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.
- 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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/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/FP2016>

## 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.	
1306240121	
Selger 1 navn	
Erlend Haugan Salmon	
Gateadresse	
Hans Nielsen Hauges gate 12	
Poststed	Postnr
NOTODDEN	3683
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	91291748

Document reference: 1306240121

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

Beskrivelse

Utbedret lekkasje i himling på vaskerom 2024.

Initialer selger: EHS

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedret lekkasje i himling på vaskerom.

Arbeid utført av

Comfort Notodden

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Elektropluss har installert varmpumpe og elbillader. Det har vært koblet et par stikk på egeninnsats, men med tilsyn av fagperson på privat tid. Det har også vært utført el.-kontroll av DLE i ettertid.

Arbeid utført av

Elektropluss

Filer

[04\\_Elektro\\_Samsvarserklæring.pdf.pdf](#)

[03\\_Elektro\\_Sluttkontroll\\_.pdf.pdf](#)

[IMG\\_20230323\\_095503.jpg](#)

[NELFO\\_Samsvarserklæring.pdf.pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Kontroll utført DLE/everket i 2022.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Easee ladeboks på 32A kurs.



- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1306240121

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erlend Salmon	1cf0ba4edca4a73e6fa34a16 c1d8fedae085e3c6	31.10.2024 15:35:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1306240121

- 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

Hans Nielsen Hauges gate 12 - Nabolaget Tveiten - vurdert av 13 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗 Søndre Tveiten gate 2 min 🚶  
Linje 323 0.1 km

🚉 Notodden stasjon ved skysstasjonen 4 min 🚗  
Linje R55 2.7 km

## Skoler

Tveiten skole (1-7 kl.) 7 min 🚶  
106 elever, 8 klasser 0.5 km

Sætre skole (1-7 kl.) 5 min 🚗  
265 elever, 14 klasser 2.9 km

Notodden ungdomsskole (8-10 kl.) 6 min 🚗  
321 elever, 26 klasser 3.1 km

Heddal ungdomsskole (8-10 kl.) 9 min 🚗  
112 elever, 8 klasser 6 km

Notodden videregående skole 6 min 🚗  
515 elever 3.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

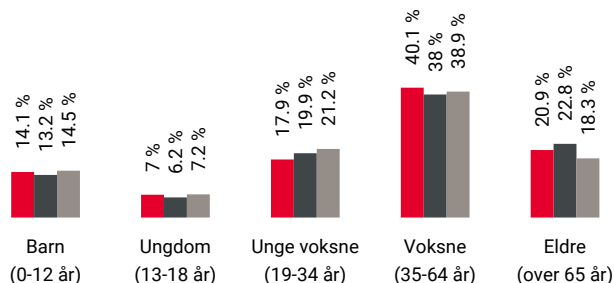
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tveiten	828	421
Notodden	8 734	4 987
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Kattekleiv barnehage (0-5 år) 21 min 🚶  
26 barn 1.5 km

Toppen barnehage (1-5 år) 23 min 🚶  
49 barn 1.6 km

Betania barnehage (1-5 år) 4 min 🚗  
23 barn 2.1 km

## Dagligvare

Coop Extra Kongsbergveien 23 min 🚶  
PostNord 1.7 km

Spar Ramberghjørnet 4 min 🚗

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



### Støynivået

Lite støynivå 90/100



### Gateparkering

Lett 88/100

## Sport

⚽ Tveiten skole 7 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.5 km

⚽ Sætre Kunstgressbane 5 min 🚗  
Fotball 2.8 km

🏊 Nordic Gym 8 min 🚶

🏊 Spensst Notodden 8 min 🚗

## Boligmasse



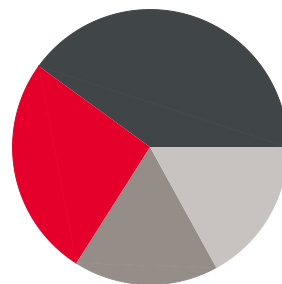
■ 88% enebolig  
■ 12% annet

## Varer/Tjenester

📍 Tuven Senteret 8 min 🚗

📍 Vitusapotek Notodden 5 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder  
■ 40% 6-12 år  
■ 17% 13-15 år  
■ 17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 48%

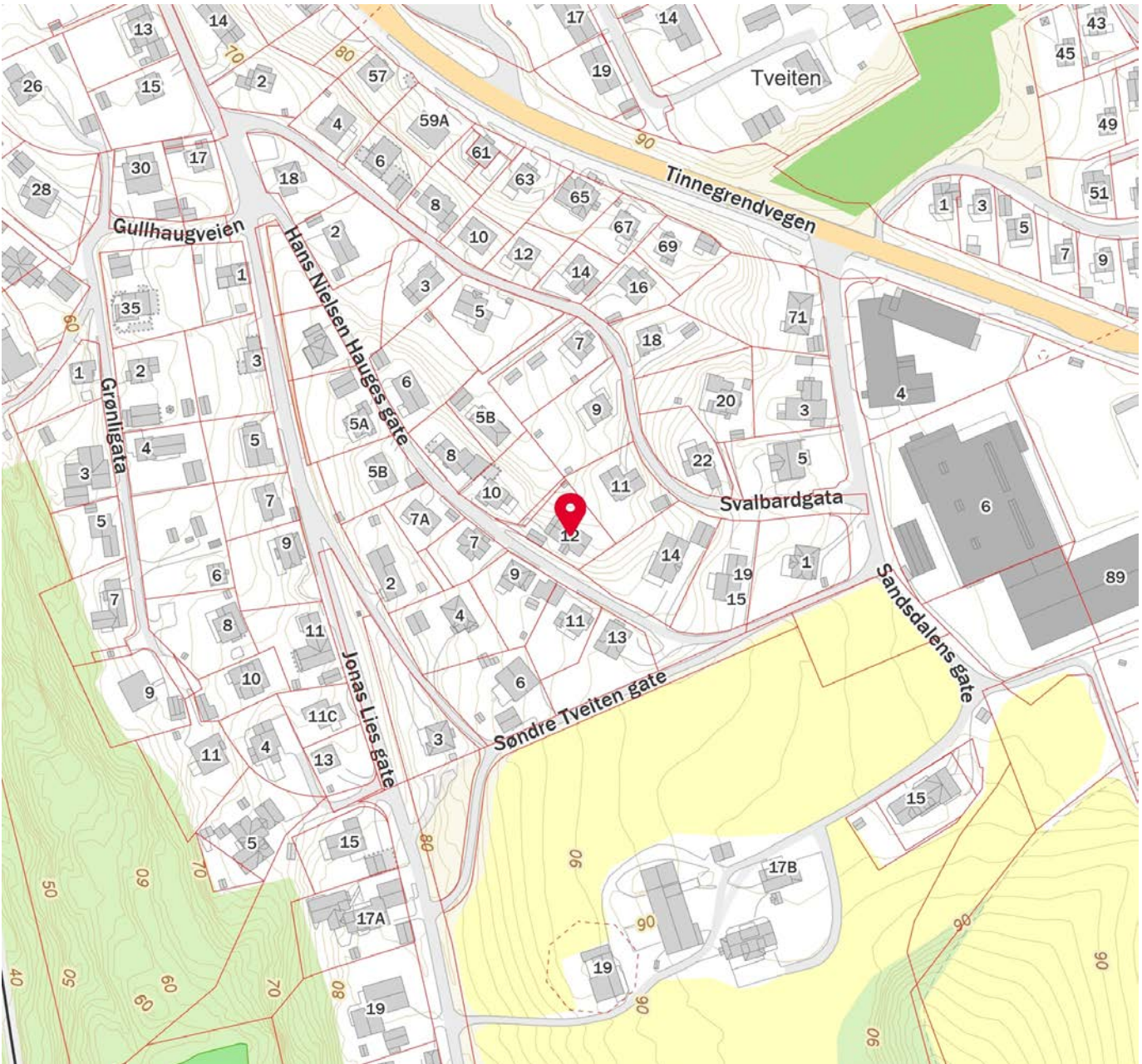
■ Tveiten  
■ Notodden  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





# Risikorapport

Adresse:

4005-245-259-0-0

Hans Nielsen Hauges gate 12, 3683 NOTODDEN

Rapport generert:

1. november 2024



## Risikorapport

**108**

Vurderte kartlag

**4**

Identifiserte kartlag

## Identifiserte Kartlag (4)



Kvikkleire

86  
Rn

Radon



Kulturmiljøer



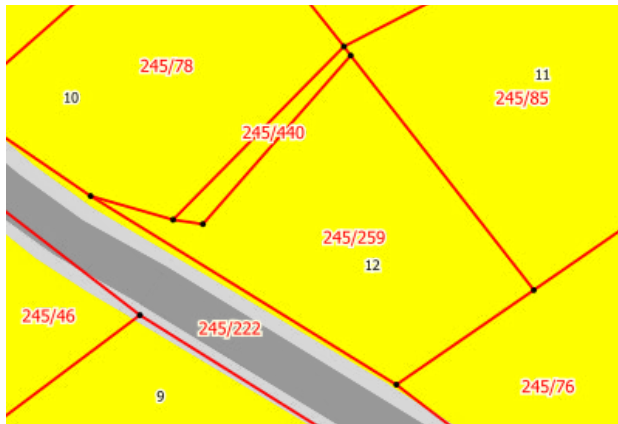
Arealressurskart



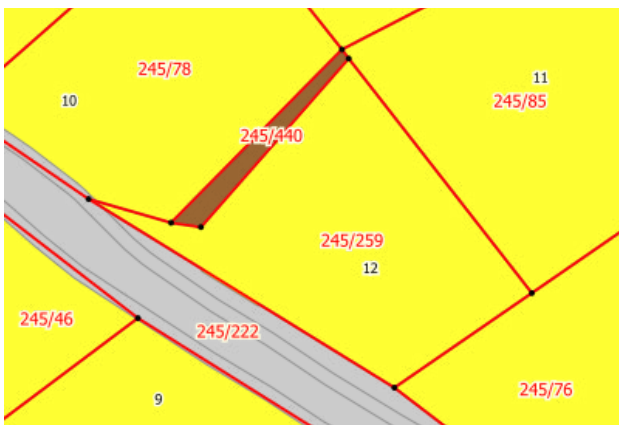
## Kartoversikt



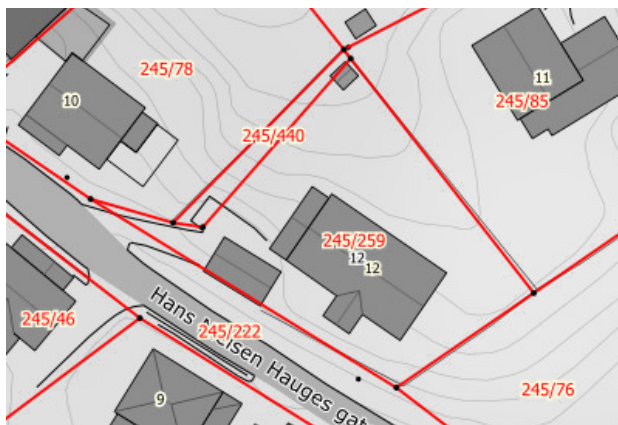
Satellittfoto



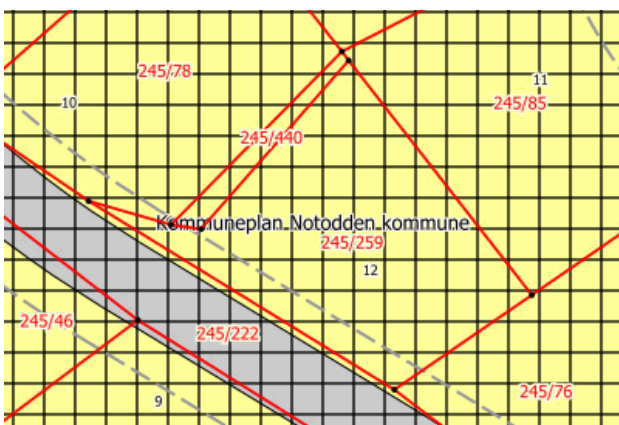
Reguleringsplaner



SSB Arealbruk



Vanlig kart



Kommuneplan



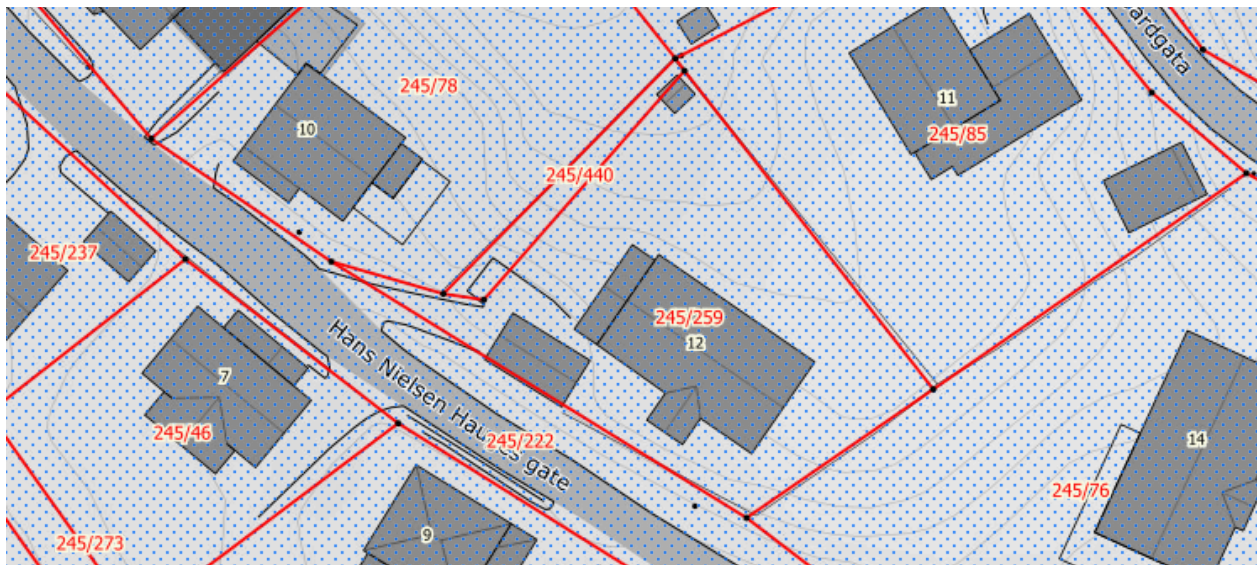
Kommunedelplan





## Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

### Om kartlaget

Fra Georange 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.

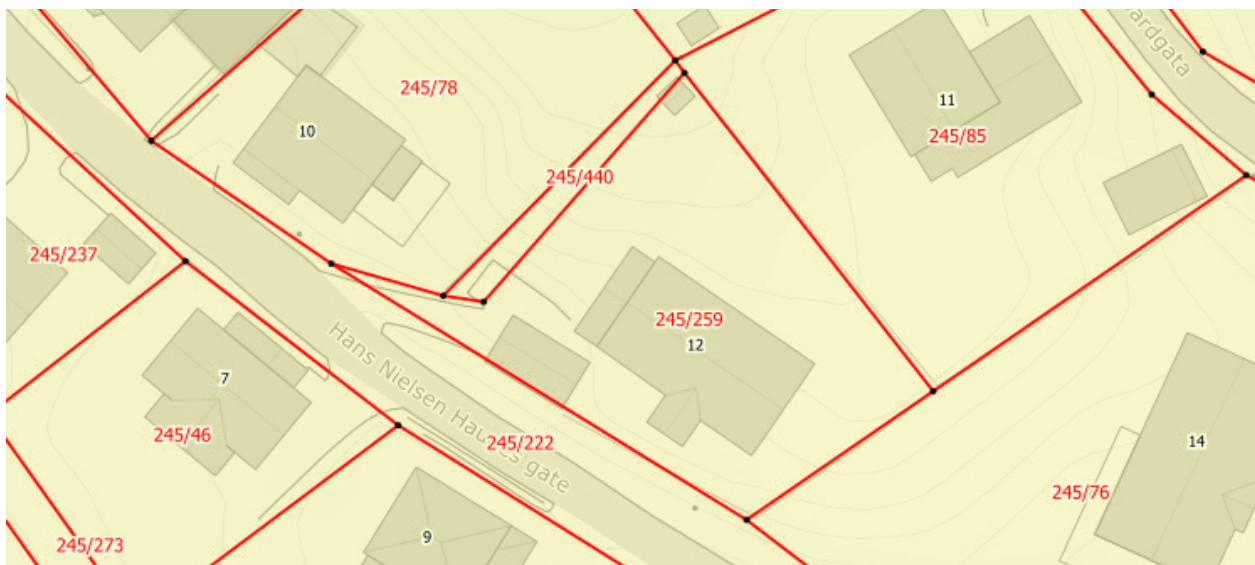
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

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 inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger 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. Inneluftsmålinger 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 inneluftsmålinger.

### 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

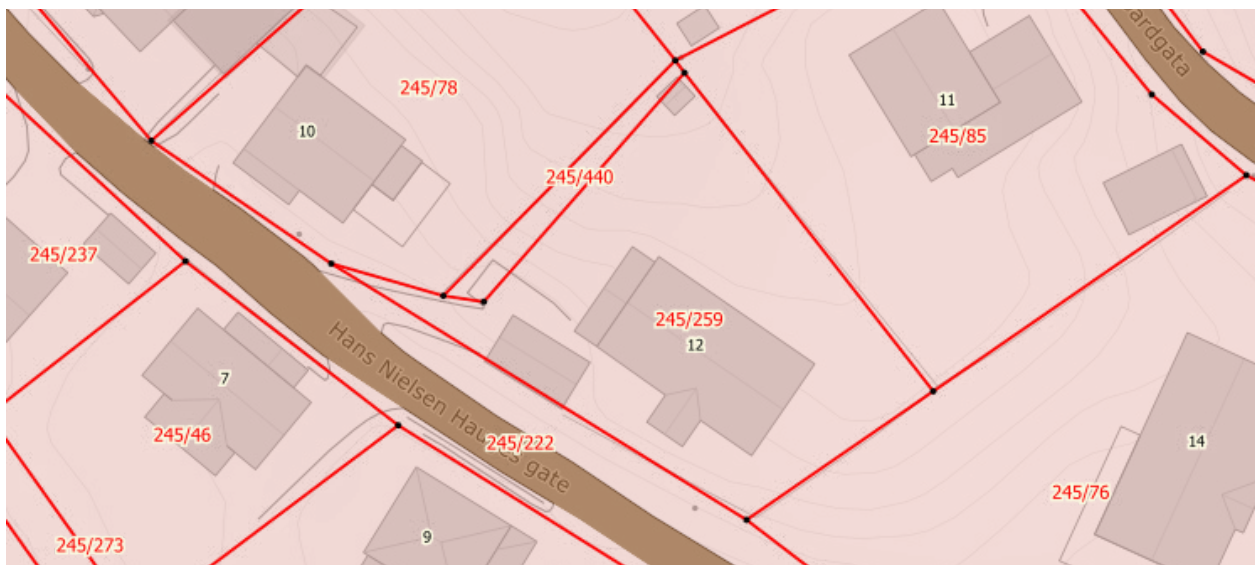
Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater 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



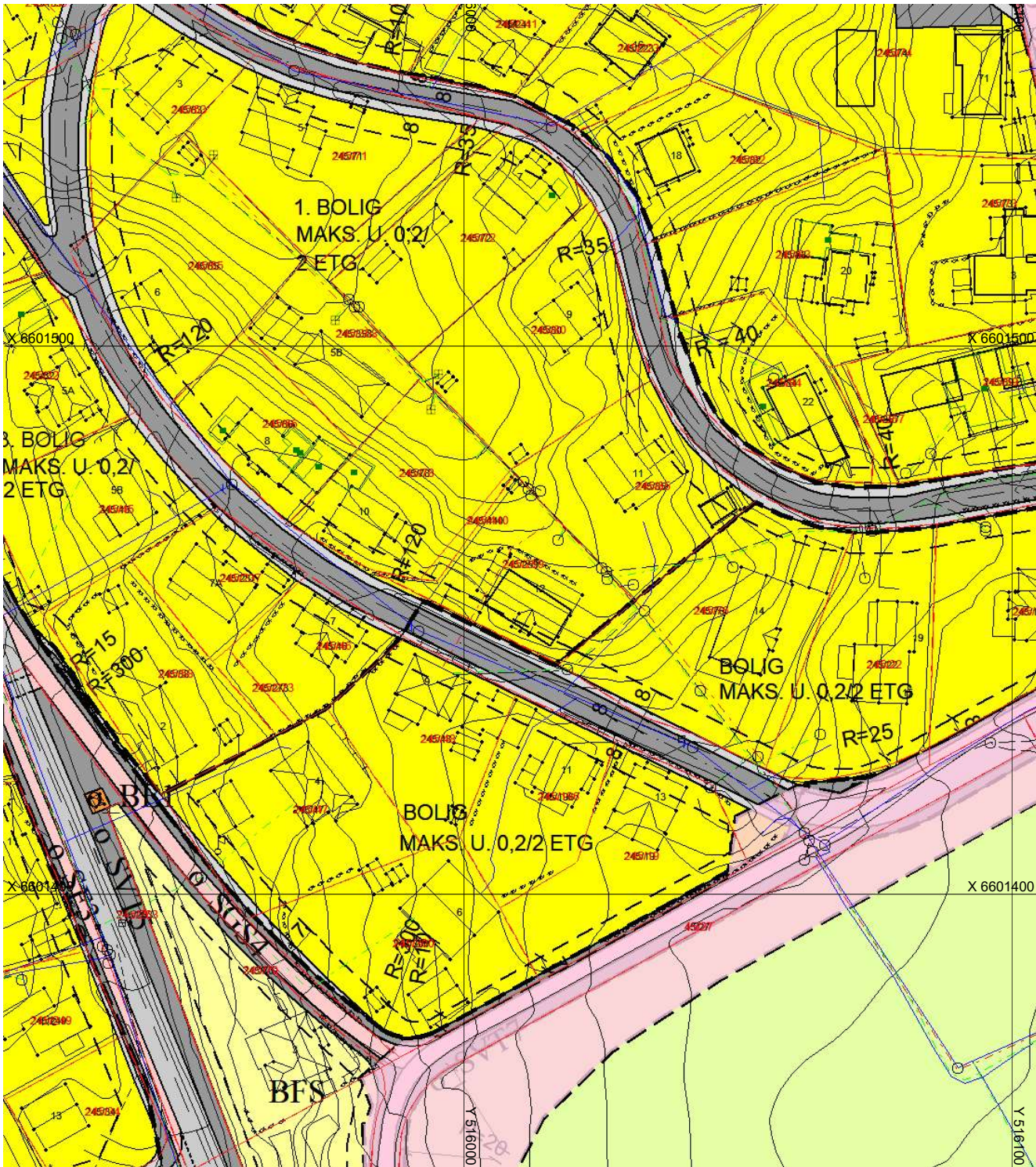
- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog
- Myr
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Hav
- Bre
- Bebygd
- Samferdsel




### 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.







<b>Basiskart</b> Område : _____ Utskriftsdato : 04.10.2024 Målestokk = 1:1000		Notodden kommune 		<b>Utvalgte tegnforklaringer til basiskartet</b>		 Viser godkjent plassering av nytt tiltak (bygg m.m.)	
 Inntegnede opplysninger oppå basiskartet (fyll ut) : Utført av : _____ Dato : _____ Saken gjelder : _____		□ Sluk                      ○ Kum ● Stolpe                    ⚑ Flaggstang		——— Matrikelgrense - høy kartkvalitet i matrikkelen - - - Matrikelgrense - lav kartkvalitet i matrikkelen <i>(Matrikelgrense = grense for grunneiendom, festegrunn eller seksjonert uteareal)</i>		——— Høydekurve ——— Tellekurve (5 m) xoxoxoxoxoxo Hekk, ubest. type ——— Støttemur ——— Frittstående mur // // // // // Annet gjerde	
——— Hjelpelinjetype vannkant( i matrikkelen) - - - Hjelpelinjetype vegkant (i matrikkelen) - - - - - Hjelpelinjetype fiktiv/punktfeste (i matrikkelen)							





Eiendom: Gnr.: 245 Bnr.: 259 Fnr.: Snr.:

## Planstatus

Følgende planer/planvedtak gjelder for eiendommen:

### 1. Kommuneplan

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

2. Finnes det **reguleringsplan**(er) som omfatter eiendommen eller del av denne?  
Nei  Ja  Kartutsnitt kan bestilles som eget dokument

Eiendommen er regulert til: Bolig. Reguleringsplan med ID – 152 «Et område mellom Brattreinsgate/ Svalbardgata og Heddalsvatnet» av 19.02.1980.

*(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.:35015000 faks: 35015004  
**Eiendomsopplysninger til megler o.a.**

**Eiendomsskatt og kommunale avgifter:**

<b>Adresse:</b>	<b>G.nr.245</b>	<b>B.nr.259</b>	<b>F.nr.</b>	<b>S.nr.</b>

Eiendomsskatt:	Kr. 5. 064,-
Vannavgift:	Kr. 6. 574,-
Avløp:	Kr. 6. 923,-
Renovasjon:	Kr. 4. 951,-
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 475,20,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 04.10.2024.
--------------------	-----------------------------------



**Eiendom:** Gnr.: 245 Bnr.: 259 Fnr.: Snr.:

### Vannforsyning og avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei  Ja

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

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

Nei  Ja

Dersom ja, er dette bare gråvann/vaskevann?

Nei  Ja

Dersom eiendommen har godkjent utslipp, er dette til?:

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

Ev. tilleggsopplysninger om avløpsforholdene:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.





Eiendom: **Gnr.: 245 Bnr.: 259 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	189		Tatt i bruk	23.10.1975	
Garasjeuthus, anneks til bolig	14		Meldingssak tiltak fullført 15.09.2009		

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

Nei |  Ja |  Delvis |

Ved ja og delvis gis opplysning om årstall og hva som er byggemeldt: 1974, oppføring av bolighus. 2007, tilbygg til bolig/ tak over inngangsparti. 2010, garasje.

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



NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

---

**Eiendom:** Gnr.: 245 Bnr.: 259 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>:** 676 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.

W

Kommunens saksnr 09/648 Side av

# Ferdigmelding

<b>Gjelder</b>						
Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	<u>245 259</u>					
	Adresse			Postnr	Poststed	
	<u>Hans Nielsen Hauges gt 12</u>			<u>3683</u>	<u>Notodden</u>	

**Det anmodes om**

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)

FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)

ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

**Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?**

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Garasje

**Gjenstående arbeider**

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	NOTODDEN KOMMUNE Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
		<u>09/648</u> <u>8378/09</u>
		<b>15 SEPT. 2009</b>
		<u>Gbnr: 245/259</u>
		<u>L42</u>
		Saksj. <u>311</u> Avd. <u>ULAB</u> Saksnr. <u>109096</u>

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

**Energiforsyning**

<b>Oppvarming</b>	<b>Energikilde</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ikke relevant	
<input type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	<input type="checkbox"/> Elektrisitet		<input type="checkbox"/> Varmepumpe
<input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	<input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel		<input type="checkbox"/> Gass
<input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.)		<input type="checkbox"/> Fjernvarme
	<input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Annen	

**Vedlegg (gjelder kun søknad)**

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	-	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

**Underskrift**

**Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver**

Foretak / Tiltakshaver

Dato 15/9-09 Underskrift Helge Steinmoen

Gjentas med blokkbokstaver  
HELGE STEINMOEN



# Ferdigmelding

Gjelder						
Eiendom/ byggsted	Gnr 245/259	Bnr 367807	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Hans Nielsen Havgas gt 12			Postnr 3683	Poststed Notodden	

**Det anmodes om**

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)

FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)

ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

**Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?**

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider		Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser			

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

**Energiforsyning**

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

**Vedlegg (gjelder kun søknad)**

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	-	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

**Underskrift**

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver

Dato 27/8-07 Underskrift *Helge Steinvik*

Gjentas med blokkbokstaver

NOTODDEN KOMMUNE

Ar saksnr: 07/441 9631/07

07 SEPT. 2007

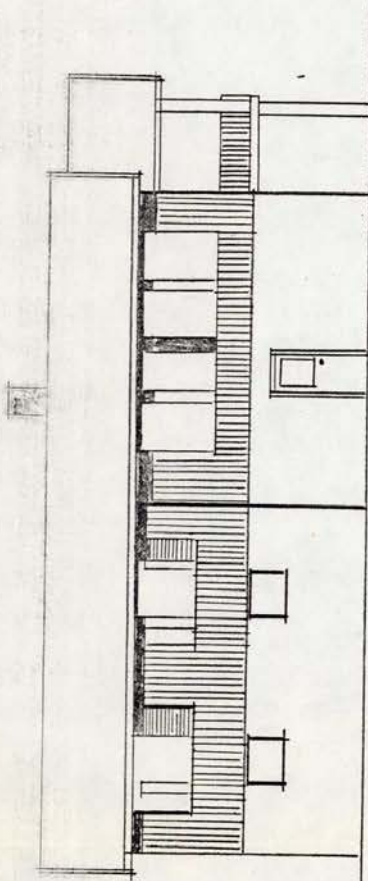
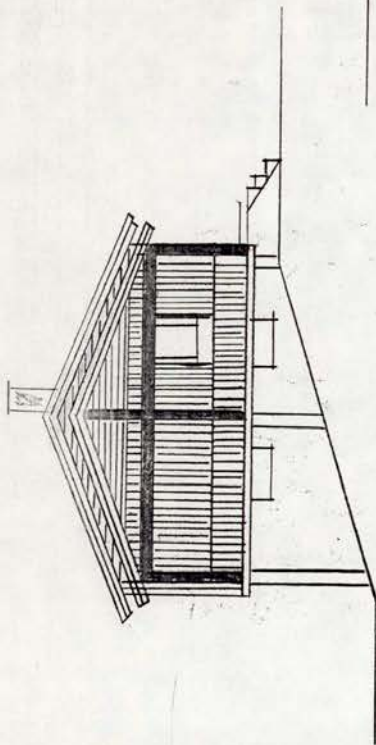
Ark.kode P Gbnr: 245/259

Ark.kode S 242

Saksr. ULAB - ADM Saksr. TORBRE

Klassifikasjon Gradering





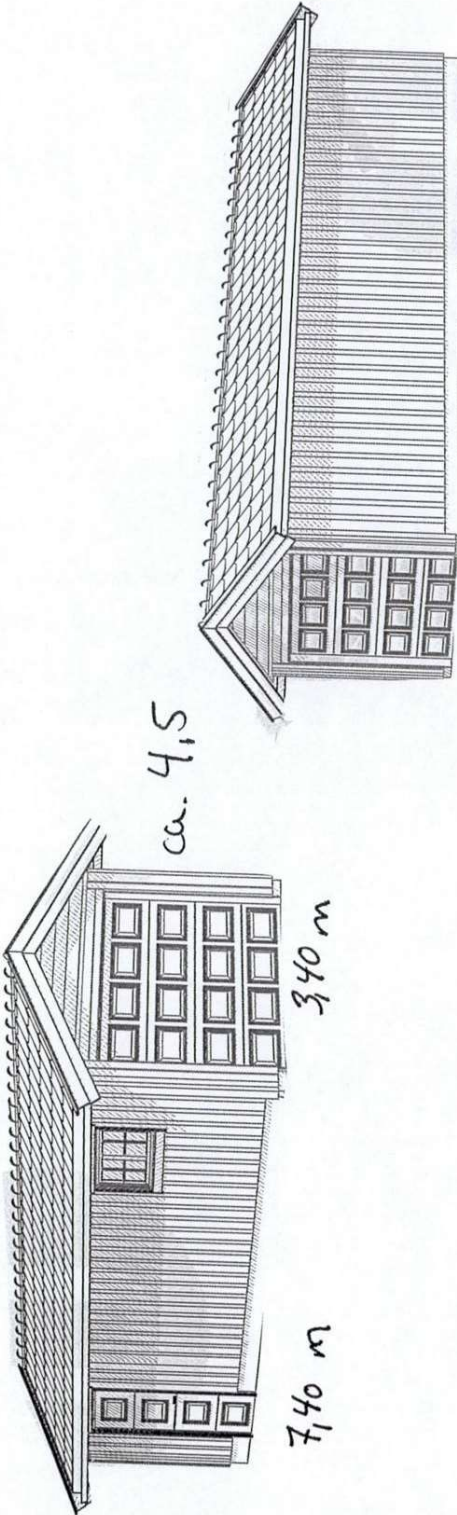
Helge Steinmoen. H.N. Havgest 12

3670. Notodden

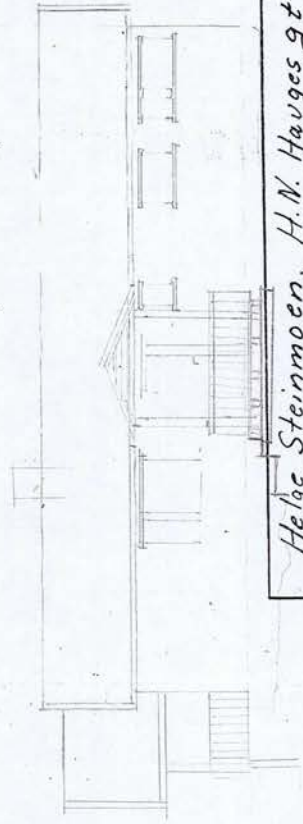
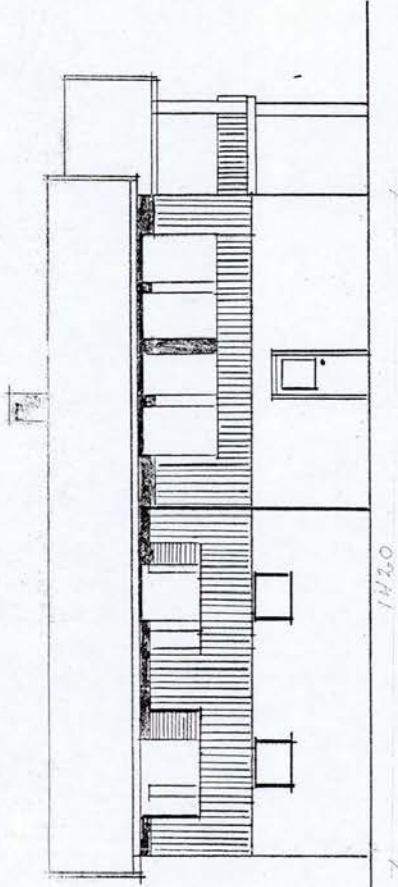
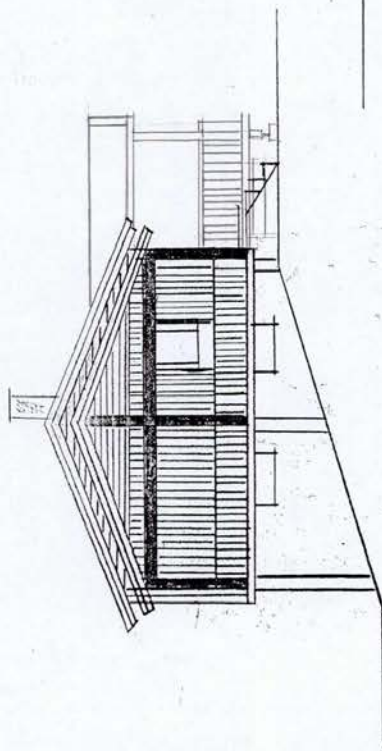
G. nr 45 Br. nr 6 SKALA 1:100

Tilbygg av veranda 15m<sup>2</sup> 7,8m x 2,1m

E1





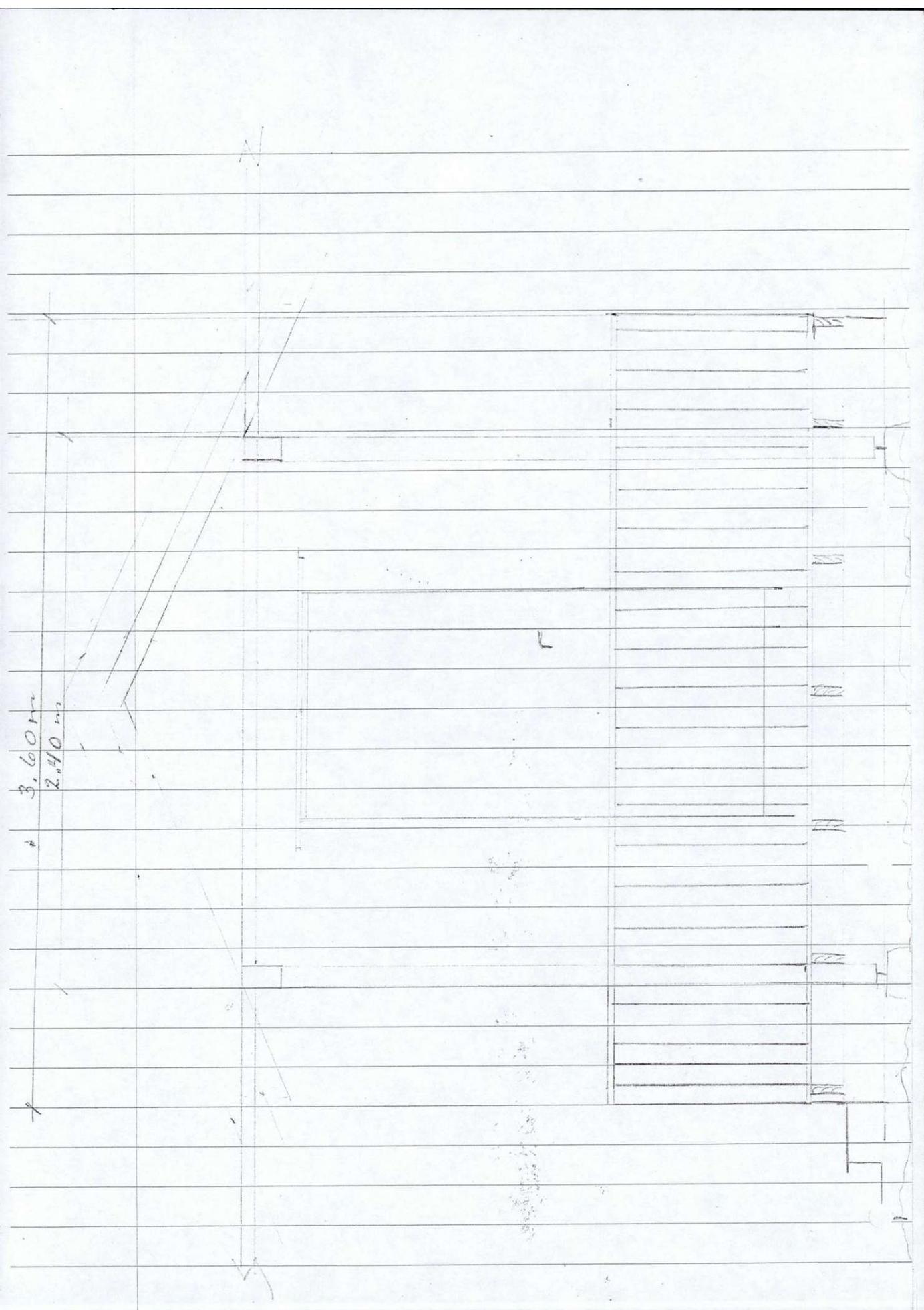


<i>Helge Steinmoen. H.N. Havges gt 12</i>	
<i>3670. Notodden</i>	
<i>G.nr 45 Br.nr 6</i>	<i>SKALA 1:100</i>

M: 1:20

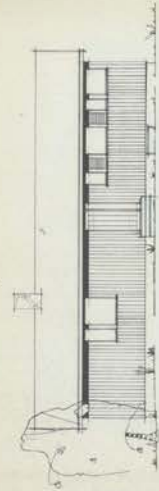
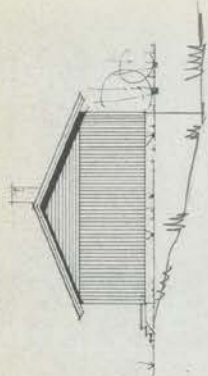
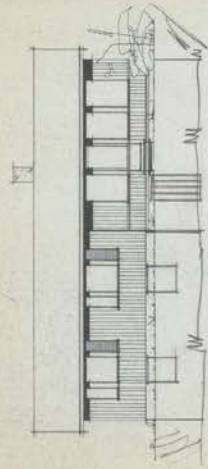
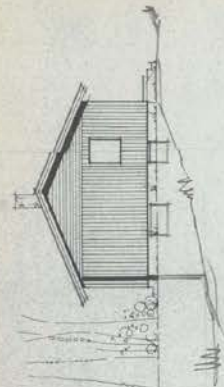






3.60m  
2.40m



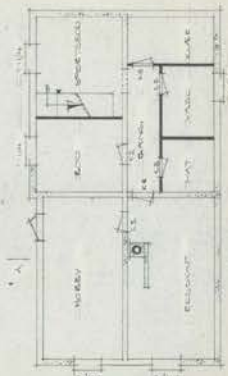
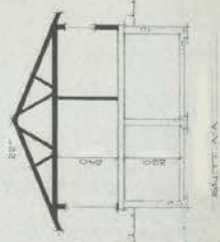


NOJODEN BYGNINGSBUD  
 NORDENSKA BYGGENS  
 SÄK HÄNSER, DOKUMENTER  
 OCH BYGGENS  
 OCH BYGGENS

NOJODEN BYGNINGSBUD  
 NORDENSKA BYGGENS  
 SÄK HÄNSER, DOKUMENTER  
 OCH BYGGENS

ORDET NÅG	ANRÖR, HELLE, RÖTJÄRNSBÄN
MAÅL 1:100	
TYP E 1:100	
STÅL, TRÄ, BÄCKEN	
ARBETSK. NÅ	
BYGGENS 1:100	
BYGGENS 1:100	
BYGGENS 1:100	

**TANEBY**  
 NORRISKE ANBYRHUS



3) SIKT. PÅSTÄLLNING

LETARDE

KOLLEKTIV

SKULT: A/A

## Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Oppdragsgiver/Kunde	
Firma/Navn	Salmon, Erlend Haugan
Kontaktperson	
Adresse	Hans Nielsen Hauges gate 12
Postboks	
Postnr/Sted	3683 / NOTODDEN
Telefon	/ 48142653
Epost	esalmon20@gmail.com
Kundenr	36144

Anleggsadresse	
Firma/Navn	Salmon, Erlend Haugan
Adresse	
Postnr/Sted	
Husnr/Bokstav	
Boligmappe-Id	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato/Planlagt ferdig
4022226	20.02.23	20.02.23

Utarbeidet av	
Firma/Navn	Elektropluss Telemark AS
Kontaktperson	Kristian Paulsen
Adresse	Gullbringvegen 10
Postnr/Sted	/
Telefon	35 06 10 00
Epost	kp@elektroplusstelemark.no
Nelfo medlemsnr	584681
Organisasjonsnr	NO 915 453 457 MVA
Elvirksomhets-ID	771



Anleggsbeskrivelse			
<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Utvidelse	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Prosjektering <input checked="" type="checkbox"/> Utførelse
Utført i henhold til:	NEK 400: <input checked="" type="checkbox"/> (Angi utgave):	2022	
	Annet: <input type="checkbox"/> (Beskriv norm):		
Måler nr:	Type installasjon: Bolighus		


Beskrivelse/Kommentar
<p>Byttet overbelastningsvern til 63A. Lagt opp til ny Easee elbillader i garasje. Laderen er godkjent på 32A, justert til 30A. Laderen er tiltrukket med 5nm etter produsentens anvisninger. Sikring er tiltrukket 2,5nm etter produsentens anvisninger</p>



Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

**Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.**

Faglig Ansvarlig/Bemyndighet Person	
Navn	Kristian Paulsen
Dato	26.03-2023
Signatur	



**Elektriske installasjons- og reparasjonsarbeid skal utføres av fagfolk. Henvend deg til en registrert installatør. Det er kun enkle ting man har lov til å gjøre selv, så som å skifte støpsel, henge opp lampe som ikke er en del av den faste installasjonen, montere og skifte varmeovn som leveres med støpsel.**

#### **Gode råd**

- Bruk aldri sterkere pære enn lampen er godkjent for
- Bruk kun godkjent utstyr
- Tørk ikke tøy på elektriske ovner
- Hold gardiner vekk fra elektriske ovner
- Legg ikke skjøteledninger gjennom døråpninger
- Unngå koblingsklyser
- Unngå lange skjøteledninger
- Ikke utfør arbeid som krever fagkompetanse
- Slå av elektriske apparater som ikke er i bruk
- Er sikringer, brytere, stikkontakter og/eller koblingsbokser unormalt varme kan det tyde på overbelastning
- Slå av TV-apparatet med av/på knappen

**Boligbranner med elektrisk årsak kan unngås!**

#### **Ikke la deg friste til å være «hobbyelektriker»**

Velger du å samarbeide med en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter. Inngrep og forandringer i det elektriske anlegget er en viktig jobb som stiller høye krav til kunnskaper og faglig utdanning.

#### **Et godt anlegg**

Et brukstilpasset og vedlikeholdt anlegg er trygt og klart til bruk hver gang. Ta ikke sjansen på å gjøre egeninnsats. Blir det brann eller andre skader som skyldes «hobbyelektrikeren», skaper dette problemer og kan få økonomiske konsekvenser, bl.a. avkorting av forsikringen.

#### **Dette gjør du for sikkerheten**

Sørg for at en elektroinstallatør regelmessig foretar en grundig sjekk av det elektriske anlegget, helst hvert tredje år. Engasjerer du en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter.

#### **Strøm er en usynlig og nyttig, men farlig vare**

Vi forventer at strømmen er der og at bruken er ukomplisert og trygg. Virkeligheten er dessverre ikke slik. Mange husstander har ikke sørget for å bestille kontroll av det elektriske anlegget på år, og har heller ikke fått utvidet/forsterket anlegget etter hvert som nye og flere elektriske apparater anskaffes. Kontakt en registrert elektroinstallatør.

#### **Elulykker rammer tilsynelatende tilfeldig**

Du kan unngå de fleste feilkilder hvis du er ditt ansvar bevisst og sørger for å vedlikeholde det elektriske anlegget.

#### **Elektriske branner**

Elektrisk utstyr og feil bruk av elektrisk utstyr utgjør en betydelig del av branner i Norge. Ca. 20 mennesker omkommer årlig på grunn av branner med elektrisk årsak.

#### **Overspenningsvern**

Monteres i tilknytningsskap eller hovedfordeling. Sikrer elanlegget og elektrisk utstyr mot overspenninger, for eksempel under tordenvær.

#### **Mange boliger er sikret**

Er du blant dem som har sagt nei takk, eller ikke en gang har hørt om jordfeilbryter, overspenningsvern eller andre forhåndsregler du bør ta? Ta kontakt med din registrerte elektroinstallatør snarest!

## Dokumentasjon av det elektriske anlegget

### Rapport fra sluttkontroll

Oppdragsgiver/Kunde	
Firma/Navn	Salmon, Erlend Haugan
Kontaktperson	
Adresse	Hans Nielsen Hauges gate 12
Postboks	
Postnr/Sted	3683 / NOTODDEN
Telefon	/ 48142653
Epost	esalmon20@gmail.com
Kundenr	36144

Anleggsadresse	
Firma/Navn	Salmon, Erlend Haugan
Adresse	
Postnr/Sted	
Husnr/Bokstav	
Boligmappe-Id	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato/Planlagt ferdig
4022226	20.02.23	20.02.23

Utarbeidet av	
Firma/Navn	Elektropluss Telemark AS
Kontaktperson	Kristian Paulsen
Adresse	Gullbringvegen 10
Postnr/Sted	/
Telefon	35 06 10 00
Epost	kp@elektroplusstelemark.no
Nelfo medlemsnr	584681
Organisasjonsnr	NO 915 453 457 MVA
Elvirksomhets-ID	771



Anleggsbeskrivelse			
<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Utvidelse	<input type="checkbox"/> Endring	Type installasjon: Bolighus
Utført i henhold til:	NEK 400: <input checked="" type="checkbox"/> (Angi utgave): 2022		
	Annet: <input type="checkbox"/> (Beskriv norm):		

Rapporten omfang	
<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel
Bytte til Ov 63 og montere elbillader	

Risikovurdering		Ja	Nei	Ikke Aktuelt
1.1	Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Visuell kontroll		Ja	Nei	Ikke Aktuelt
2.1	Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2	Er kabler og utstyr betryggende festet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.3	Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.4	Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.5	Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.6	Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Visuell kontroll		Ja	Nei	Ikke Aktuelt
2.7	Er kabelverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.8	Er effektbrytere/motorvernbytere riktig justert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.9	Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	kl2 kabel			
2.10	Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstop og nullspenningsutløser?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.11	Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.12	Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.13	Er anlegget tilstrekkelig merket?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.14	Er alle tilkoblinger riktig utført?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.15	Er skjult varme dokumentert og eier informert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.16	Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.17	Er advarseltekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.18	Er det montert nødvendige overspenningsvern?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Eksisterende			

Måling/Prøving		Ja	Nei	Ikke Aktuelt	Verdi
3.1	Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.20
3.2	Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	100.00
3.3	Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.00
3.4	Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.00
3.5	Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.00
3.6	Er det målt gulv- og veggresistans?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.00
3.7	Er det kontrollert spenningsfall?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.00
3.8	Er anlegget funksjonstestet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.9	Er det foretatt polaritetskontroll?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	


Generelt		Ja	Nei	Ikke Aktuelt
4.1	Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2	Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Generelt		Ja	Nei	Ikke Aktuelt
4.3	Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.4	Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappe?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Beskrivelse/Kommentar
<p>Byttet overbelastningsvern til 63A. Lagt opp til ny Easee elbillader i garasje. Laderen er godkjent på 32A, justert til 30A. Laderen er tiltrukket med 5nm etter produsentens anvisninger. Sikring er tiltrukket 2,5nm etter produsentens anvisninger</p>



Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Montør	
Navn	Kristian Paulsen
Dato	26.03-2023
Signatur	

Kontrollert av	
Navn	
Dato	
Signatur	





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangemeter 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 **PLUSS**

- 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.

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

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** 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”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 **PLUSS**.

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

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)

  
Retts skal være rett. For alle.





## 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 salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret 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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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 eiendoms-megler. 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 risikoopplysninger 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

 **HELP**  
Retten skal være rett. For alle.





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

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

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

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

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



# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. 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.
3. 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 gis.
4. 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

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. 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).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Hans Nielsen Hauges gate 12  
3683 NOTODDEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kristian Heia

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre