



aktiv.

Lisleheradvegen 43C, 3678 NOTODDEN

**Pen halvpart av tomannsbolig
med fine uteplasser, lettstelt tomt
og dobbel garasje i solrike
omgivelser på Skogen**



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 1 890 000,-
Omkostn.: Kr 48 640,-
Total ink omk.: Kr 1 938 640,-
Selger: Marit Øya

Salgsobjekt: Tomannsbolig (halvpart)
Eierform: Eiet
Byggeår: 1950 (antatt)
BRA-i/BRA Total 151/151 kvm
Tomtstr.: 609 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 241, bnr. 531
Oppdragsnr.: 1306260004

Velkommen!

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig fra 50-tallet som ble tilbygd på 80-tallet. Det er gjort flere oppgraderinger siden byggeår, og boligen fremstår som velholdt. Boligen har to etasjer i tillegg til kjeller og inneholder blant annet kjøkken, stue, 3 soverom og bad. Det er flere fine verandaer på eiendommen, samt en lettstelt, flat tomt med plenarealer. Parkering i dobbel garasje. Altibox er lagt inn.

Boligen ligger meget pent til i et etablert boligområde på Skogen. Solrikt og populært boligområde i barnevennlige omgivelser med nærhet til barnehage, barneskole, ungdomsskole og universitetet. Det er gang- og sykkelsti ved boligen. Kort vei til idrettsanlegg og flotte turområder. Notodden sentrum med alle byens fasiliteter ligger i overkant av 2 km unna. Timebuss i området.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	74
Andre vedlegg	77
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 151 kvm

BRA totalt: 151 kvm

TBA: 30 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 43 kvm

1. etasje

BRA-i: 61 kvm

2. etasje

BRA-i: 47 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

609 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 609m². Tomten er lettstelt og flat med gruset areal foran garasje og gruset gangvei til inngangspartiet. Tomten forøvrig har plenarealer som er noe beplantet, og det er satt opp kantmur og gjerder. Tomten er vestvendt med meget gode solforhold og fremstår forholdsvis usjenert til å være så sentralt på Skogen.

Beliggenhet

Boligen ligger meget pent til i et etablert boligområde på Skogen. Solrikt og populært boligområde i barnevennlige omgivelser med nærhet til barnehage, barneskole, ungdomsskole og universitetet. Det er gang- og sykkelsti ved boligen. Kort vei til idrettsanlegg og flotte turområder. Notodden sentrum med alle byens fasiliteter ligger i overkant av 2 km unna. Timebuss i området.

Adkomst

Fra Notodden sentrum, kjør opp Sætrebakken og opp på Skogen. Følg Lisleheradveien forbi fotballbanen og idrettshallen. Omtrent midt på friidrettsbanen tar man avkjørsel til høyre og følger denne veien til man kommer til boligen. Eiendommen kommer på høyre side og vil bli merket med "Til Salgs"-plakat.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående i hovedsak av eneboliger.

Type rapport

Eierskifterapport av Olav Øyen

Byggemåte

Kjelleretasjen har kjellergulv og kjellervegger i betong. Tilbygget har ringmur. Selve bygningen er oppført i reisverk og bindingsverk som er utvendig kledd med trekledning. Yttertaket er tekket med takstein.

For mer informasjon se vedlagte Eierskifterapport avholdt 26.02.2026 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 1 890 000

Innhold

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig som inneholder følgende:

- 1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, stue.
- 2. etasje: Gang, 3 soverom, bad.
- Kjeller: Gang, vaskekjeller, bodareal.

Fra stua er det utgang til en overbygget og en åpen veranda.
Det er også en veranda i forbindelse med inngangspartiet.
Med eiendommen følger det også en dobbel garasje.

Standard

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig som ble antatt oppført i 1950 og senere har blitt tilbygd i 1987. Det er gjort en god del oppgraderinger på boligen, blant annet er de aller fleste vinduer og terrassedører byttet, samt at takstein og takshingel er skiftet. Det er satt inn automatsikringer, montert varmpumpe og skiftet vedovn. Boligen fremstår som velholdt og har overflater bestående av gulv med parkett, laminat og belegg. Veggene har i hovedsak malt panel og noe MDF. Himlinger med malt panel og takess plater.

Kjøkkenet ble pusset opp i 2008 med ny kjøkkeninnredning. Innredningen har lyse, profilerte fronter på skuffer og skap. Deler av innredningen har takhøye overskap og enkelte overskap har glass i frontene. Heltre benkeplate i eik med nedfelt oppvaskkum. Ventilator er montert. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap følger boligen.

