

aktiv.

Høybøåsen 27, 3684 NOTODDEN

**Særdeles flott og innholdsrik  
enebolig med dobbel garasje i  
Eikeskar med fantastisk utsikt til  
Heddalsvannet**



Eiendomsmegler

## Bjørn Runar Bjørnfeld

**Mobil** 418 59 788

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

### Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 198 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 098 740,-  
**Selger:** Runa Solbjørg

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2007  
**BRA-i/BRA Total** 250/250 kvm  
**Tomtstr.:** 898 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 42, bnr. 615  
**Oppdragsnr.:** 1306240125

## Velkommen!

Stor og innholdsrik enebolig i to etasjer som ble oppført i 2007. Boligen har påkostede løsninger med blant annet vannbåren oppvarming, kvalitetsmaterialer og ekstra takhøyde. Boligen inneholder bl.a. kjøkken, 2 stuer, 5 soverom, vaskerom og 2 bad. Flott og usjenert uteplass med utepeis. Dobbelgarasje med el-bil lader og innredet hems. Lettstelt tomt med asfaltert gårds plass med innslag av belegningstein.

Eiendommen ligger særdeles bra til i Eikeskar, et attraktivt boligområde i sentrumsnære omgivelser. Fantastisk utsikt mot Heddalsvannet, Lifjell og områdene rundt. Gangavstand til turområder som Eikeskar og Tinnemyra. Meget barnevennlig område med kort vei til Høgås skole og barnehage. Det er også kort til Notodden sentrum med alle byens fasiliteter. Gangavstand til kollektivtransport.



# Innhold

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Velkommen .....            | 2   |
| Plantegning .....          | 12  |
| Om eiendommen .....        | 16  |
| Tilstandsrapport .....     | 39  |
| Egenerklæring .....        | 70  |
| Nabolagsprofil .....       | 75  |
| Forbrukerinformasjon ..... | 110 |
| Budskjema .....            | 111 |









# Plantegning

1. etasje

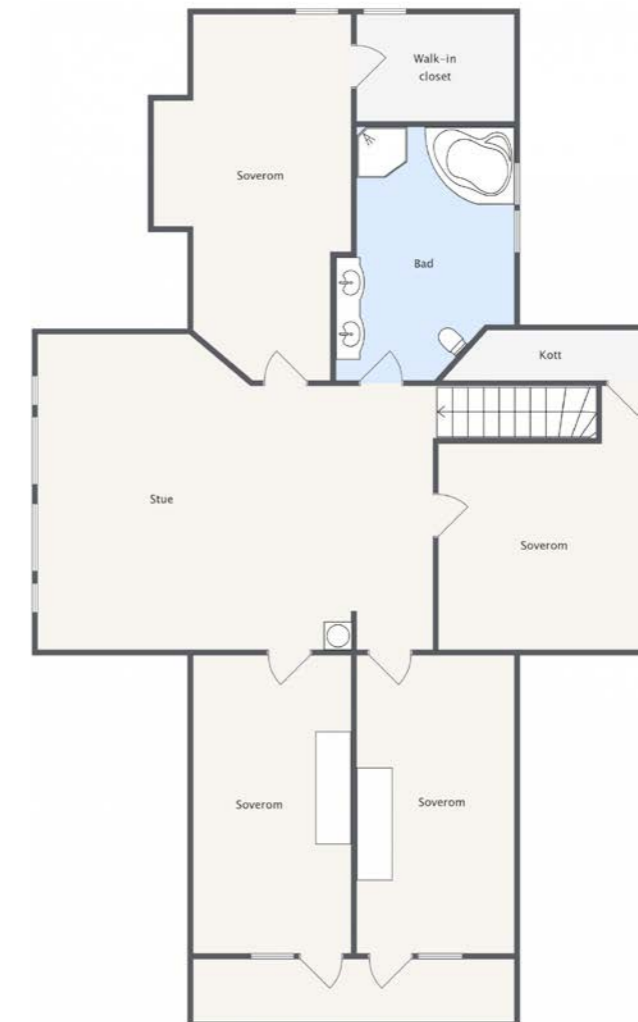


**aktiv.**

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

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


2. etasje



**aktiv.**

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

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



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

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

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

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

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



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 250 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 250 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

898 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 898m<sup>2</sup>. Særdeles pent beliggende tomt med fantastisk utsikt til Heddalsvannet, Lifjell og områdene rundt. Tomten er pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass med innslag av belegningsstein. Det er opparbeidet en stor, flislagt uteplass med utepeis. Tomten forøvrig har plenarealer som er noe beplantet. Tomten har flott, vestvendt beliggenhet og meget gode solforhold.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger særdeles bra til i Eikeskar, et attraktivt boligområde i sentrumsnære omgivelser. Fantastisk utsikt mot Heddalsvannet, Lifjell og områdene rundt. Gangavstand til turområder som Eikeskar og Tinnemyra. Meget barnevennlig område med kort vei til Høgås skole og barnehage. Det er også kort til Notodden sentrum med alle byens fasiliteter. Gangavstand til bussholdeplass med kollektiv transport til Kongsberg, Drammen, Oslo og Gardermoen. Det tar ca. 30 min med buss fra Notodden til Kongsberg næringspark.

### Adkomst

Fra Notodden sentrum kjører man opp E-134 og tar av inn på Kåsa og Eikeskar boligfelt. Følg hovedveien gjennom feltet og ta til høyre inn Høybøåsen. Følg veien og eiendommen kommer på høyre side og vil bli merket med "Til Salgs"-plakat.

### Bebyggelsen

Boligfelt bestående av villabebyggelse samt konsentrert småhusbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Øyvind Reinertsen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Det er betongstøpt plate på mark og bygningen er oppført i bindingsverk som er utvendig kledd med trekledning. Yttertak er tekket med takstein. For mer informasjon se vedlagte Tilstandsrapport avholdt 21.10.2024 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### Verditakst

Kr 7 750 000

### Innhold

Enebolig to etasjer og god planløsning.

1. etasje: Entre/hall, gang, kjøkken, stue, soverom, bad, vaskerom, bod/tekn. rom.

2. etasje: Stue, 4 soverom, walk-in closet, bad, bod. Utgang til stor, delvis overbygget platting med utepeis fra stua i 1. etasje.

Utgang til overbygget veranda fra to av sovrommene i 2. etasje.

Dobbelgarasje på 45m<sup>2</sup> med innredet hems på 20m<sup>2</sup>.

### Standard

Stor og innholdsrik enebolig i to etasjer som ble oppført i 2007. Boligen har påkostede løsninger med blant annet vannbåren oppvarming, kvalitetsmaterialer og ekstra takhøyde hvor 1. etasje har 2,60 høyde og 2. etasje har 2,50 høyde. Store, gode rom og bra planløsning kombinert med lyse og helhetlige overflater gjør boligen meget innbydende. Innvendige overflater består av gulv med parkett og fliser. Veggene har malt panel, tapet og plater. Himlinger med malte plater og panel. Profilerte lister og dører. Boligen har også balansert ventilasjon med varmegjenvinning og sentralstøvsuger.

Stort, flott herregårdskjøkken fra Drømmekjøkkenet. Innredningen har lyse, profilerte fronter på skuffer og skap. Takhøye overskap med innslag av glass i frontene. Sort benkeplate i stein med nedfelt induksjon platetopp, samt oppvaskkum. Det er lagt dekorative fliser mellom benkeplaten og overskapene. Ventilator er montert over platetopp. Spotbelysning. Platetopp og stekeovn fra 2022 følger med, det gjør også oppvaskmaskin fra 2024. Praktisk kjølehjørne hvor aggregatet ble skiftet i 2023. Innholdsrikt kjøkken medkjøkkenøy.

Bad i 1. etasje med flislagt gulv med vannbåren gulvvarme og flislagte vegger. Badet har baderomsinnredning med heldekkende servant med underskap. Speil over servant. Badet har badekar og veggmontert toalett. Spotbelysning i himling.

Vaskerom i 1. etasje med flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Malte plater på veggene. Vaskerommet har en innredning med skyllekum. Det er opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskin og tørketrommel fjernes.

Bad i 2. etasje med flislagt gulv med vannbåren gulvvarme og flislagte vegger. Stor baderomsinnredning med heldekkende dobbelservant og underliggende skuffer. Stort speil på vegg. Badet har både dusjkabinett og boblebad. Veggmontert toalett og spotbelysning i himling.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Takvinduer

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige trapper

Våtrom > Etasjeplan > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > Etasjeplan > Vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Andre utvendige forhold

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Innvendige dører

Våtrom > Etasjeplan > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > Etasjeplan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Etasjeplan > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > Etasjeplan > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kjøkken > Etasjeplan > Kjøkken > Avtrekk

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt G

#### Hvitevarer

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

#### Parkering

Parkering i dobbelgarasje.

Det er også gode parkeringsmuligheter på tomten.

#### Diverse

Det er lagt inn fiber både fra Telenor og Altibox.

El-bil lader er montert i garasje.

Vaskemaskin, tørketrommel, fryser og fryseskap fjernes.

Taklamper i entre/hall og kjøkken fjernes.

## Energi

#### Oppvarming

Hovedoppvarming fra vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje, samt stue og bad i 2. etasje.

Tilleggsoppvarming fra kakkelovn i stue 1. etasje.

#### Energikarakter

Ikke angitt

#### Energifarge

Ikke angitt

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 900 000

#### Kommunale avgifter

Kr 29 838

#### Kommunale avgifter år

2024

#### Info kommunale avgifter

Feier er avbestilt og belastes ikke i de kommunale avgiftene. Egen feier for kakkelovn benyttes.

#### Formuesverdi primær

Kr 1 304 623

#### Formuesverdi primær år

2022

#### Formuesverdi sekundær

Kr 4 957 567

#### Formuesverdi sekundær år

2022

#### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 615 i Notodden kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4005/42/615:

24.04.2007 - Dokumentnr: 348865 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktmessig andel av drift og vedlikehold på lekeplass gnr 42, bnr 617.

22.02.2007 - Dokumentnr: 215969 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:42 Bnr:550

01.01.2020 - Dokumentnr: 163819 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0807 Gnr:42 Bnr:615

01.01.2024 - Dokumentnr: 456379 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3808 Gnr:42 Bnr:615

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest for bolig gitt 29.08.2019.

Ferdigattest for garasje gitt 07.08.2019

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.08.2019.

#### Vei, vann og avløp

Offentlig.

#### Regulerings og arealplaner

Bolig. Reguleringsplan med ID – 288 «Eikeskar boligområde – plan B» av 16.06.2005.

#### Legalpant

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

## Kontrakt grunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### Overtakelse

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

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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

Salgsoppdrag

7 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

197 500 (Dokumentavgift)

240 (Pantebrev kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

198 740 (Omkostninger totalt)

213 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

216 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 098 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 113 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 116 640 (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 198 740

### **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 dekningsalg 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.