Badet er fra 1990-tallet og har flislagt gulv med gulvvarme og malt panel på veggene. Det er montert servant på vegg. Speil og belysning over servant. Badet har dusjkabinett og toalett. Ventil i himling.

Altibox fiberkabel er lagt inn i boligen.

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

Forhold som har fått TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 1.1. Anbefalte tiltak: Fundamentering, stubbeloft og pilarer bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes kontroll av fuktforhold og stabilitet samt utbedring av riss og skjevheter ved behov. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

1.3 Drenering

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 1.3. Anbefalte tiltak: Dreneringsforhold og bortledning av takvann bør vurderes av fagkyndig person. Taknedløp bør ledes bort fra grunnmur. Det kan vurderes tiltak for å begrense fuktbelastning der full drenering ikke er praktisk gjennomførbart. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 2.1. Anbefalte tiltak: Yttervegger og beslag bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes forbedret lufting, utbedring av beslag og fuktutsatte overganger samt kontroll av bunnsvill for skadeomfang. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3.1 Vinduer og ytterdører

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 3.1. Anbefalte tiltak: Utvendige omramminger og beslag bør vurderes av fagkyndig person og kan byttes ved behov. Terrassedør fra 1987 og fuktutsatte detaljer bør kontrolleres nærmere. Hoveddør kan justeres for bedre tetthet. Det forutsettes at terrassedør med glass helt ned har sikkerhetsglass. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.1. Anbefalte tiltak: Takkonstruksjon og beslag bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av overgangsbeslag, lekkasjepunkt og innfestning samt etablering av tilfredsstillende lufting og snøfangere. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.2. Anbefalte tiltak: Yttertak bør kontrolleres når det er snøfritt. Taktro på tilbygg bør vurderes dersom inspeksjonsmulighet etableres. Værutsatte detaljer kan vedlikeholdes eller skiftes etter vurdering av fagkyndig person. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

4.3 Renner, nedløp og beslag

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.3. Anbefalte tiltak: Takrenner, beslag og pipe bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av lekkasjepunkter, justering av krokavstand, montering av bøyle på pipe og bortledning av taknedløp fra grunnmur. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

5.1 Innvendig Loft

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 5.1. Anbefalte tiltak: Loftskonstruksjonen og brannforhold bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes forbedret lufting, vurdering av dampsperreløsning og etablering av brannskille mellom boenheter. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 6.1. Anbefalte tiltak: Terrasser, fundamentering og tilstøtende yttervegger bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes tiltak for å redusere fuktbelastning, forbedre lufting, justere fundamentering og etablere håndløper eller sikkerhetsforbedringer der behov avdekkes. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7.1 Piper og ildsteder

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 7.1. Anbefalte tiltak: Pipe og beslag bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes montering av pipekledning og bøyle på topp samt utbedring av beslag og fuger. Eventuelle avvik følges opp av feievesen, som har tilsynsansvar. Pipe og beslag bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes montering av pipekledning og bøyle på topp samt utbedring eller utskifting av beslag og fuger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

8.1 Etasjeskillere

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 8.1. Anbefalte tiltak: Etasjeskillere og trapper bør vurderes av fagkyndig person ved behov. Det kan vurderes montering av håndløpere og eventuelle justerende tiltak dersom planavvik oppleves som funksjonssvekkende. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9.1.1 Boder, gang og vaskekjeller Veggenes og himlingens overflater

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 9.1.1. Anbefalte tiltak: Fukt og ventilasjonsforhold samt brannteknisk løsning bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes forbedret ventilasjon og etablering av brannskille mellom boenheter. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9.1.2 Boder, gang og vaskekjeller Gulvets overflate

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 9.1.2. Anbefalte tiltak: Det kan vurderes tiltak for fuktsikring dersom bruken av kjeller endres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.1. Anbefalte tiltak: Sanitær- og avløpsanlegg bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes kamerainspeksjon av bunnledninger og etablering av frostsikret utekran. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Forhold som har fått TG3:

10.1.1 Bad/WC 2.etg Overflate vegger og himling

Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.1. Anbefalte tiltak: Våtrom og ventilasjonsforhold bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes forbedret ventilasjon og oppgradering av tettesjikt ved fremtidig renovering. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

10.1.2 Bad/WC 2.etg Overflate gulv

Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.2. Anbefalte tiltak: Våtrommet bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes totalrenovering med korrekt fall, tettesjikt og løsning ved dørterskel. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

10.1.3 Bad/WC 2. etg Membran, tettesjiktet og sluk

Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.3. Anbefalte tiltak: Våtrommet bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes totalrenovering med ny membranløsning og tiltak ved dørterskel for å hindre vannspredning. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

13.5 Ventilasjon

Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.5. Anbefalte tiltak: Ventilasjonsforhold bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes etablering av tilluftsventiler og forbedret avtrekk fra kjøkken og bad for å sikre tilfredsstillende luftsirkulasjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Selger opplyser at høyre garasjeport er noe defekt.

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 dobbel garasje.

Diverse

Sort tak- og vegglampe i stue blir fjernet.

Kjøleskap blir fjernet.

Hyller i stue og på soverom blir fjernet.

Energi

Oppvarming

Hovedoppvarming fra varmepumpe.

Tilleggsoppvarming fra vedovn.

Gulvvarme på bad.

Oppvarming ellers er basert på elektrisitet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 890 000

Omkostninger kjøper

1 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

47 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

48 640 (Omkostninger totalt)

65 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

68 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 938 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 955 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 958 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 29 553 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 571 933 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 287 732 for år 2024

Tilbud om 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 241, bruksnummer 531 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:

21.12.1983 - Dokumentnr: 4924 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:241 Bnr:347

01.01.2020 - Dokumentnr: 1243436 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0807 Gnr:241 Bnr:531

01.01.2024 - Dokumentnr: 535501 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3808 Gnr:241 Bnr:531

Ferdigattest/brukstillatelse

Notodden kommune kan ikke finne noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i sine arkiver.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Plan-ID 344 Gs-veg Sætremoen - Midtskogen (28.4.2016)

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

06.03.2026





































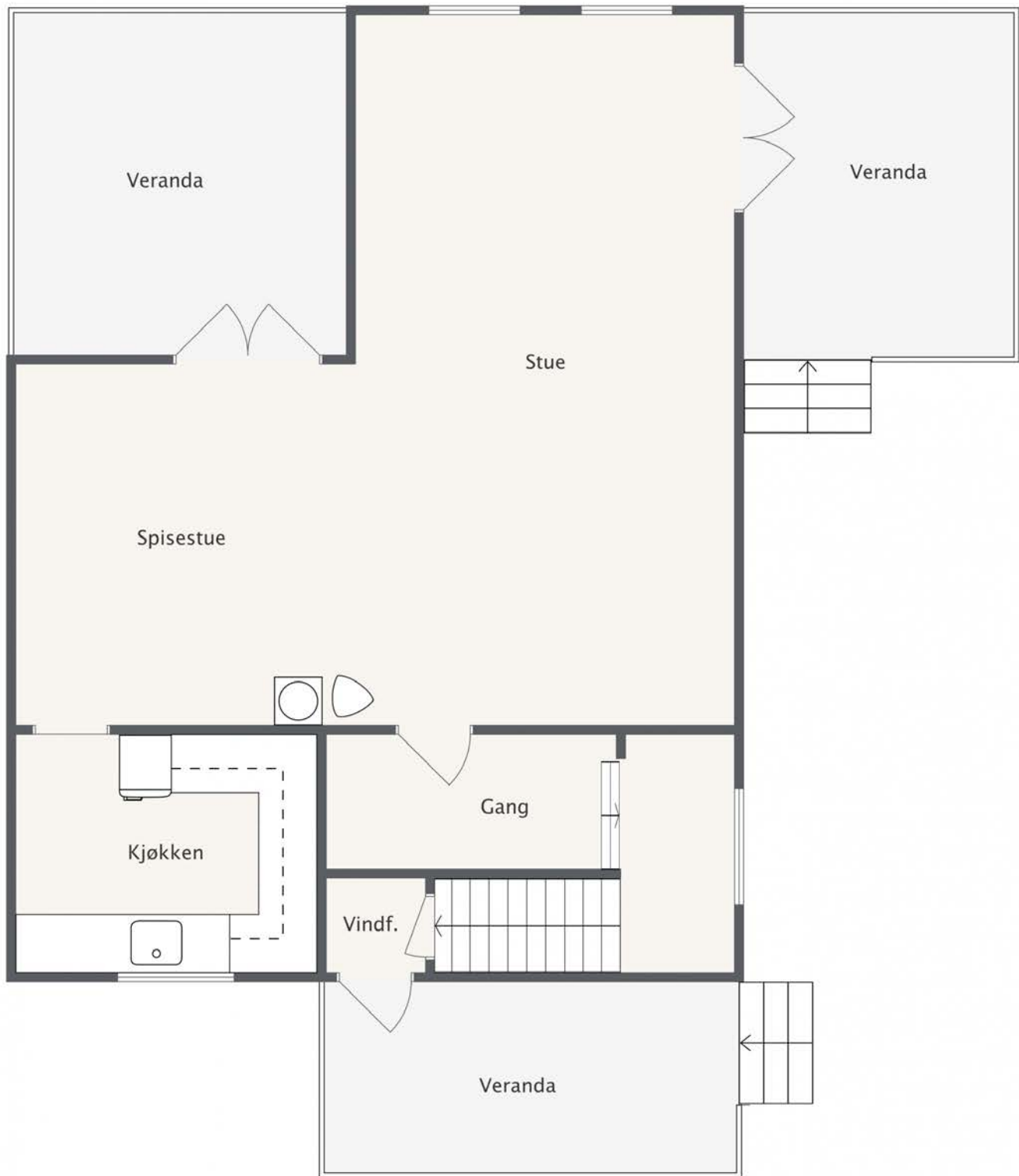








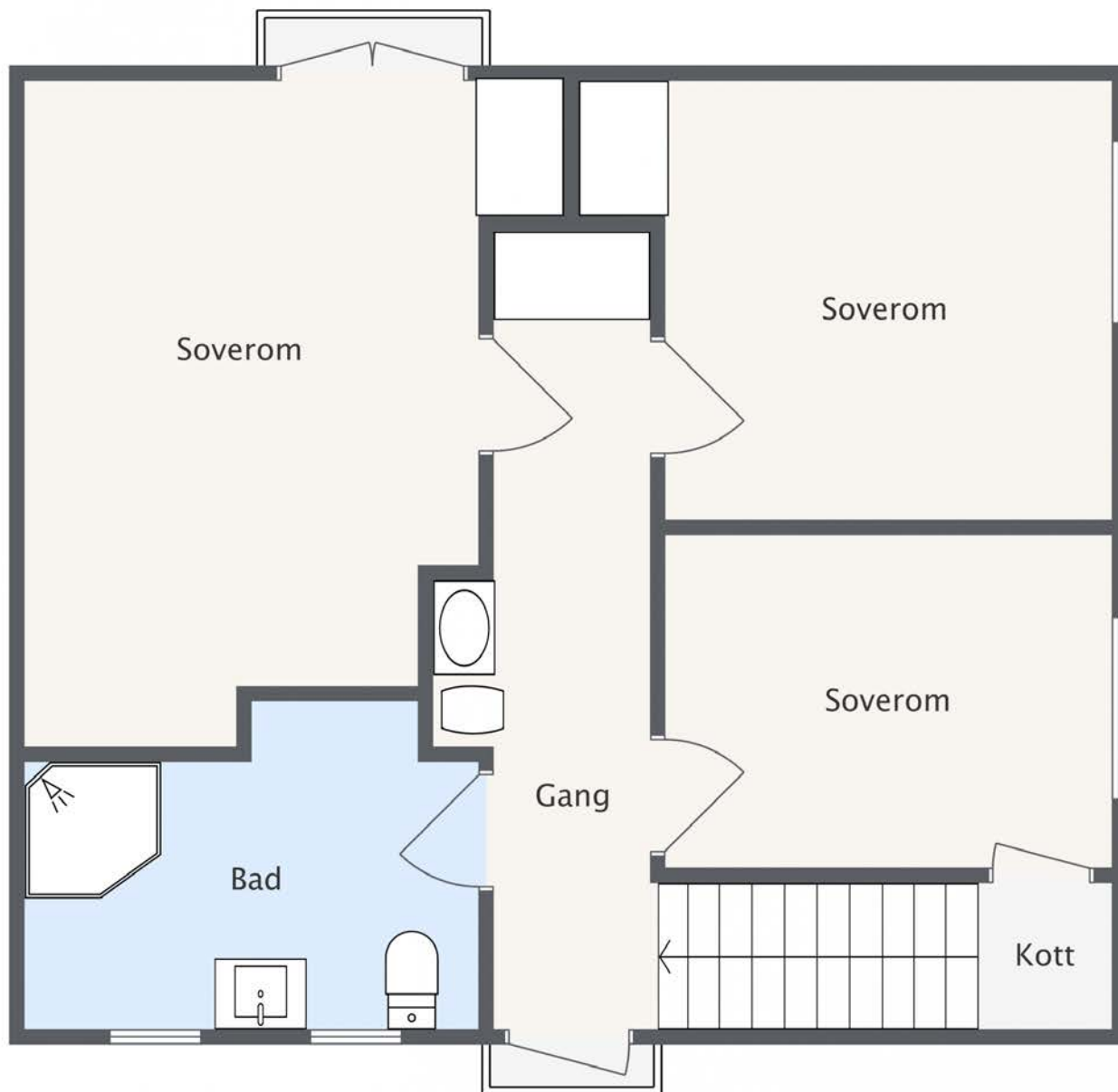
1. etasje



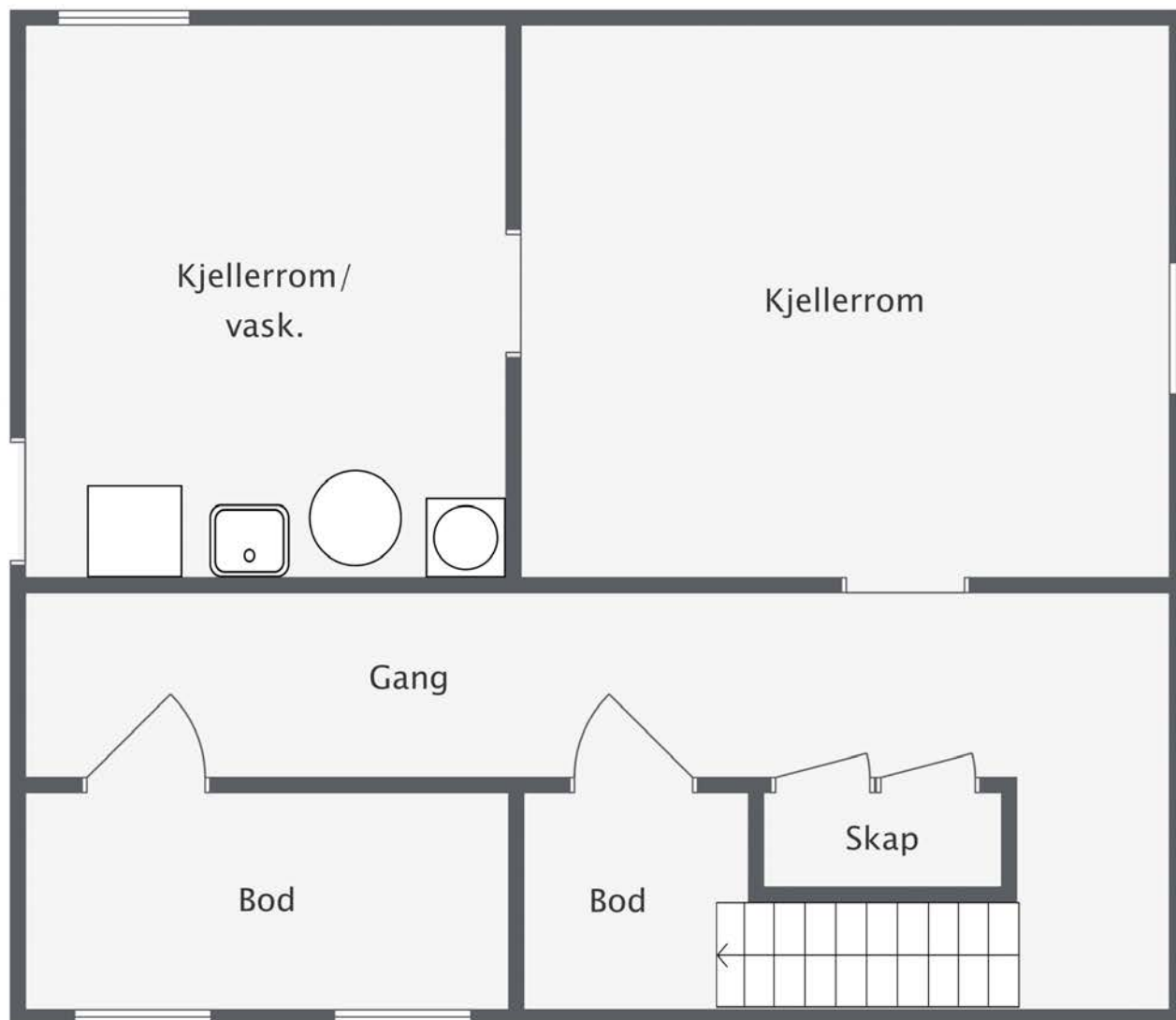
FODIMA

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

2. etasje



Kjeller



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

1. etasje



2. etasje

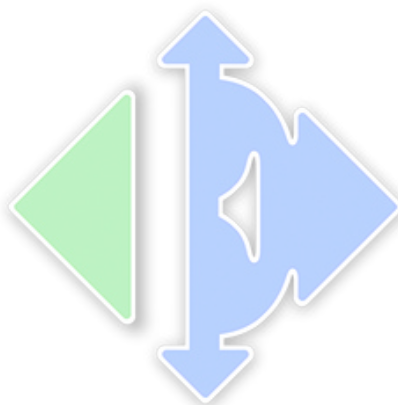


Kjeller



Vedlegg

Del av vertikal tomannsbolig, 2 etg med kjeller. Garasje
Lisleheradvegen 43C
3678 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
14	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Olav Øyen
Dato: 26.02.2026

Heddalsveien 41
NOTODDEN 3674
90012125
busy-bee@online.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:241, Bnr: 531
Hjemmelshaver:	Marit Øya
Tomt:	609 m²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Boligbebyggelse - Nåværende, Kommuneplanens arealdel 2023-2033 og planid 344 Gs-veg Sætremoen - Midtskogen
Offentl. avg. pr. år:	Kr 29 554,- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1950
Fnr:	0

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

26.02.2026

Forutsetninger (hindringer):

Det var vinter og snødekket yttertak på befaringsdagen. Kun deler av yttertak kan befares. Det anbefales å undersøke yttertak og taktekkning nærmere til våren når snøen smelter. Tilbygget takkonstruksjon har ingen mulighet for inspeksjon innenfra. Fundamentering på tilbygg av ringmur med trebjelkelag og stubbeloft mot grunn som ikke har inspeksjonsmulighet.

Oppdragsgiver:

Marit Øya

Tilstede under befaringen:

Rekvirent

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende på Skogen i Notodden kommune. Ligger i etablert område for frittliggende eneboliger. Tomten er flat og delvis skrånende med noe innslag av fjell. Opparbeidet med hage og plen. Umiddelbar nærhet til idrettsanlegg, barne og ungdomsskole, universitet. Gangavstand til Notodden sentrum.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser, sandholdig grunn med innslag av fjell. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong. Grunnmur har kjeller. Plasstøpt betonggulv mot grunn i kjeller. Fundamentering på tilbygg av ringmur med trebjelkelag og stubbeloft mot grunn. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg. Konstruksjon av reisverk og bindingsverk med energikrav og statikk fra respektive byggeår. Ytterkledning av liggende trepanel. Gesimskasser av tett trepanel på både langsider og gavler. Gesimskasser av synlig tretakro med synlige sperreender på langside på tilbygg. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg og en liten vinkel ved hoveddør. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Takro av trebord, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Pulttakkonstruksjon på tilbygg av plassbygget sperretak. Takro av trebord, tekket med shingel. Takkonstruksjonen på tilbygg er trukket ut som overbygg over terrasse. Overbygget tak med fransk balkong over hoveddør. Takkonstruksjonen på eksisterende bygning har kaldt loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Del av vertikal tomannsbolig. Med kjeller og 2 etasjer som er opprinnelig bygget i 1950. Tilbygget stuedel på plan 1 i 1987. Boligen fremstår energi og konstruksjonsmessig som bygget i byggeår, med endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Boligen er normalt vedlikeholdt, men påkostninger til videre vedlikehold må påberegnes, slik som blant annet drenering, ytterkledning, terrasser, våtrom, mm. Det må generelt påberegnes vedlikehold både utvendig og innvendig. Boligens våtrom er ikke komplett bygget som våtrom. Våtrom og wc ligger på plan 2. Boligen har usikker drenering, men ingen rom for varig opphold under terreng. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktspærre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør generelt alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampspærre osv. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid boligen siden 26.06.2003, ref grunnbok.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selger/rekvirents opplysninger, opplysninger fra megler og PropCloud.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Kjeller: Takhøyde er ca 2,08 m til 2,12 m.

-Gang har stubbeloft i tak, pusset og malte betongvegger og betonggulv mot grunn. Røykvarsler. Tett trapp med sving i bunn til 1.etg. 2 stk plassbygget skap under trapp. Kjellervindu i trappeoppgang fra 2020. Sotluke. Merket hovedstoppekran. Uisolert kobberør med stoppekran til utekran. (Utekran er ikke frostsikker). Dør til tilstøtende leilighet. Panelovn.

-Vaskekjeller har pusset og malt tak med hønsenetting under stubbeloft. Pusset og malte betongvegger, betonggulv mot grunn med sluk. Dør til tilstøtende leilighet. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. 200 L varmtvannsbereider fra 2004 med stive rør og stikkontakt. Pipe uten vedovn.

-Bod 1 har stubbeloft i tak, pusset og malte betongvegger, betonggulv mot grunn. Kjellervindu fra 2020. (Det er satt inn avfukter i boden).

-Bod 2 har panel i tak, pusset og malt betongvegg og delevegg av tre og panel. Betonggulv mot grunn. Eldre avløpsrør av støpegods med stakeluke. Plassbygget hylleinnredning.

-Bod under trapp har stubbeloft i tak, pusset og malt betongvegg og delevegg av tre og panel. Betonggulv mot grunn. Plassbygget hylleinnredning. Binge under trapp. Ingen taklister. Glatte gerikter på dørkarmen. Ingen gulvlister. Innerdører: Ingen dørblad på eldre dørkarmen innsatt i mur. Plassbygget dører av panel til bod 2 og bod under trapp. Generelt: Overflater fra byggeår. Normalt vedlikeholdt. Røffe overflater. Generelt lave takhøyder. Kjeller har innsatt avfukter på befaringsdagen er det ikke målt fuktverdier i stubbeloft over 12%. Ingen fremtredende kjellerlukt på befaringsdagen. Eldre kalk, salt og fuktutslag på betongvegger. Røffe overflater på betonggulv. Ingen ventiler i yttervegger eller kjellervinduer. Det er ingen brannskille mellom boenheter (vanlige eldre innerdører av tre). Kjeller har ingen rom for varig opphold. Vaskekjeller er ikke bygget som våtrom og vurderes ikke som våtrom. Avstand mellom etasjeskillere og trappene er 1,87 m. Det er ingen håndløper på innvendig trapp. Eldre el-anlegg. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

1.etg: Takhøyde er ca 2,37 til 2,40.

-Vindfang har malt panel i tak, malt panel på vegger, parkettgulv. Dør til kjeller.

-Mellomgang har malt panel i tak, malt panel på vegger, parkettgulv. Røykvarsler i tak. To trappetrinn opp til rett, malt trapp til 2.etg. Fornytt med eiketrinn. Noe plassbygget hylle/plass for klær.

-Stue i vinkel har takess med synlig innkasset drager i tak, malt MDF-panel på vegger, parkettgulv. Dobbel terrassedør i tilbygget stuedel. Varmepumpe fra 2013 i tilbygget stuedel. Opprinnelig stuedel har dobbel terrassedør. Pusset pipe og brannmur med vedovn fra ca 2008. Vedovn med glass og kleberstein som står på stålplate på gulv.

-Kjøkken har takess, malt panel på vegger, parkettgulv.

Listverk: Malt listverk. Glatte taklister og profilerte taklister. Profilerte gerikter. Glatte gulvlister. Eldre og nyere listverk. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Eldre hvite kostmalte heltredører med ett profilert speil. Vanlige dørterskler. Ingen dørblad mellom vindfang og mellomgang. Innerdører med normale bruksmerker og slitasjer. Innerdører må påberegnes noe justering. Generelt: Eldre og nyere overflater. Normalt vedlikehold. Både overflater fra 1950 fra tilbygg i 1986 og fra slutten av 1990-tall. Normale bruksmerker og slitasjer på overflater. Noe mer bruksmerker på parkettgulv. Noe synlige skjøter på parkettgulv etter gulvvask. Knirk i gulv. Parkett er lagt mot dørterskler med uferdig finish. Eldre trebjelkelag med statikk fra byggeår som må påberegnes både knirk og noe planavvik. Det er målt planavvik på ca +/- 12 mm over hele rom på befaringsdagen. Ingen ventiler i yttervegger. Det er ventiler i noen vinduer. Ingen håndløper på innvendig trapp. Knirk i trappetrinn. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

2.etg: Takhøyde er ca 2,33 m.

-Gang har malt panel i tak, malt panel på vegger, parkettgulv. Uisolert loftsluke. Røykvarsler. 230 V sikringsskap med automatsikringer fra 2010. Terrassedør til fransk balkong. Pusset pipe og brannmur med eldre vedovn som står på kobberplate på gulv. Trapp til 1.etg.

Dobbelt plassbygget klesskap.

-Bad/WC har takess, malt panel på vegger, flis på gulv med sokkelflis. Varmekabel i gulv. Sluk i gulv under dusjkabinett. Ventil i tak, ventil i vindu. Gulvmontert WC. Vask med speil, lys og kontakt. Dusjkabinett. Bygget nisje i vegg som oppbevaring/skap.

-Soverom 1 har takess, malt panel på vegger, gulvbelegg på tregulv. Plassbygget skap/kott. Sidehengslet vindu med stor nok åpning for rømningsvei.

-Soverom 2 har takess, malt panel på vegger, laminatgulv. Dobbel plassbygget klesskap. Sidehengslet vindu med stor nok åpning for rømningsvei.

-Soverom 3 har takess, malt panel på vegger, laminatgulv. Pusset pipe og brannmur uten vedovn. Dobbel innadslående terrassedør til fransk balkong. Dobbel plassbygget klesskap.

Listverk: Malt listverk. Drammen taklister og profilerte taklister. Profilerte og glatte gerikter. Profilerte gulvlister. Eldre og nyere listverk. Kosmetisk kryp i listverk. Noe uferdig finish på listverk. Innerdører: Nyere hvite fabrikkmalte MDF-dører med fire speil. Vanlige dørterskler. Normale bruksmerker. Innerdører bør justeres. Innerdører beveger seg i åpen stilling. Står mulig skjævt. Innerdør på soverom 2 kan ikke lukkes uten å flytte seng. Generelt: Eldre og nyere overflater. Normalt vedlikeholdt. Normale bruksmerker og slitasjer. Terrassedør til fransk balkong i gang er utadslående og går mot rekkverk på fransk balkong slik at balkongen ikke kan benyttes. Parkett ligger mot dørterskel med uferdig finish. Løs dørterskel til bad. Ingen luftet dørterskel til bad. Generelt eldre trebjelkelag med statikk fra byggeår. Må påberegnes noe knirk. Målt planavvik i hele rom på +/- ca 20 mm. Ingen ventiler i yttervegger. Ingen ventiler i vinduer. Ingen avtrekksvifte på bad. Plassbygget klesskap uten ventilering er kondensutsatt. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med denne rapporten er å beskrive boligens tilstand for salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Del av vertikal tomannsbolig, Med kjeller og 2 etasjer som er opprinnelig bygget i 1950. Tilbygget stuedel på plan 1 i 1987. Det foreligger opplysninger om følgende endringer med usikre årstall:

- Vinduer fra ca 2006 til 2020
- Terrassedører, 2006 til 2009
- Takstein og takshingel, 2007
- Kjøkkeninnredning, 2008
- Vedovn, 2008
- Sikringsskap med automatsikringer, 2010
- Varmepumpe, 2013
- Terrasse ved hoveddør, 2015

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	3 856 000,-	
- Fradrag:	1 776 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	2 080 000,-	2 080 000,-
Verdi garasje som ny i dag:	254 000,-	
- Fradrag:	149 000,-	
= Teknisk verdi garasje:	105 000,-	105 000,-

Tomteverdi:	450 000,-
-------------	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 1 890 000,-
--	----------------------

<i>Låneverdi:</i>	<i>1 512 000,- (80%)</i>
-------------------	--------------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 12 517,-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	43	0	0	0
1.etg	61	0	0	30
2.etg	47	0	0	0
SUM BYGNING	151	0	0	30
SUM BRA	151			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje 1986	0	32	0	0
SUM BYGNING	0	32	0	0
SUM BRA	32			

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Kjeller: Gang, vaskekjeller, 2 stk boder, bod under trapp.

1.etg: Vindfang, mellomgang, stue i vinkel, kjøkken.

2.etg: Gang, bad/WC, 3 stk soverom.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er ikke fremlagt tegninger av boligen. Det er ikke fremlagt tegninger fra byggeår 1950. Det er fremlagt tegninger av tilbygg fra 1986. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendig overflater. Vaskekjeller er ikke bygget som våtrom og vurderes ikke som våtrom. Bad/wc i 2. etg er ikke komplett bygget som våtrom.

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Ingen brannskille på loft mellom boenheter. Begrenset med lufteventiler i alle boligens etasjer. Det foreligger opplysninger om eldre vannlekkasje på bad fra 2005, denne er utbedret uten fagkyndig kompetanse. Det var tilbakeslag av kommunal kloakk i kjeller i 2017 (kommunale ledninger ble skiftet ut i