### **Oppdragsansvarlig**

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

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

### **Salgsoppgavedato**

24.10.2024



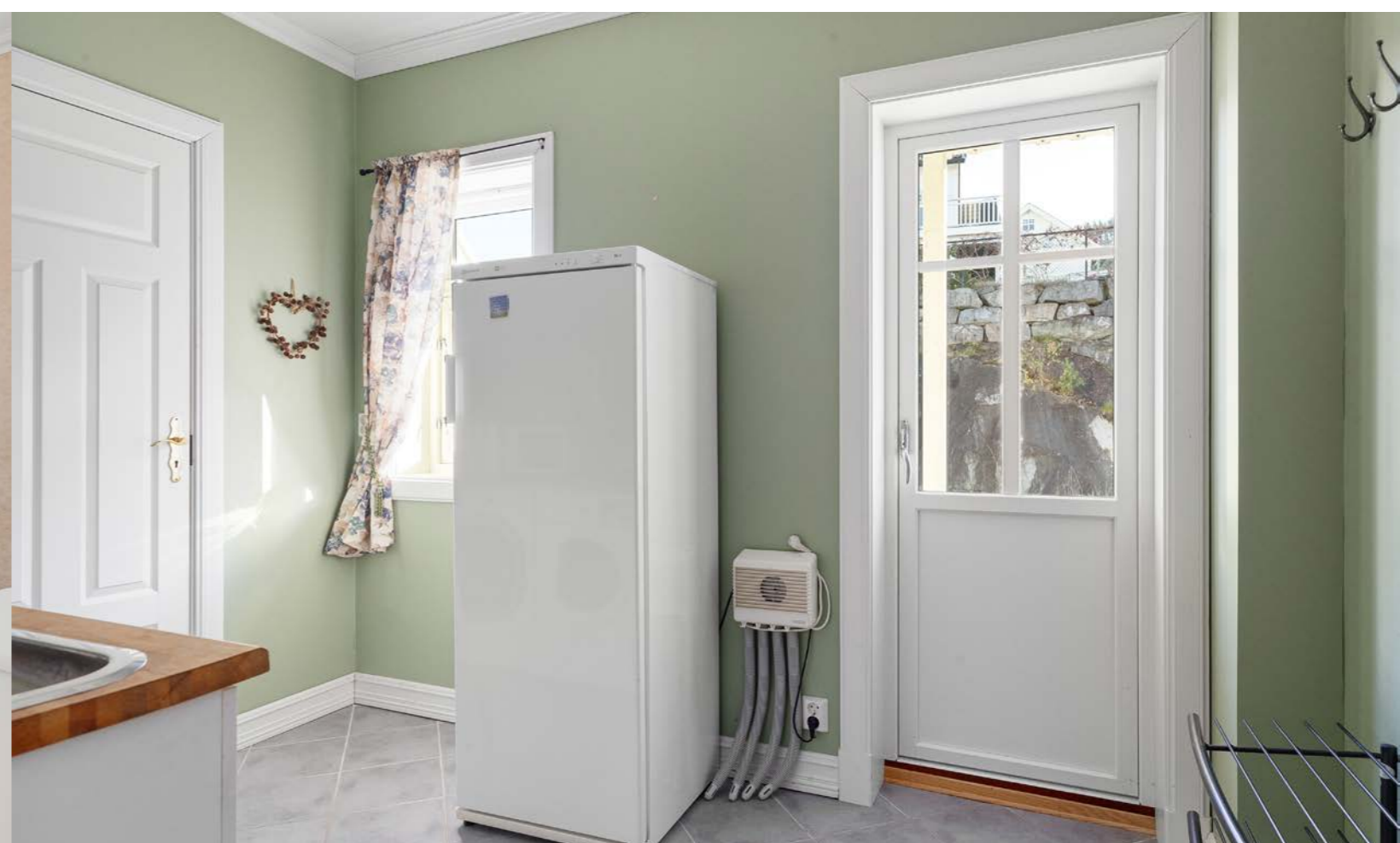
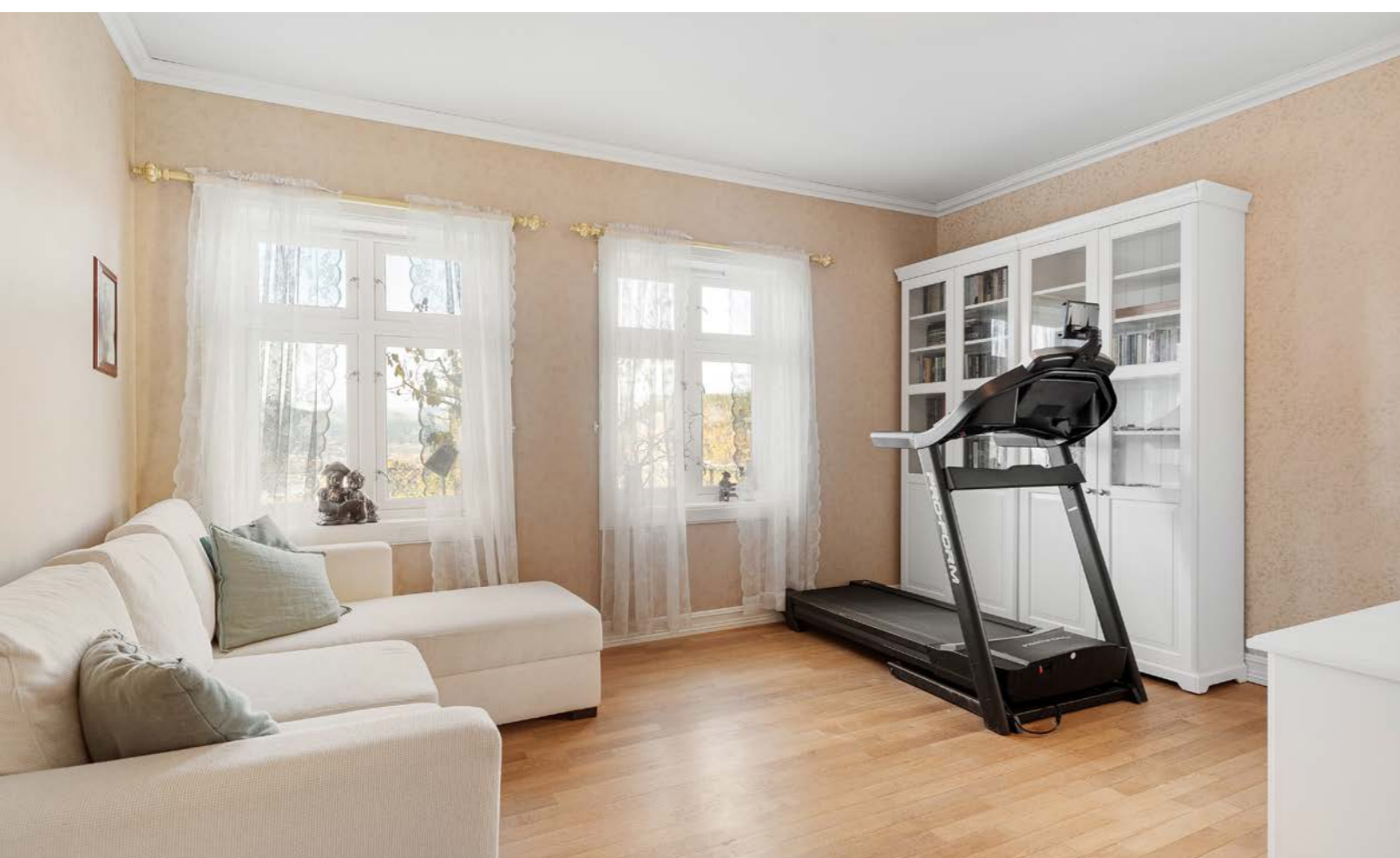


















# Tilstandsrapport

Enebolig  
Høybøåsen 27, 3684 NOTODDEN  
NOTODDEN kommune  
# gnr. 42, bnr. 615

**Markedsverdi**

**7 750 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 315 m<sup>2</sup> BRA-i: 250 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.10.2024

Rapportdato: 21.10.2024

Oppdragsnr.: 19974-1497

Referansenummer: DM5206

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.

Høybøåsen 27, 3684 NOTODDEN  
Gnr 42 - Bnr 615  
4005 NOTODDEN

Din Taksering AS  
Rugdeveien 32  
3617 KONGSBERG



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

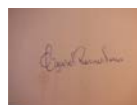
Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Oppdragsnr.: 19974-1497

Befaringsdato: 10.10.2024

Side: 3 av 31

### Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no

979 64 266



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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

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 bra beliggenhet og normal bruksslitasje. Ut fra alder er boligen i normalt bra stand, men det er en del småting som må fikses.

### Enebolig - Byggeår: 2007

#### UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå. Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall. Det er bunn- og topp beslag på pipa. Det er beslag på dekkbord på vindski.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 2-lags glass. Det er en luftbalkong på ca 7,6m<sup>2</sup> med adkomst fra 2 soverom. Rekkverkshøyde er på 90cm. I forbindelse med inngangsparti er det ett skiferkledd område og det er platting mot sør og vest kledd med fliser. På bad er det montert 2 stk Velux takvinduer.

#### INNVENDIG

Etasjeplan.

Gulv: Det er fliser i gang, bad og vaskerom, stavparkett i kjøkken, stue, soveromsgang og soverom og betong i teknisk rom.  
Vegg: Malt panel i gang, malt plater i stue, kjøkken, soveromsgang og vaskerom, tapet på soverom, fliser på bad og plater i teknisk rom.  
Tak: Malt plater. I teknisk rom er plater ubehandlet.

#### Loft.

Gulv: Det er fliser på bag og parkett i loftstue, 4 soverom, garderobe og kott.  
Vegg: Malt panel i loftstue, flis på bad og tapet/malt plater på soverom, garderobe og kott.  
Tak: Malt panel.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt. Avvik i stue: 20mm og kjøkken: 10mm. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe, vedovn i stuen og sotluke på kjøkken. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

#### Bad

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

Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med 2 formstøpte vasker, veggmontert toalett, dusjkabinett og hjørneoblebadekar. Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobe ved vannskap. Det er fritt eksponert treverk i forbindelse med vannrør til gulvvarme i bod.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utslag.

#### Bad

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

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 2mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med formstøpt vask, veggmontert toalett og badekar. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i teknisk rom mot toalett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utslag.

#### Vaskerom

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

Veggene har malte plater. Taket er plater. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 4mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk rom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utslag. Fuktmåling er ikke direkte mot vaskerommet, men foretatt i samme vegg. Dersom det hadde vært fukt, ville det bli utslag på fuktmåling..

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjølehyørne, opplegg til oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Aggregat i kjølehyørne er skiftet i 2023, oppvaskmaskin i 2024 og platetopp/stekeovn i 2022. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det er varmtvannstank i enhet for oppvarming av vann til gulvvarme. Det er montert sentralstøvsugeranlegg i teknisk rom. Det er Thermia Diplomat varme til gulvvarme. Det er eget skap i bod på loft med 3 kurser. 2 til loftstue og en til bad. Det er koblinger til gulvvarme i teknisk rom til etasjeplan. Det er sikringskap i teknisk rom med fire ganger 32A overbelastningsvern, overspenningsvern, automatsikringer med jordfeilbryter. Det er pulverapparat og røykvarslere.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Det er ikke drenering rundt ringmur siden hele bolig ligger over terreng. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Forstøtningsmurer er av naturstein. Området rundt boligen er relativt flatt, Det er ikke fall fra grunnmur i henhold til dagens forskrift, men dette har liten betydning siden hele boligen ligger over terreng. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 315 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 250 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 7 750 000          |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 750 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Garderobe på 2 soverom på loft er ikke bygget.
- Det er større kott på ett soverom enn det som er inntegnet.

#### Garasje

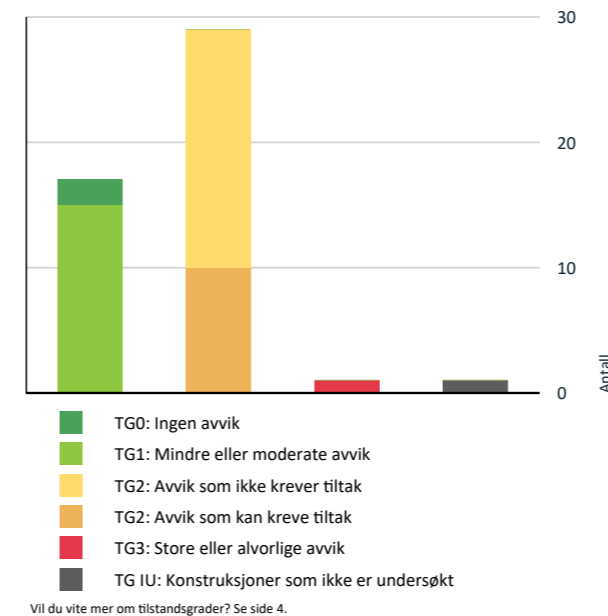
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Loft er innredet med oppholdsrom. Dette er ikke på tegningen. Innredning av bod til oppholdsrom er søknadspliktig.

#### Stabbur

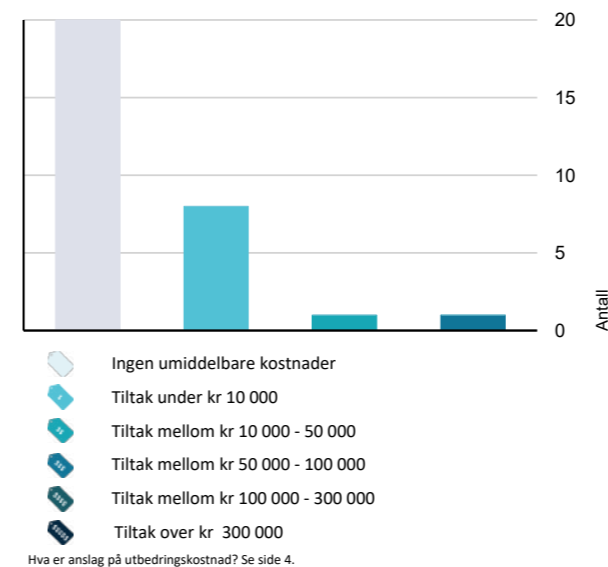
- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke motett fra kommunen. Det skal sendes ferdigmelding til kommunen på bygget.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Etasjeplan > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

## Sammendrag av boligens tilstand

- 1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Etasjeplan > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Etasjeplan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Etasjeplan > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Etasjeplan > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- 1 Kjøkken > Etasjeplan > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
2007

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

|      |               |   |
|------|---------------|---|
| 2014 | Modernisering | Skiftet baderomsinnredning oppe. Årstall er noe usikkert. |
| 2024 | Modernisering | Fjernet lettvegger i loftsstue.                           |

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå.

#### Vurdering av avvik:

- Det er enkelte knekte taksten.

Det er noe begynnende mosedannelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.

Mose på takstein bør fjernes. Mose forkorter levetiden på takstein. Kostnadsestimat er kun for å skifte knekte takstein i gradrenne. Knekte takstein må fjernes for å unngå lekkasje i taket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Noe begynnende mosedannelse.



Knkte takstein i gradrenner.

#### TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall. Det er bunn- og topp beslag på pipa. Det er beslag på dekkbord på vindski.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er montert en del griserhaler på tak i forbindelse med parkering. Dette fungerer som snøfangere.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er liten åpning på belysning på vinduer ned mot beslag. Det er noe oppsprekt kledning i nedre kant mot terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendig overflater har behov for vask og overflatebehandling. Det bør lages spalte på ca 8mm på belistning ned mot beslag for at vindusbelistning ikke skal trekke fukt og råtne.



## Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Liten avstand mellom vindusbelistning og beslag.



Liuten avstand mellom nedre kant av kledning og beslag på vindu.

### TG 1U Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom det blir fukt i innvendig tak, må tiltak iverksettes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflate på inngangsdør er noe slitt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for maling av ytterdør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en luftbalkong på ca 7,6m<sup>2</sup> med adkomst fra 2 soverom. Rekkverkshøyde er på 90cm.

#### 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 2 Takvinduer

På bad er det montert 2 stk Velux takvinduer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekke i den ene foringen.

Innvendig blending på vinduer er defekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Blendig av vinder bør skiftes.

Sprekk i foring bør utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Andre utvendige forhold

I forbindelse med inngangsparti er det ett skiferkledd område og det er plattning mot sør og vest kledd med fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler noe skifer og det er noe sprekke dannelse i forbindelse med inngangsparti,

Det er en del løse fliser og mange fliser med bom - ikke festet tilfredsstillende til underlaget. Det er vann under fliser og det er sprekker i fugemasse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende skifer bør monteres.

Løse fliser bør limes på nytt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt. Avvik i stue: 20mm og kjøkken: 10mm.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulv heller fra vei til yttervegg mot vest i stue og kjøkken.

#### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn i stuen og sotluke på kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det anbefales å montere en brannstein tilpasset formålet bak sotluken. Denne koster ca Kr. 1000.-

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Manglende skifer i forbindelse med inngangsparti.



Løse fliser på plattning.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Etasjeplan.

Gulv: Det er fliser i gang, bad og vaskerom, stav-parkett i kjøkken, stue, soveromsgang og soverom og betong i teknisk rom.

Vegg: Malt panel i gang, malt plater i stue, kjøkken, soveromsgang og vaskerom, tapet på soverom, fliser på bad og plater i teknisk rom.

Tak: Malt plater. I teknisk rom er plater ubehandlet.

#### Loft.

Gulv: Det er fliser på bag og parkett i loftstue, 4 soverom, garderobe og kott.

Vegg: Malt panel i loftstue, flis på bad og tapet/malt plater på soverom, garderobe og kott.

Tak: Malt panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom på fliser i gang.

Det er noe sprekker i gulv i stue og kjøkken.

Det er merker på parkett, vegger og tak i loftstue etter at lettvegg ble fjernet.

Det mangler noe belistning i teknisk rom.

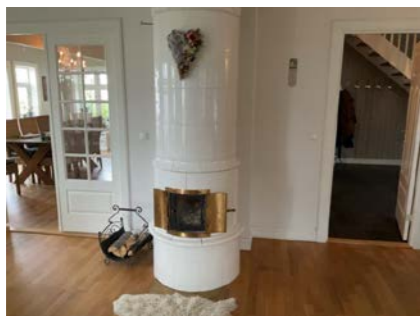
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med noe oppgradering av innvendige overflater.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



Ovn i stuen.

### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler noe returrekkverk på toppen av trappen. Her er det 13cm åpning.

Det er noe skjevhet på trappetrinn.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Manglende returrekkverk bør monteres.

Kostnadsestimat er kin for avstengning/returrekkverk på loft-

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje på innvendige dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører bør males.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### ETASJEPLAN > BAD

#### Generell

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



Bad på etasjeplan.

### ETASJEPLAN > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ETASJEPLAN > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 2mm.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ETASJEPLAN > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

## Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ETASJEPLAN > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med formstøpt vask, veggmontert toalett og badekar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ETASJEPLAN > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

### ETASJEPLAN > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i teknisk rom mot toalett. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utslag.



Fuktmåling i konstruksjon mot bad.

### ETASJEPLAN > VASKEROM

#### Generell

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



Innredning og opplegg til vaskemaskin.

### ETASJEPLAN > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er plater.

### ETASJEPLAN > VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 4mm.

#### Vurdering av avvik:

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

Det mangler noe flisehjørner ut mot vegg til gangen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ETASJEPLAN > VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ETASJEPLAN > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

### ETASJEPLAN > VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

### ETASJEPLAN > VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk rom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utslag. Fuktmåling er ikke direkte mot vaskerommet, men foretatt i samme vegg. Dersom det hadde vært fukt, ville det bli utslag på fuktmåling..

### LOFT > BAD

#### Generell

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



Bad med dusjkabinett, badekar og innredning.



Bad med veggmontert toalett.

### LOFT > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

### LOFT > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10mm.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### LOFT > BAD

#### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## Tilstandsrapport

Det er montert ett skap ved dusjkabinett som forhindrer at dusjkabinett kan trekkes frem.

Det er ikke tilgang til sluk under hjørnebadekar. Det er en inspeksjonsluke, men det er begrenset tilgang og størrelse på luken. Det bør lages så stor åpning i innkassing rundt badekar slik at det er mulig å sjekke/rene sluk og sjekke membran. Skap ved dusjkabinett bør flyttes slik at dusjkabinett kan trekkes ut for rengjøring/inspeksjon av sluk og membran.

Siden det er fuktmerker i gipsplater i rom under badekar, bør badekar fjernes og det må sjekkes om det er utett membran. Badekar har vært lite brukt den siste tiden.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



På innvendig tak i teknisk rom som ligger under badekar er det fuktmerker i skjøter på gipsplater.

### LOFT > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 formstørpte vasker, veggmontert toalett, dusjkabinett og hjørneboblebadekar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

### LOFT > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

### LOFT > BAD

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobe ved vannskap. Det er fritt eksponert treverk i forbindelse med vannrør til gulvvarme i bod.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utslag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er misfarging i tak i teknisk rom under badekar.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membran under badekar må sjekkes. Kostnad til dette er lagt på sluk og membran.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



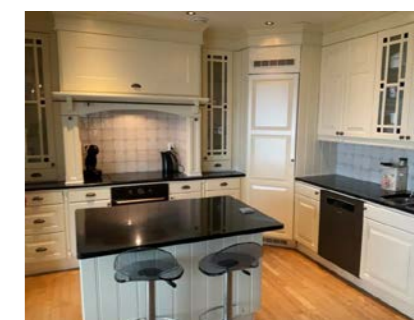
Fuktmåling i konstruksjonen mot bad.

### KJØKKEN

### ETASJEPLAN > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjølehjørne, opplegg til oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Aggregat i kjølehjørne er skiftet i 2023, oppvaskmaskin i 2024 og platetopp/stekeovn i 2022.



Kjøkkeninnredning.

### ETASJEPLAN > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

## Tilstandsrapport

Ventilator er 17ått gammel og mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

### Vurdering av avvik:

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

Det kondenserer på vannrør i forbindelse med gulvvarme. Dette kommer av manglende lufting av teknisk rom og høy luftfuktighet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres en avfukter på teknisk rom som senker den relative fuktigheten.

Da vil det kondensere mindre.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon me varmegjenvinning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsanlegg får TG 2 på grunn av at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Varmtvannstank

Det er varmtvannstank i enhet for oppvarming av vann til gulvvarme.

### TG 2 Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsugeranlegg i teknisk rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sentråpstøvsuger fungerer ikke. Det er uttak i begge etasjene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom sentralstøvsugeranlegg skal benyttes må det monteres ny støvsuger.

En vanlig støvsuger koster mellom 5.000.- og 8.000.-

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Vannbåren varme

Det er Thermia Diplomat varme til gulvvarme.

Det er eget skap i bod på loft med 3 kurser. 2 til loftstue og en til bad. Det er koblinger til gulvvarme i teknisk rom til etasjeplan

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

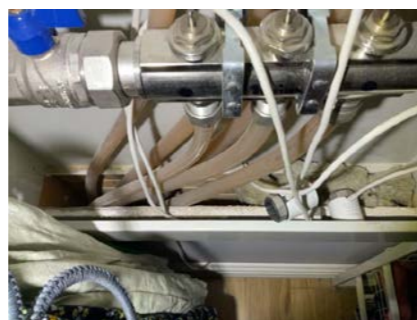
Koblingsskap i garderobe er ikke sikret mot lekkasjer. Dersom det blir lekkasje i koblinger, vil vann renne inn i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas tetting i vannskap. Det nå innhentes pris på dette fra rørlegger for jeg vet ikke hva det vil koste og eller hvor mye arbeid det er.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Det mangler tetting i vannaksp i bod på loft.

### TG 2 Elektrisk anlegg

## Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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 teknisk rom med fire ganger 32A overbelastningsvern, overspenningsvern, automatsikringer med jordfeilbryter.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2007 Nybygg.**

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

**Ja Taklampe i gang på etasjeplan er koblet av fagfolk, men uten dokumentasjon.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

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

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

### Generell kommentar

Det er ikke funnet åpenbare feil på det elektriske anlegget.

Alle jordfeilbryterene fungerte på befaringstidspunkt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er pulverapparat og røykvarslere.

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

**Nei**

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

**Nei Ifølge eier blir det kjøpt nytt pulverapparat før skag.**

3. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

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

**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

### TG 1 Drenering

## Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke drenering rundt ringmur siden hele bolig ligger over terreng.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

### TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



Støttermur i naturstein.

### TG 0 Terrengforhold

Området rundt boligen er relativt flatt. Det er ikke fall fra grunnmur i henhold til dagens forskrift, men dette har liten betydning siden hele boligen ligger over terreng.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2019

#### Kommentar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Det er en dobbel garasje med betonggulv, yttervegger i bindingsverk kledd utvendig med stående kledning og saltak teknet med betongtakstein. Det er takrenner og beslag på vindskier i overflatebehandlet metall.

Det er to vippeporter med portåpner. Det er enkel dør i front.

Innvendig garasje B: 7,8m x D: 5,8 m-totalt 45,5 m<sup>2</sup>.

I garasjen er det trapp opp til loft. Loft er innredet med gang og stue. Det er parkett på gulv og plater på vegg. I tak er det malt plater. Det er enkelt vindu i gavl.

Det mangler noe utvendig belysning. I stue er det vindu med glass og inn/ut vindu. Bredde i 1,9 m høyde er 93 cm. Lengde på loft er 7,7 m.

#### Tilbygg / modernisering

2021    Modernisering    Montert elbil-lader

## Stabbur



### Anvendelse

### Byggeår

1998

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

### Beskrivelse

Det er et stabbur med tregulv, yttervegger i laftet tømmer og saltak tekket med singel.

Det er en del skjevheter i bygget.

Areal er ikke målverdig siden det er mindre enn 1,9 m høyde under mønet. Gulvareal er på 3,7 m<sup>2</sup>. Det er 1,7 m høyde under møne.

Bygget har tidligere vært brukt til hønsehus.

Stsburet fungerer som bod.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

250 m<sup>2</sup>/250 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Loftstue, 5 Soverom, 2 Bod, 2 Bad, Kott, Gang, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Teknisk rom

*Andre bygg:* Garasje, Stabbur  
Bruksareal andre bygg: 65 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 7 750 000

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 750 000

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

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

### Markedsverdi

7 750 000

### Konklusjon markedsverdi

7 750 000

### Markedsvurdering

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

Det er få tilsvarende boliger solgt med denne størrelsen og beliggenheten, så

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM  | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|--|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Bjønnekrevegen 6 ,3684 NOTODDEN<br>150 m <sup>2</sup> 2003 2 sov         | 30-10-2023 | 5 290 000 | 5 500 000 |           | 5 500 000 | 36 667              |
| 2 Chr Michelsens gate 2 ,3681 NOTODDEN<br>158 m <sup>2</sup> 1965 4 sov    | 09-03-2022 | 2 800 000 | 2 925 000 |           | 2 925 000 | 18 513              |
| 3 Kjærlighetsstien 43 ,3681 NOTODDEN<br>197 m <sup>2</sup> 1976 5 sov      | 19-10-2023 | 3 500 000 | 3 350 000 |           | 3 350 000 | 17 005              |
| 4 Johan Falkbergets vei 14 ,3681 NOTODDEN<br>199 m <sup>2</sup> 1964 2 sov | 05-09-2023 | 3 150 000 | 3 350 000 |           | 3 350 000 | 16 834              |
| 5 Kjærlighetsstien 20 ,3681 NOTODDEN<br>201 m <sup>2</sup> 1957 5 sov      | 18-09-2024 | 3 200 000 | 3 200 000 |           | 3 200 000 | 15 920              |
| 6 Kjærlighetsstien 18 ,3681 NOTODDEN<br>174 m <sup>2</sup> 1956 3 sov      | 01-02-2024 | 2 600 000 | 2 680 000 |           | 2 680 000 | 15 402              |
| 7 Kjærlighetsstien 11 ,3681 NOTODDEN<br>233 m <sup>2</sup> 1974 3 sov      | 15-03-2023 | 3 100 000 | 3 200 000 |           | 3 200 000 | 13 734              |

### 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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

| Årlige kostnader  |            |                  |
|---|------------|------------------|
| Eiendomsskatt   | Kr.        | 12 784           |
| Vannavgift  | Kr.        | 6 127            |
| Avløp   | Kr.        | 5 976            |
| Renovasjon  | Kr.        | 4 951            |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>  | <b>Kr.</b> | <b>30 000</b>    |
| Teknisk verdi bygninger   |            |                  |
| Enebolig  |            |                  |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)  | Kr.        | 8 600 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)  | Kr.        | - 1 750 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>   | <b>Kr.</b> | <b>6 850 000</b> |
| Garasje   |            |                  |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)  | Kr.        | 650 000          |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)  | Kr.        | - 40 000         |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>  | <b>Kr.</b> | <b>610 000</b>   |
| Stabbur   |            |                  |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)  | Kr.        | 70 000           |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)  | Kr.        | -                |
| <b>Sum teknisk verdi - Stabbur</b>  | <b>Kr.</b> | <b>70 000</b>    |
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b>  | <b>Kr.</b> | <b>7 530 000</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.        | 1 200 000        |
| Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet   | Kr.        | + 10 000         |
| <b>Beregnet tomteverdi</b>  | <b>Kr.</b> | <b>1 210 000</b> |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr. 8 750 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

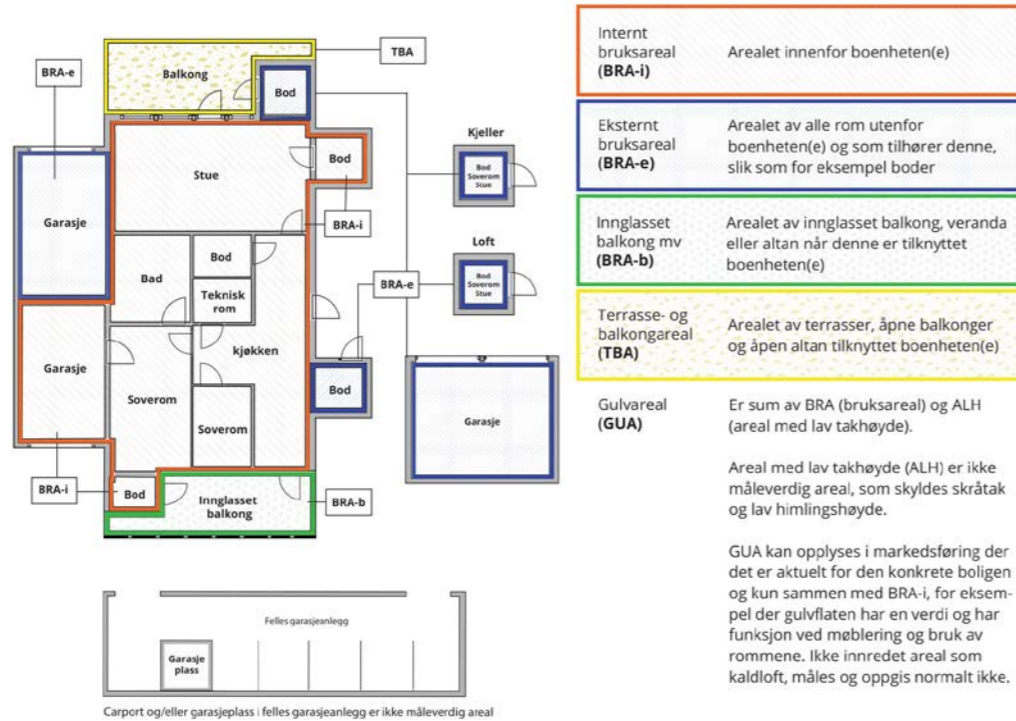
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



- Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)
- Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Loft           | 117                           |                             |                            | 117 | 7                               | 10                          | 127             |
| Etasjeplan     | 133                           |                             |                            | 133 | 60                              |                             | 133             |
| <b>SUM</b>     | <b>250</b>                    |                             |                            |     | <b>67</b>                       | <b>10</b>                   | <b>260</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>250</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje     | Internt bruksareal (BRA-i)   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Loft       | Loftstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bad, Soverom 4, Kott |                             |                            |
| Etasjeplan | Gang, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Teknisk rom, Soverom, Bad, Bod      |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Garderobe på 2 soverom på loft er ikke bygget.

Det er større kott på ett soverom enn det som er inntegnet.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

| Etasje     | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|            | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Etasjeplan |                               | 45                          |                            | 45  |                                 |                             | 45              |
| Loft       |                               | 20                          |                            | 20  |                                 | 10                          | 30              |



|                |  |           |  |           |           |
|----------------|--|-----------|--|-----------|-----------|
| <b>SUM</b>     |  | <b>65</b> |  | <b>10</b> | <b>75</b> |
| <b>SUM BRA</b> |  | <b>65</b> |  |           |           |

#### Romfordeling

| Etasje     | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasjeplan |                            | Garasje                     |                            |
| Loft       |                            | Trapperom , Stue            |                            |

#### Kommentar

Areal med lav himlingshøyde er det arealet som ligger utenfor det som er oppgitt areal (Bredden i 1,9m høyde + 60cm på hver side).

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Loft er innredet med oppholdsrom. Dette er ikke på tegningen. Innredning av bod til oppholdsrom er søknadspliktig.

##### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke gasstett mellom garasje og innredet rom på loft.

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### Stabbur

##### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje         |                               |                             |                            |     |                                 | 4                           | 4               |
| <b>SUM</b>     |                               |                             |                            |     |                                 | <b>4</b>                    | <b>4</b>        |
| <b>SUM BRA</b> |                               |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

Areal med lav himlingshøyde er det arealet som ligger utenfor det som er oppgitt areal (Bredden i 1,9m høyde + 60cm på hver side).

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke motett fra kommunen. Det skal sendes ferdigmelding til kommunen på bygget.

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### 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) |
|-----------------|------------|------------|
| <b>Enebolig</b> | 236        | 14         |
| <b>Garasje</b>  | 0          | 65         |
| <b>Stabbur</b>  | 0          | 0          |

#### Kommentar

Enebolig

Garasje

Rom på loft er beregnet som S-rom siden det ikke er byggemelt innredning.

Stabbur

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede                          | Rolle                  |
|------------|------------------------------------|------------------------|
| 10.10.2024 | Øyvind Reinertsen<br>Runa Solbjørg | Takstingeniør<br>Kunde |

### Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4005 NOTODDEN | 42   | 615  |      | 0    | 898.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Høybøåsen 27

#### Hjemmelshaver

Solbjørg Runa

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger ca 4,3km øst for Notodden sentrum.  
Området er bebygd med eneboliger og konsentrert bebyggelse.  
Boligen ligger i en blindvei med lite trafikk.

#### 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

Eiendommen er regulert til: Bolig. Reguleringsplan med ID – 288 «Eikeskar boligområde – plan B» av 16.06.2005.

#### Om tomten

Relativt flat tomt med opparbeidet adkomst og parkeringsplass.  
Det er asfalt og belegningsstein i adkomsten.  
Uteområdet er pent opparbeidet med plen og plattinger.  
Ifølge kommunale kart ligger garasjen noe over tomtegrense.

#### Tinglyste/andre forhold

Pliktmessig andel av drift og vedlikehold på lekeplass gnr. 40, bnr. 617.

### Forsikring

| Selskap<br>If. | Avtalenr | Type<br>Fullverdi | Forsikringssum | Årlig premie |
|----------------|----------|-------------------|----------------|--------------|
| Kommentar      |          |                   |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring        |            |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Ordrebekreftelse     |            |           | Fremvist         |       | Nei     |
| Ferdigattest bolig   | 29.08.2019 |           | Fremvist         | 1     | Nei     |
| Ferdigattest garasje | 07.08.2019 |           | Fremvist         | 1     | Nei     |

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.**

• **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DM5206>

### 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.   |        |
| 1306240125  |        |
| Selger 1 navn   |        |
| Runa Solbjørg   |        |
| Gateadresse   |        |
| Høybåsen 27   |        |
| Poststed  | Postnr |
| NOTODDEN  | 3684   |
| 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  | 2007   |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |        |
| Antall år   | 16     |
| Antall måneder  | 10     |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |        |
| Forsikringsselskap  | IF     |
| Polise/avtalnr.   |        |

## 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

Initialer selger: RS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- 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
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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

Initialer selger: RS

2

Document reference: 1306240125

Document reference: 1306240125

- 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

#### Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1306240125

Document reference: 1306240125

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Runa Solbjørg  | cda85b6a21248dcfbf6176b1<br>7d5915835a38c559 | 10.10.2024<br>13:27:23 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1306240125

- 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

Høybøåsen 27

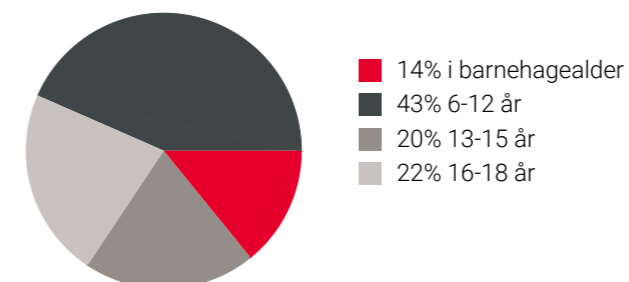
## Offentlig transport

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Kjærlighetsstien<br>Linje 1, BLUES 1, VY1, NW180 | 10 min | 0.8 km |
| Notodden stasjon ved skysstasjonen<br>Linje R55  | 6 min  | 3.9 km |

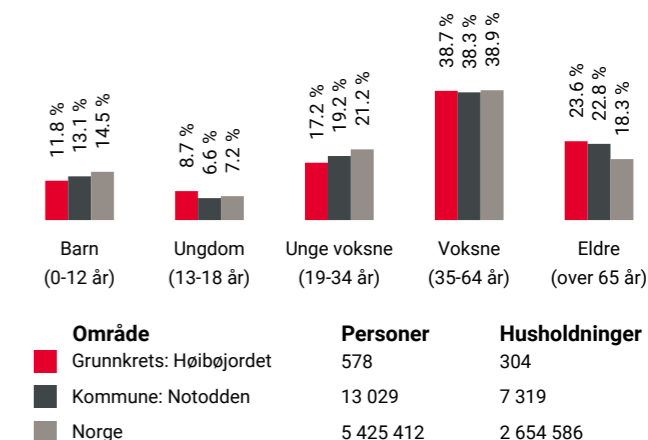
## Skoler

|  |        |         |
|--|--------|---------|
| Sætre skole (1-7 kl.)<br>265 elever, 14 klasser            | 23 min | 1.7 km  |
| Høgås skole (1-7 kl.)<br>130 elever, 7 klasser             | 5 min  | 3.1 km  |
| Notodden ungdomsskole (8-10 kl.)<br>321 elever, 26 klasser | 27 min | 2 km    |
| Notodden videregående skole<br>515 elever                  | 7 min  | 4.4 km  |
| Bø videregående skule<br>450 elever, 20 klasser            | 40 min | 34.8 km |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

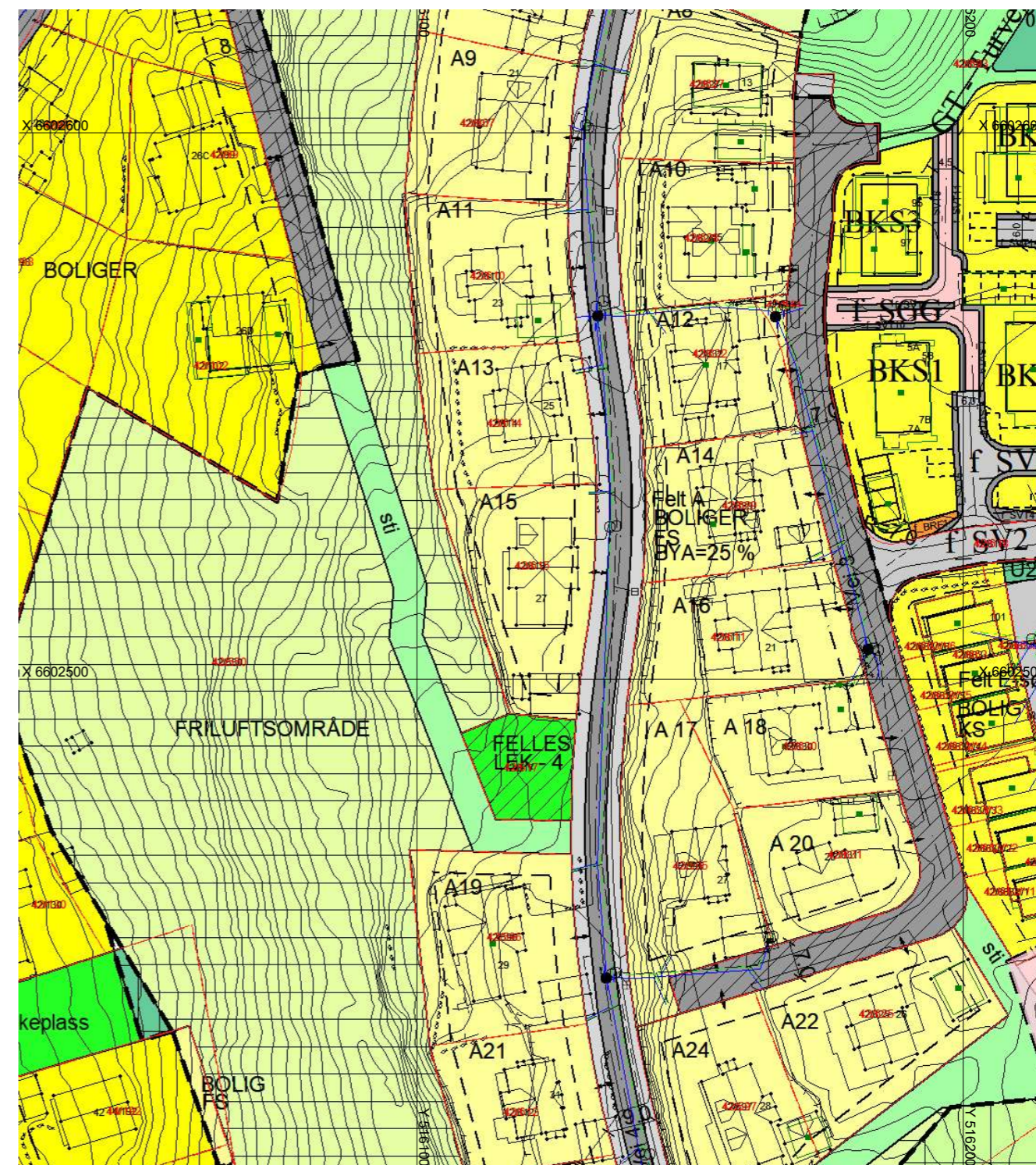
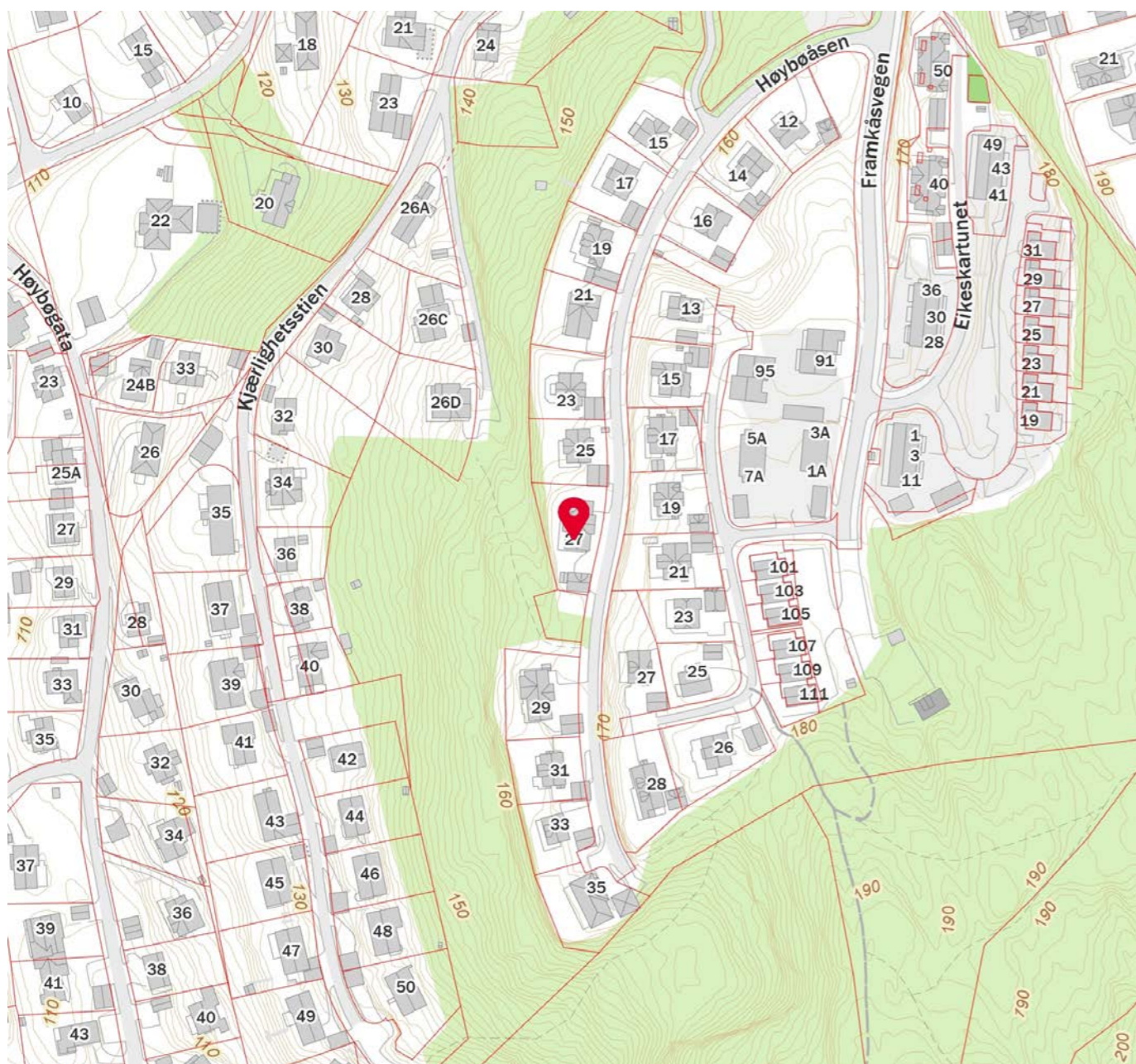
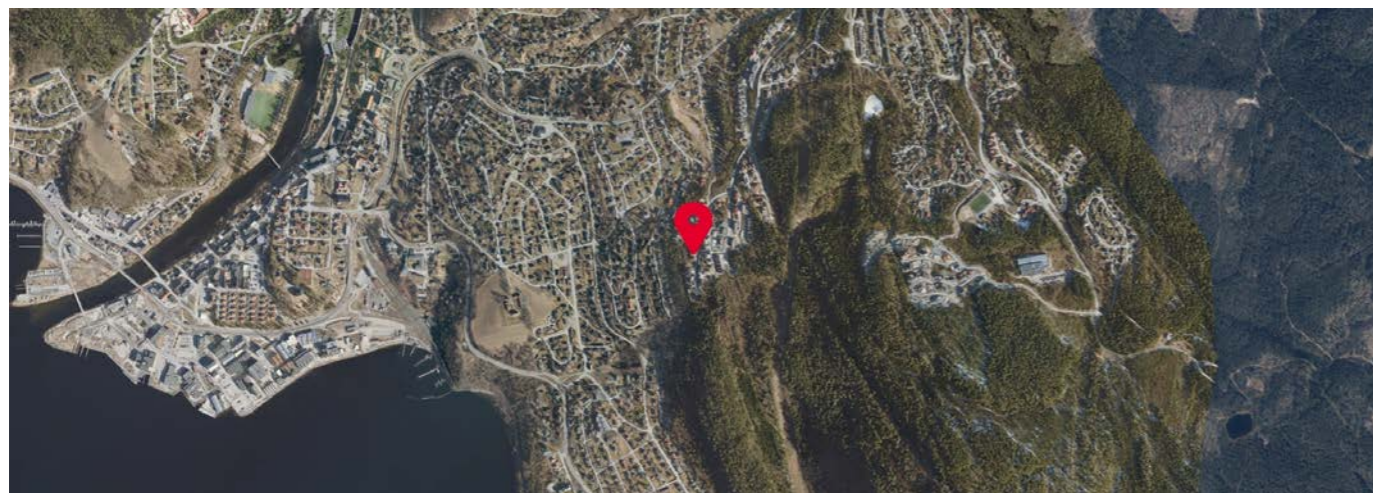
|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Toppen barnehage (1-5 år)<br>49 barn           | 17 min | 1.3 km |
| Sætreåsen studentbarnehage (0-5 år)<br>37 barn | 20 min | 1.4 km |
| Sætrebo barnehage (0-5 år)<br>38 barn          | 23 min | 1.8 km |



## Dagligvare

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Coop Extra Kongsbergveien<br>PostNord                        | 16 min | 1.2 km |
| Matkroken Peer Gynt<br>Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 21 min | 1.6 km |

## Sport

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Høgskolen i Telemark - Gymnastikksal<br>Aktivitetshall | 22 min | 1.5 km |
| Tinnemyra nærmiljøanlegg<br>Ballspill                  | 26 min | 1.9 km |
| Nordic Gym   | 7 min  |        |
| Spent Notodden   | 10 min |        |



|  |   |  |   |  |  |
|--|---|--|---|--|--|
| <b>Basiskart</b><br>Område : _____<br>Utskriftsdato : 14.10.2024<br>Målestokk = 1:1000                 |   | Notodden kommune  |   | <b>Utvalgte tegnforklaringer til basiskartet</b>   |  |
| <br><b>N</b><br>↑ | <b>Inntegnede opplysninger oppå basiskartet (fyll ut) :</b><br>Utført av : _____<br>Dato : _____<br>Saken gjelder : _____   |  | <input type="checkbox"/> Sluk<br><input type="checkbox"/> Kum<br><input checked="" type="checkbox"/> Stolpe<br><input checked="" type="checkbox"/> Flaggstang | <input checked="" type="checkbox"/> Høydekurve<br><input checked="" type="checkbox"/> Tellekurve (5 m)<br><input checked="" type="checkbox"/> Hekk, ubest. type<br><input checked="" type="checkbox"/> Støttemur<br><input checked="" type="checkbox"/> Frittstående mur<br><input checked="" type="checkbox"/> Annet gjerde | <input checked="" type="checkbox"/> Viser godkjent plassering av nytt tiltak (bygg m.m.) |
|  | Matrikkelgrense - høy kartkvalitet i matrikkelen<br>Matrikkelgrense - lav kartkvalitet i matrikkelen<br>(Matrikkelgrense = grense for grunneiendom, festegrunn eller seksjonert uteareal) |  | <input type="checkbox"/> Sluk<br><input type="checkbox"/> Kum<br><input checked="" type="checkbox"/> Stolpe<br><input checked="" type="checkbox"/> Flaggstang | <input checked="" type="checkbox"/> Høydekurve<br><input checked="" type="checkbox"/> Tellekurve (5 m)<br><input checked="" type="checkbox"/> Hekk, ubest. type<br><input checked="" type="checkbox"/> Støttemur<br><input checked="" type="checkbox"/> Frittstående mur<br><input checked="" type="checkbox"/> Annet gjerde | <input checked="" type="checkbox"/> Viser godkjent plassering av nytt tiltak (bygg m.m.) |
|  | Hjelpelinjetype vannkant (i matrikkelen)<br>Hjelpelinjetype vegkant (i matrikkelen)<br>Hjelpelinjetype fiktiv/punktfaste (i matrikkelen)  |  | <input type="checkbox"/> Sluk<br><input type="checkbox"/> Kum<br><input checked="" type="checkbox"/> Stolpe<br><input checked="" type="checkbox"/> Flaggstang | <input checked="" type="checkbox"/> Høydekurve<br><input checked="" type="checkbox"/> Tellekurve (5 m)<br><input checked="" type="checkbox"/> Hekk, ubest. type<br><input checked="" type="checkbox"/> Støttemur<br><input checked="" type="checkbox"/> Frittstående mur<br><input checked="" type="checkbox"/> Annet gjerde | <input checked="" type="checkbox"/> Viser godkjent plassering av nytt tiltak (bygg m.m.) |
|  | Hjelpelinjetype vannkant (i matrikkelen)<br>Hjelpelinjetype vegkant (i matrikkelen)<br>Hjelpelinjetype fiktiv/punktfaste (i matrikkelen)  |  | <input type="checkbox"/> Sluk<br><input type="checkbox"/> Kum<br><input checked="" type="checkbox"/> Stolpe<br><input checked="" type="checkbox"/> Flaggstang | <input checked="" type="checkbox"/> Høydekurve<br><input checked="" type="checkbox"/> Tellekurve (5 m)<br><input checked="" type="checkbox"/> Hekk, ubest. type<br><input checked="" type="checkbox"/> Støttemur<br><input checked="" type="checkbox"/> Frittstående mur<br><input checked="" type="checkbox"/> Annet gjerde | <input checked="" type="checkbox"/> Viser godkjent plassering av nytt tiltak (bygg m.m.) |
|  | Hjelpelinjetype vannkant (i matrikkelen)<br>Hjelpelinjetype vegkant (i matrikkelen)<br>Hjelpelinjetype fiktiv/punktfaste (i matrikkelen)  |  | <input type="checkbox"/> Sluk<br><input type="checkbox"/> Kum<br><input checked="" type="checkbox"/> Stolpe<br><input checked="" type="checkbox"/> Flaggstang | <input checked="" type="checkbox"/> Høydekurve<br><input checked="" type="checkbox"/> Tellekurve (5 m)<br><input checked="" type="checkbox"/> Hekk, ubest. type<br><input checked="" type="checkbox"/> Støttemur<br><input checked="" type="checkbox"/> Frittstående mur<br><input checked="" type="checkbox"/> Annet gjerde | <input checked="" type="checkbox"/> Viser godkjent plassering av nytt tiltak (bygg m.m.) |

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



NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMS OPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: Gnr.: 42 Bnr.: 615 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 – 288 «Eikeskar boligområde – plan B» av 16.06.2005.

*(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.

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <b>Basiskart</b><br>Område : _____<br>Utskriftsdato : 14.10.2024<br>Målestokk = 1:1000   |  | <b>Utvalgte tegnforklaringer til basiskartet</b>                   |  |
|  |  | Viser godkjent plassering av nytt tiltak (bygg m.m.)               |  |
| Sluk<br>Kum<br>Stolpe<br>Flaggstang  |  | Høydekurve<br>Tellekurve (5 m)                                     |  |
| Matrikkelgrense - høy kartkvalitet i matrikkelen<br>Matrikkelgrense - lav kartkvalitet i matrikkelen<br><i>(Matrikkelgrense = grense for grunneiendom, fest grunn eller seksjonert uteareal)</i> |  | Hekk, ubest. type<br>Støttemur<br>Frittstående mur<br>Annet gjerde |  |
| Hjelpelinjetype vannkant( i matrikkelen)<br>Hjelpelinjetype vegkant (i matrikkelen)<br>Hjelpelinjetype fiktiv/punktfeste (i matrikkelen)   |  |  |  |
| <b>N</b><br><br>Inntegnede opplysninger oppå basiskartet (fyll ut) :<br>Utført av : _____<br>Dato : _____<br>Saken gjelder : _____   |  |  |  |

[www.infoland.no](http://www.infoland.no)  
© Norsk Eiendomsinformasjon as

14.10.2024





NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: Gnr.: 42 Bnr.: 615 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>: **898 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.



NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: **Gnr.: 42 Bnr.: 615 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):

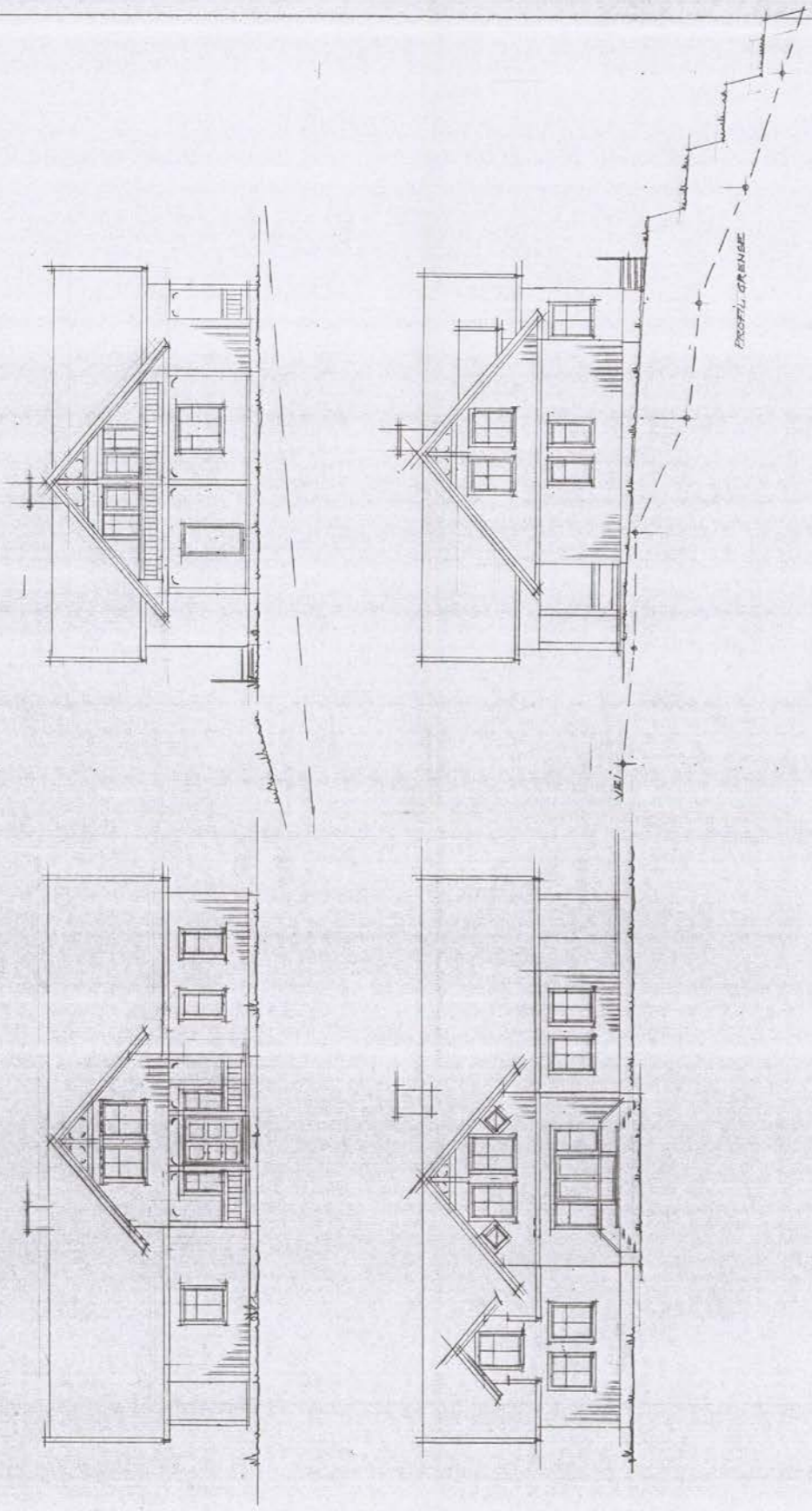
| Bygningstype                    | Bruksareal i m2 | Antall bygg | Status       | Dato tatt i bruk | Godkjenning |
|---------------------------------|-----------------|-------------|--------------|------------------|-------------|
| Enebolig                        | 266             |             | Ferdigattest |                  |             |
| Garasjeuthus, annekst til bolig | 67              |             | Ferdigattest |                  |             |
|                                 |                 |             |              |                  |             |
|                                 |                 |             |              |                  |             |

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

Nei | Ja | x | Delvis |

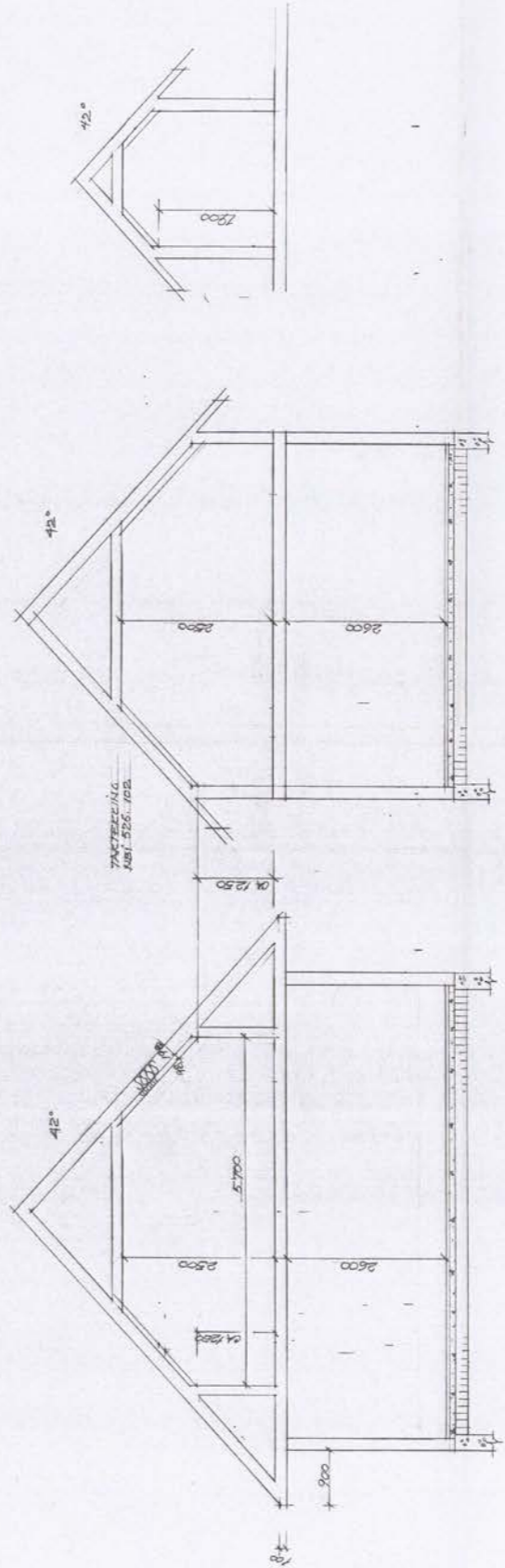
Ved ja og delvis gis opplysning om årstall og hva som er byggemeldt: 2006, oppføring av ny bolig. 2009, oppføring av garasje.

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



E-1

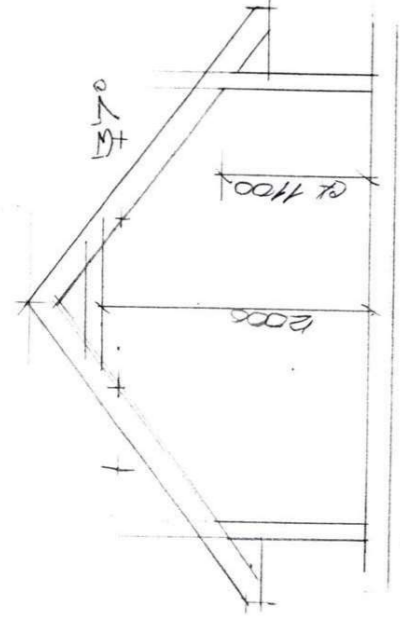
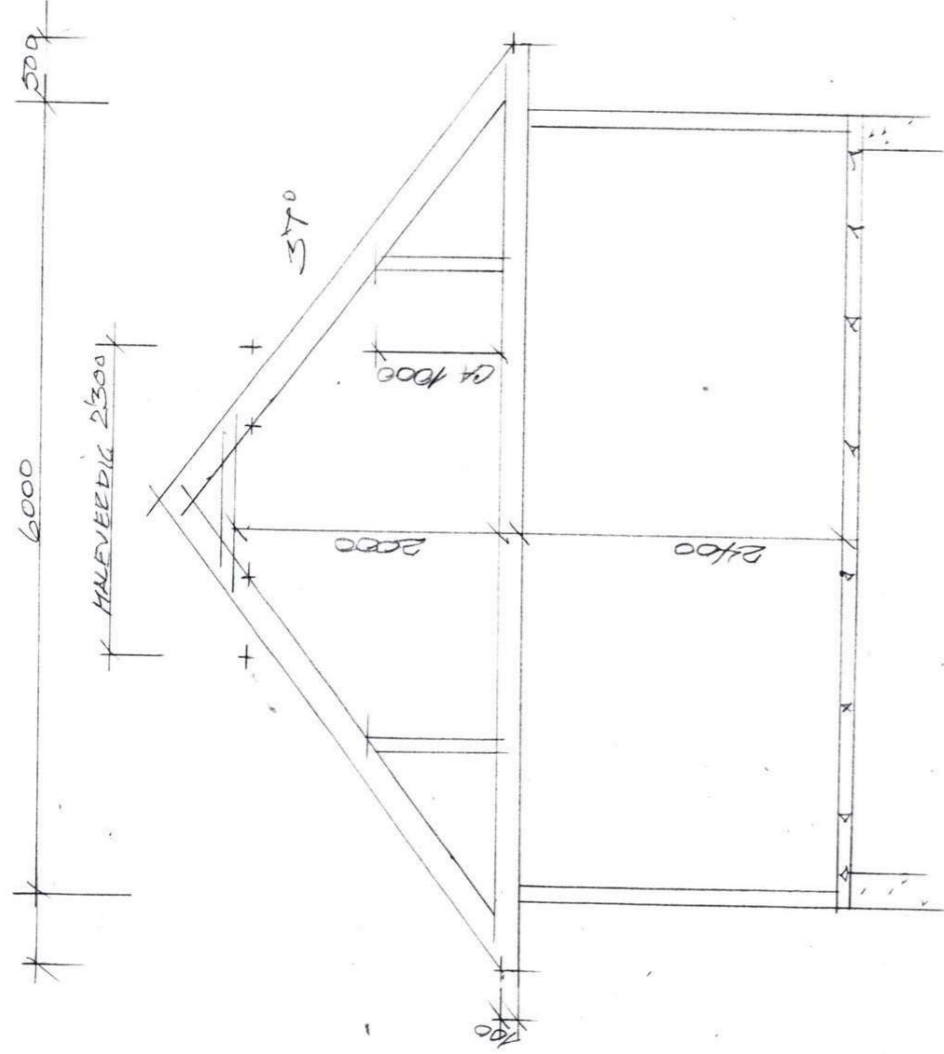
|              |
|--------------|
| THOMAS SOHIA |
| BOLIG        |
| FASADER      |
| TOTODDFY     |
| JENS H. AABE |
| 1100         |



E-3

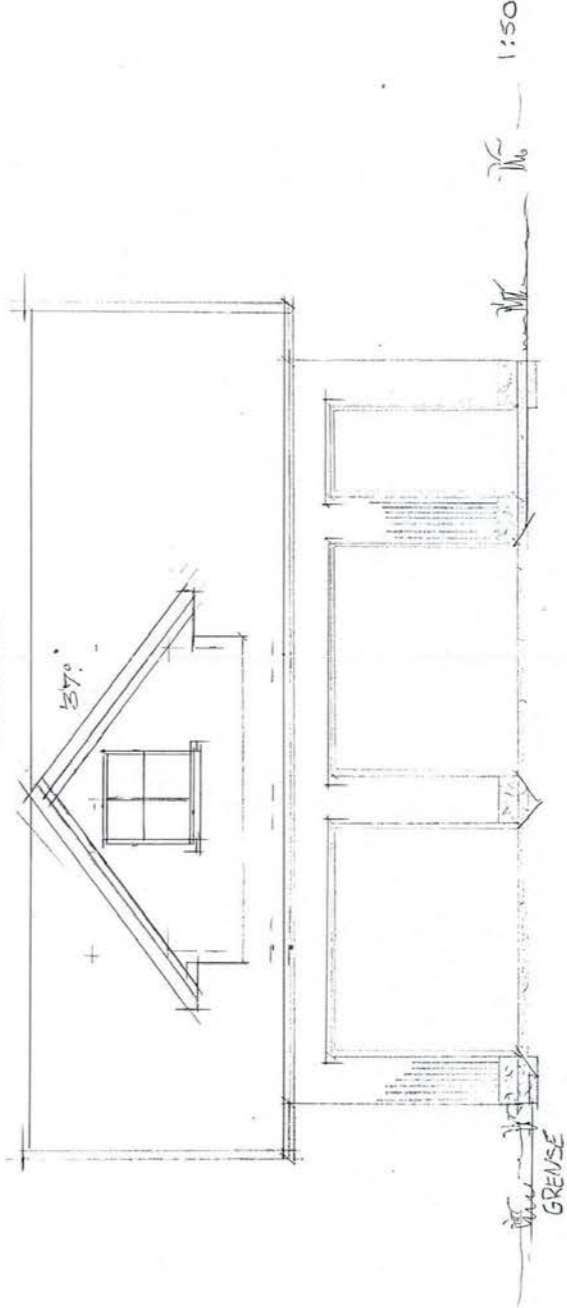
|                      |
|----------------------|
| RUNA OG THOMAS SOHIA |
| BOLIG                |
| SNITT                |
| 1150                 |





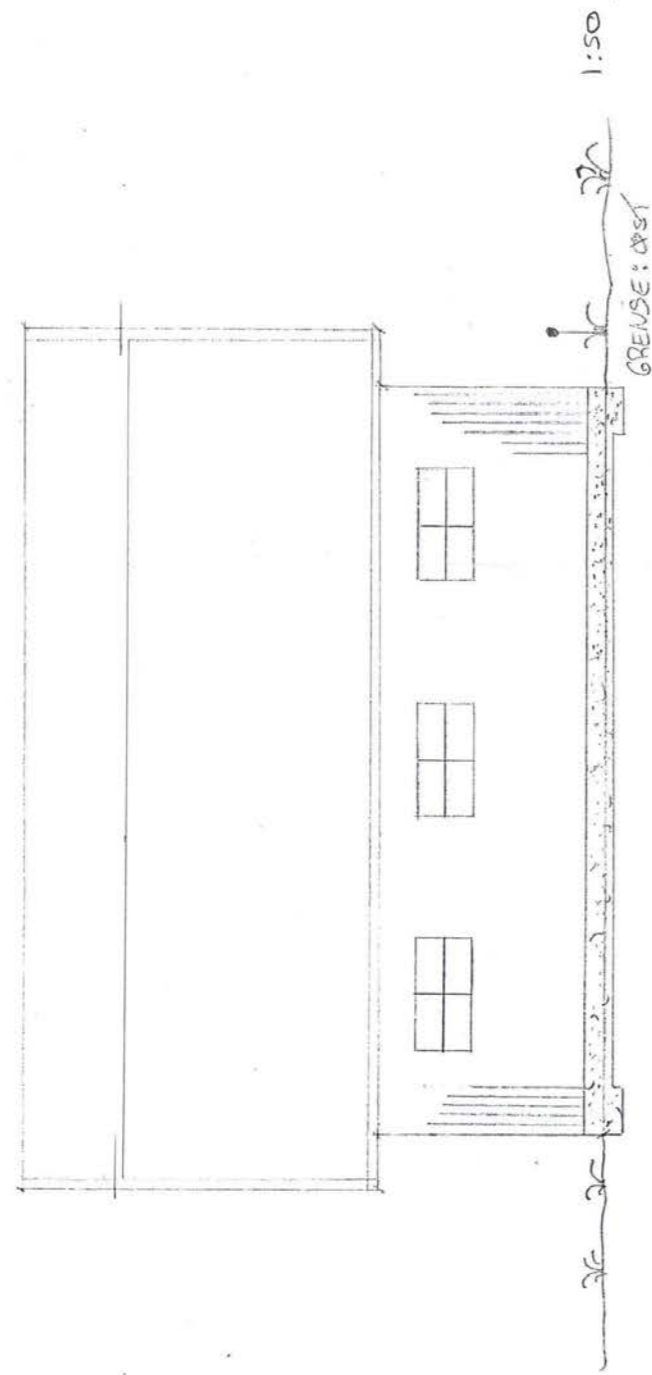
THOMAS SCHIJA  
 GABRIELE  
 SNITT 1:50  
 E-2

FASADE: NORD



THOMAS SCHIJA  
 GABRIELE  
 FASADE 1:50  
 E-4

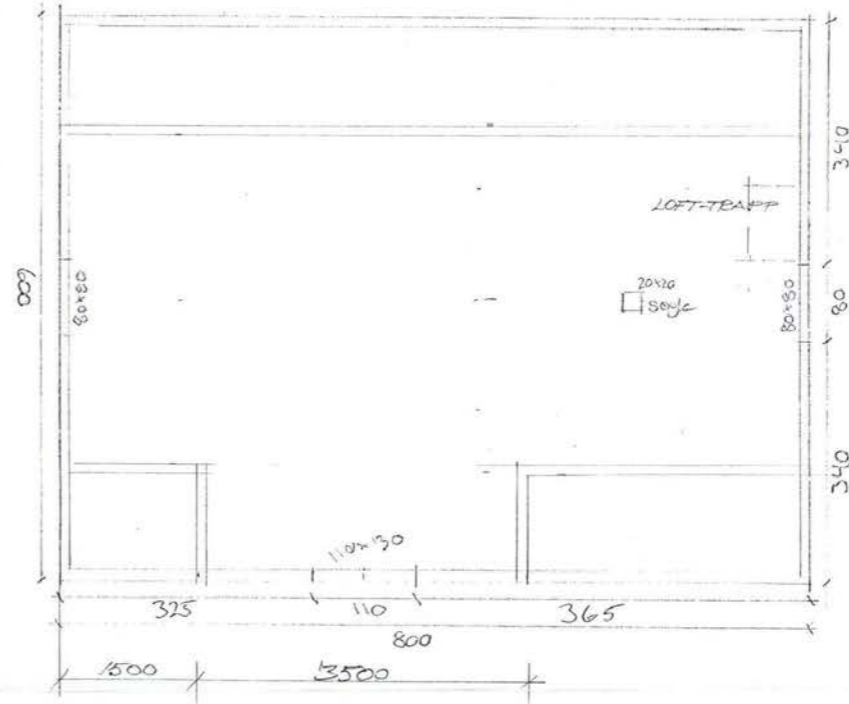
FASADE: SOOR



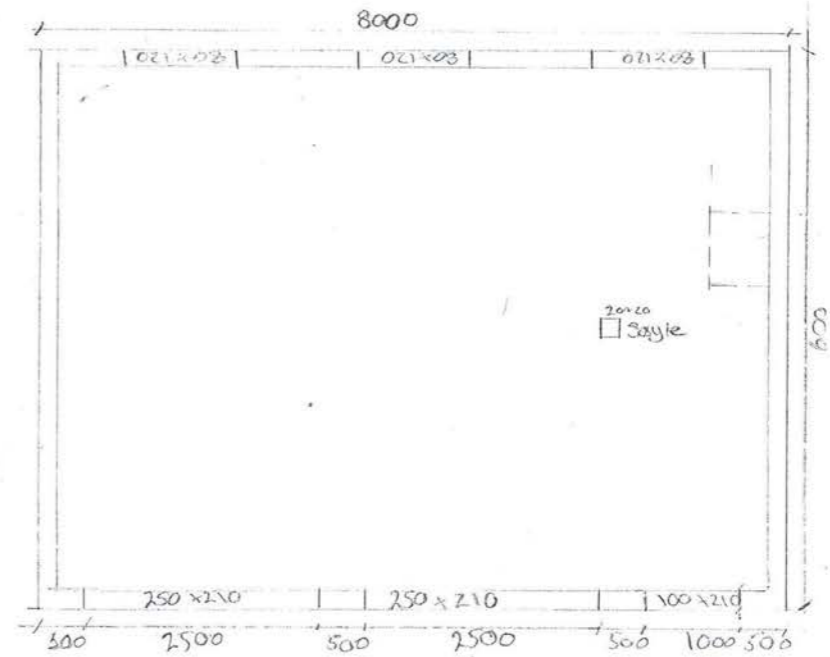
#-3

THOMAS SCHIA  
GREASJE  
FASADE 1:50

PLAN: 2. ETG.



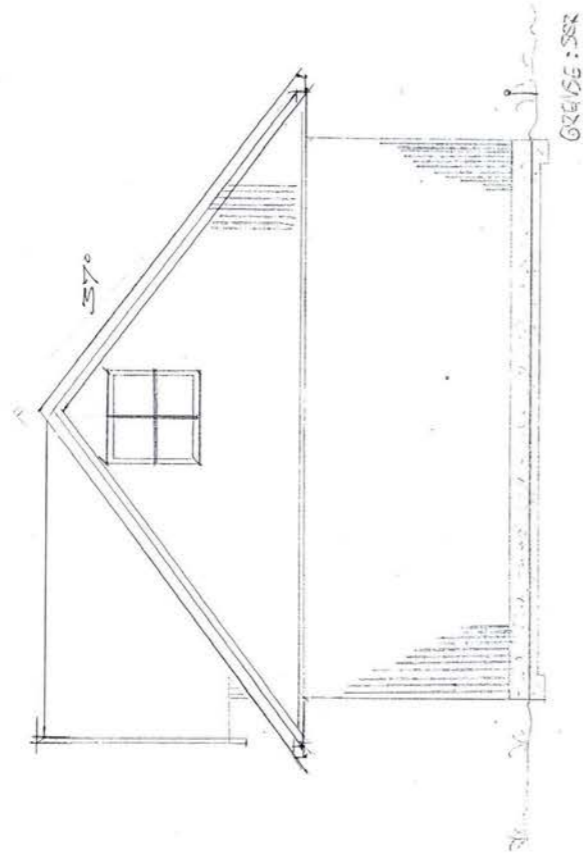
PLAN: 1. ETG.



#-1

THOMAS SCHIA  
GREASJE  
PLANER 1:50

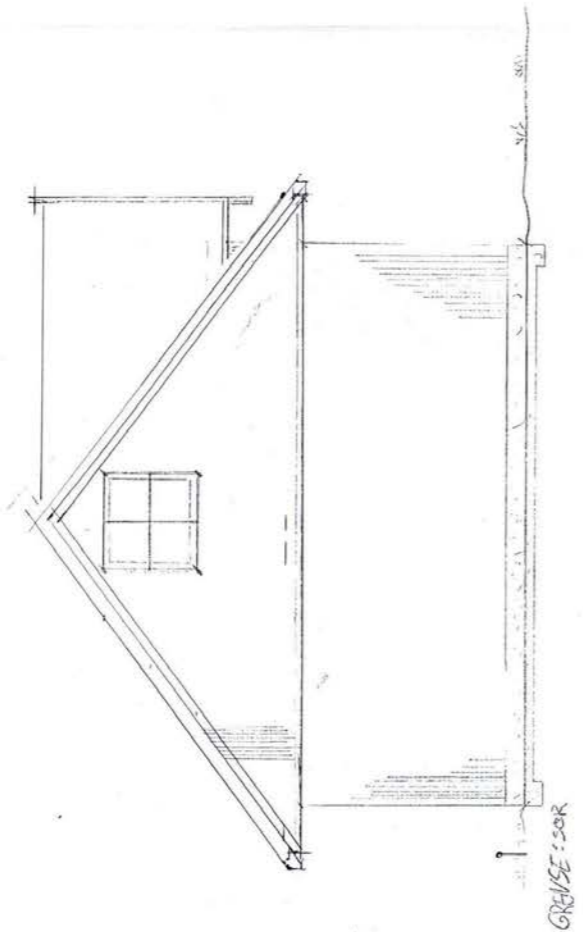
FASADE: VEST



#-5

THOMAS SCHIA  
GÅRDSVEI  
FASADER 1:50

FASADE: ØST



1:50

|   |   |  |                            |
|---|---|--|----------------------------|
| Kommune<br><b>NOTODDEN</b>  |   | <b>Ferdigattest</b><br>etter Plan- og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008 § 21-10 |                            |
| Ansvarlig søker (navn, adresse)<br>Konsulent Harald Aabø  |   | Tiltakshaver (navn, adresse)<br>Runa Solbjørg<br>Høybøåsen 27<br>3684 NOTODDEN     |                            |
| <b>FERDIGATTEST ER GITT FOR</b>   |   |  |                            |
| Eiendom/adresse<br>Høybøåsen 27   |   | Gnr/Bnr/Festenr/Seksjonsnr<br>42/615   |                            |
| <b>SPESIFIKASJON</b>  |   |  |                            |
| Tiltakets/byggets art<br>Nybygg boligbygning  |   | Notodden kommunes ref.:<br>Arkivsak nr.: 06/2030<br>Løpenummer: 10535/19           |                            |
| Vedtatt fattet av<br><b>Seksjon for samfunnsutvikling og tekniske tjenester - Byggesak</b>  |   | Saksnr.<br>TU- 03/07   | Vedtatt dato<br>05.01.2007 |
| Dato sluttkontroll:<br>13.08.2019   | Kontrollansvarlig:<br>Runa Solbjørg   |  |                            |
| <p>Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikke bli tatt i bruk til annet formål enn den tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særlige tillatelse (jfr. Pbl. § 20-1).</p> |   |  |                            |
| <b>Merknader</b>  |   |  |                            |
| <b>UNDERSKRIFT</b>  |   |  |                            |
| Sted<br>Notodden  | Dato<br>29.08.2019  | Stempel/underskrift  |                            |
| <b>KOPI SENDT TIL</b>   |   |  |                            |
| Funksjon:<br>SØK; PRO; KPR; UTF; KUT<br>PRO; KPR; UTF; KUT<br>UTF, KUT<br>UTF, KUT  | Navn:<br>Konsulent Harald Aabø<br>Thomas Schia<br>L. A Kasin maskinentreprenør<br>Byggmester Jonny Solbjørg | Adresse:<br>Eikeskarvn 16, 3681 Notodden<br>Egne Hjemsgate 1, 3683 Notodden        |                            |



|   |  |  |                           |
|---|--|--|---------------------------|
| Kommune<br><b>NOTODDEN</b>  |  | <b>Ferdigattest</b><br>etter Plan- og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008 § 21-10 |                           |
| Ansvarlig søker (navn, adresse)   |  | Tiltakshaver (navn, adresse)<br>Runa Solbjørg<br>Høybøåsen 27<br>3584 Notodden     |                           |
| <b>FERDIGATTEST ER GITT FOR</b>   |  |  |                           |
| Eiendom/adresse<br>Høybøåsen 27   |  | Gnr/Bnr/Festenr/Seksjonsnr<br>42/615   |                           |
| <b>SPESIFIKASJON</b>  |  |  |                           |
| Tiltakets/byggets art<br>Nybygg garasje til bolig   |  | Notodden kommunes ref.:<br>Arkivsak nr.: 09/709<br>Løpenummer: 8748/19             |                           |
| Vedtak fattet av<br><b>Seksjon for samfunnsutvikling og tekniske tjenester - Byggesak</b> |  | Saksnr.  | Vedtak dato<br>30.04.2009 |
| Dato sluttkontroll:<br>30.07.2019   | Kontrollansvarlig:<br>Runa Solbjørg  |  |                           |
| <b>Merknader</b>  | Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.<br><br>Bygningen eller deler av den må ikke bli tatt i bruk til annet formål enn den tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1).<br>Bruksendring krever særlige tillatelse (jfr. Pbl. § 20-1). |  |                           |
| <b>UNDERSKRIFT</b>  |  |  |                           |
| Sted<br>Notodden  |  | Dato<br>07.08.2019   | Stempel/underskrift       |
| <b>KOPI SENDT TIL</b>   |  |  |                           |
| Funksjon:   | Navn:  | Adresse:   |                           |
|   |  |  |                           |



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

**Eiendom:** Gnr.: 42 Bnr.: 615 Fnr.: Snr.:

**Vannforsyning og avløpsforhold**

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei  Ja

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

Det er installert vannmåler på eiendommen. Målerstand pr. 20.11.2023 var på: **1549**.

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

Nei  Ja

Dersom ja, er dette bare gråvann/vaskevann?

Nei  Ja

Dersom eiendommen har godkjent utslipp, er dette til?:

|                     |  |
|---------------------|--|
| privat eneanlegg    |  |
| privat fellesanlegg |  |
| offentlig anlegg    |  |

Ev. tilleggsopplysninger om avløpsforholdene:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.



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

**Eiendomsskatt og kommunale avgifter:**

| Adresse: | G.nr.42 | B.nr.615 | F.nr. | S.nr. |
|----------|---------|----------|-------|-------|
|          |         |          |       |       |

|                    |   |
|--------------------|---|
| Eiendomsskatt:     | Kr. 12. 784,-                             |
| Vannavgift:        | Kr. 6. 127,05,- ( inkl leie av vannmåler) |
| Avløp:             | Kr. 5. 975,85,-                           |
| Renovasjon:        | Kr. 4. 951,-                              |
| Tømming av septik: |   |
| Feiing:            |   |

|                    |                                   |
|--------------------|-----------------------------------|
| Restanse avgifter: | Kr. 0,- i restanse pr 09.10.2024. |
|--------------------|-----------------------------------|





# Risikorapport

Adresse:

4005-42-615-0-0

Høybåsen 27, 3684 NOTODDEN

Rapport generert:

21. oktober 2024



4005-42-615-0-0 | Høybåsen 27, 3684 NOTODDEN

## Risikorapport

108

Vurderte kartlag

4

Identifisert kartlag

## Identifisert Kartlag (4)

86  
Rn

Radon



Kulturmiljøer



Arealressurskart



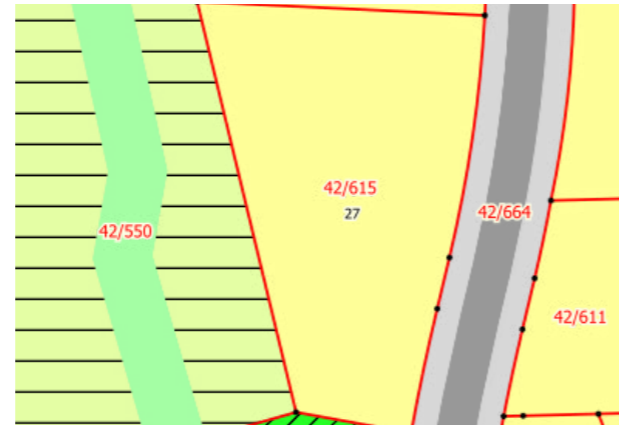
Arealressurskart  
grunnforhold



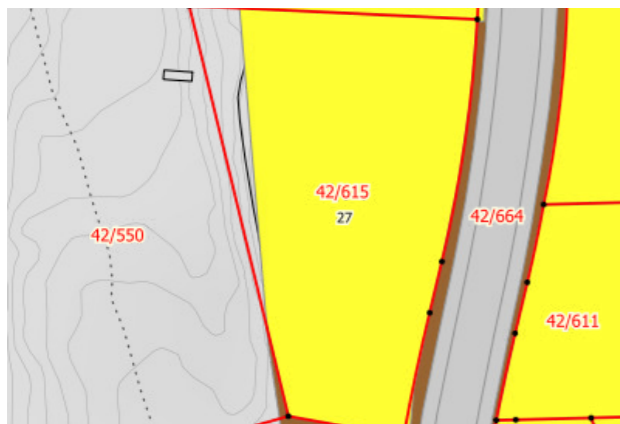
## Kartoversikt



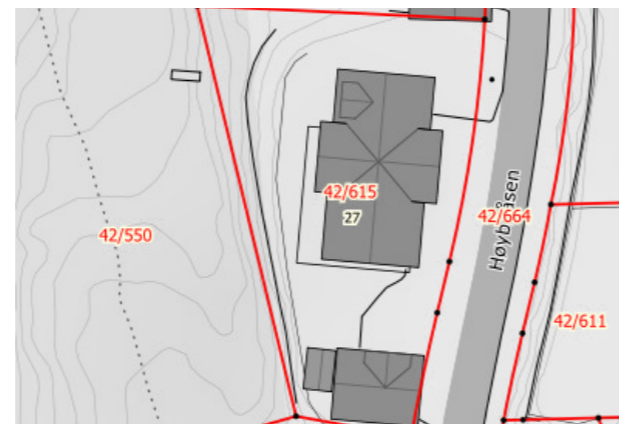
Satellittfoto



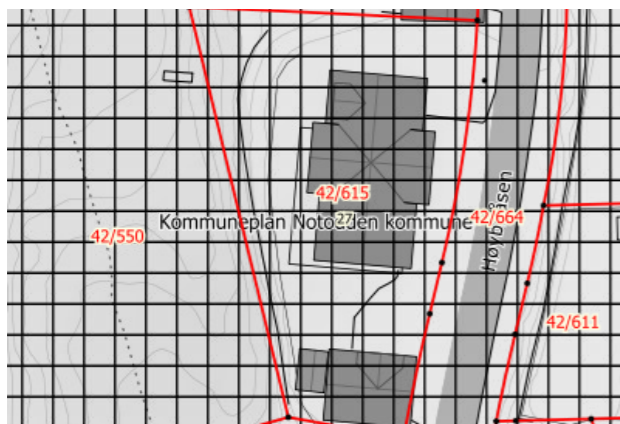
Reguleringsplaner



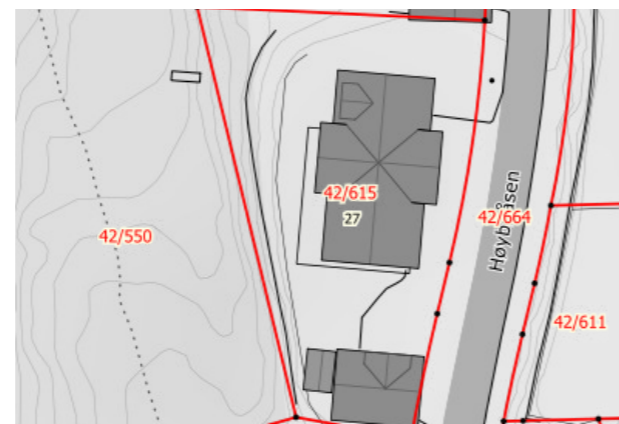
SSB Arealbruk



Vanlig kart



Kommuneplan

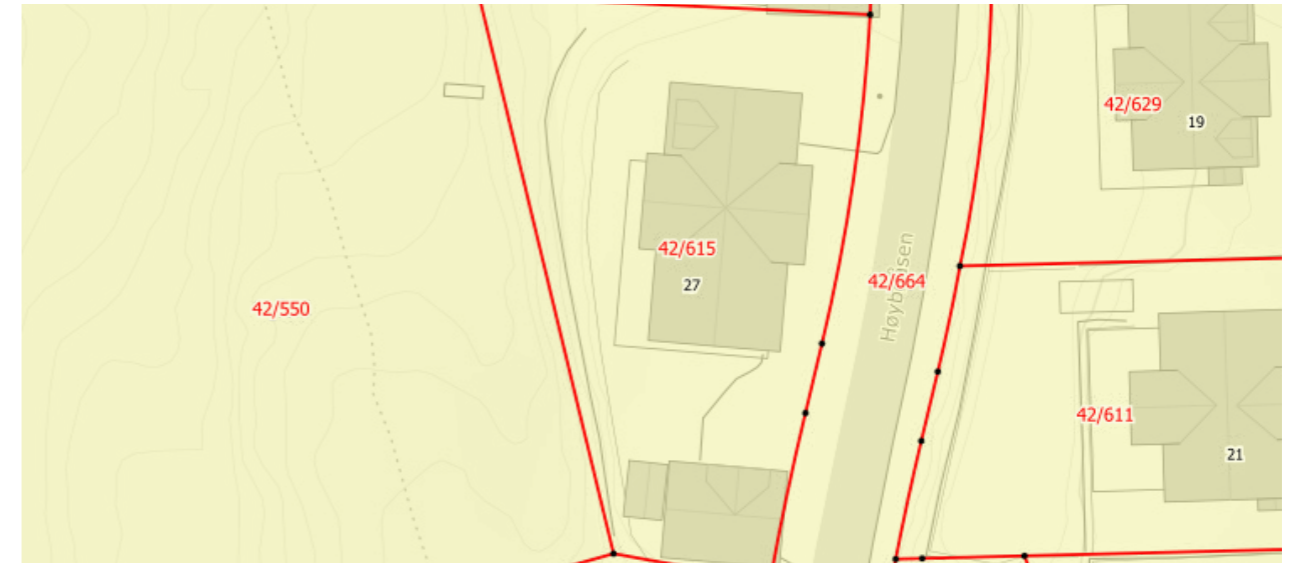


Kommunedelplan



## 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 inneluftmåling av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med høy aktsomhet for radon, totalt 34563 georefererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger.

### Kjekt å vite

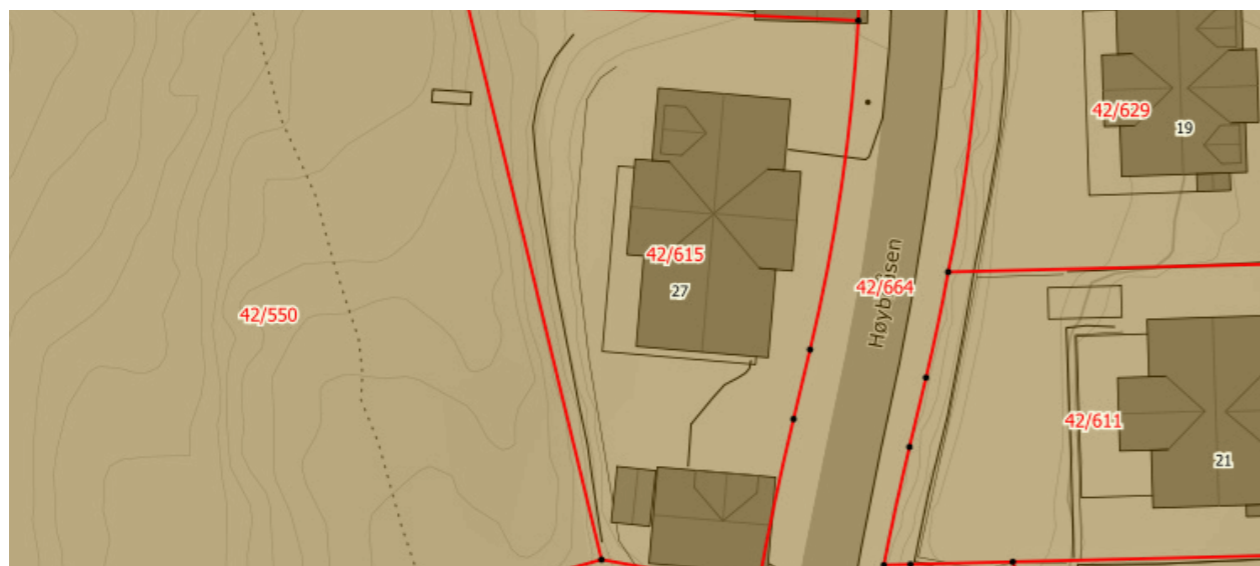
Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

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



## Freda kulturmiljøer

Riksantikvaren



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

### Om kartlaget

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

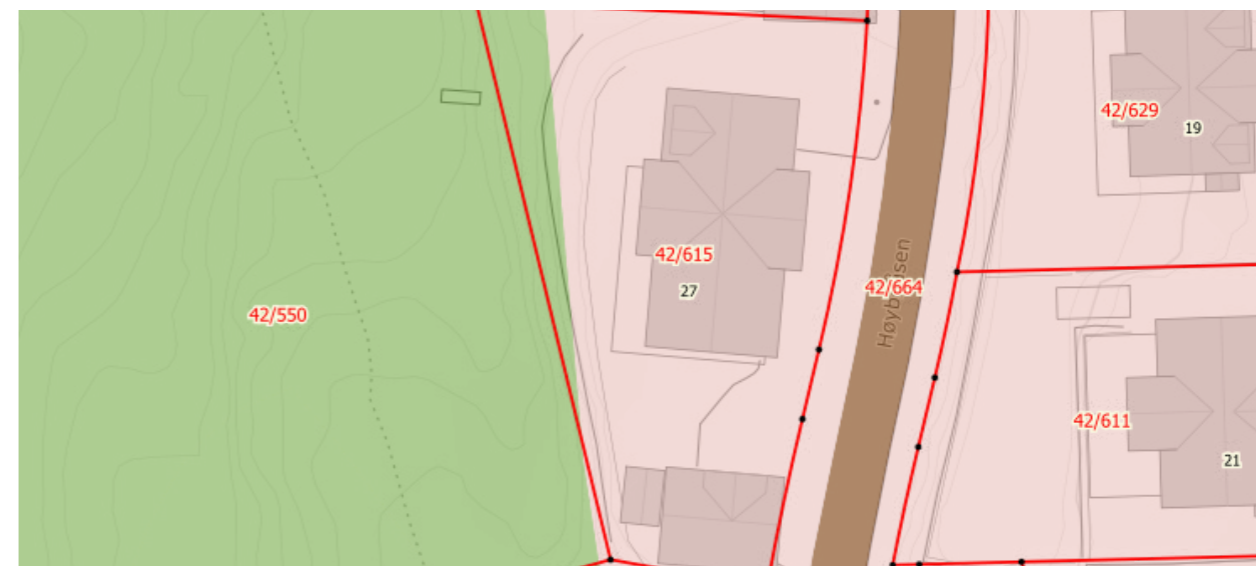
### Kjekt å vite

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



## Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi




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

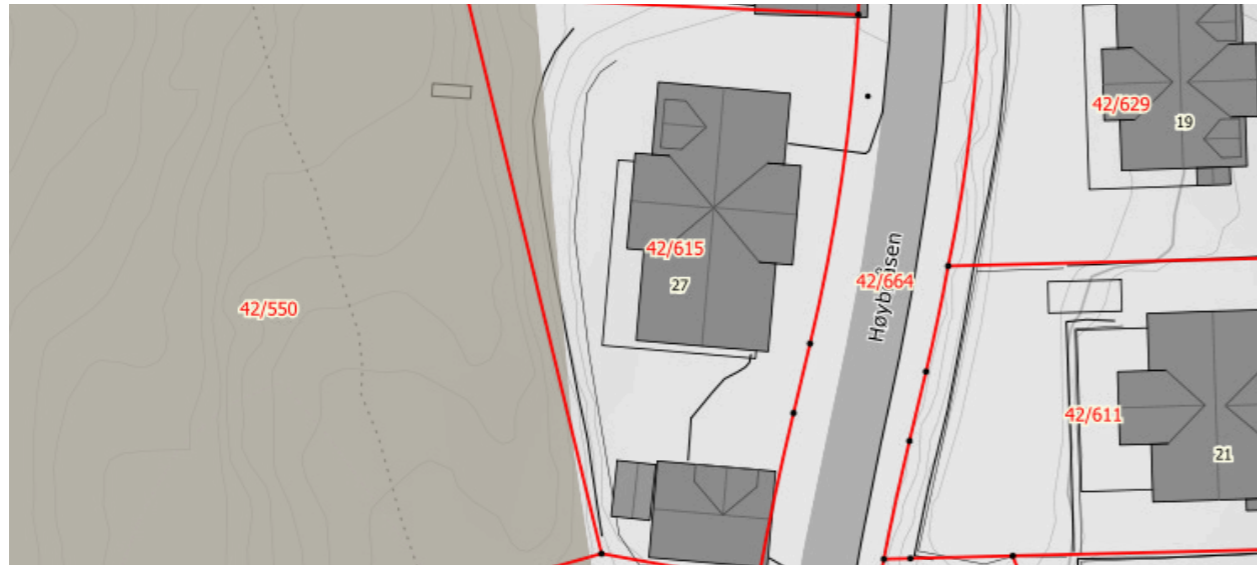
### Om kartlaget

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



## Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi 



Konstruert Organiske jordlag Jorddekt Grunlendt Fjell i dagen Blokkmark

### Om kartlaget

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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)

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

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



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 risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers 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 kontrakt-signering. 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.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
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 avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
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).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Høybøåsen 27  
3684 NOTODDEN

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

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre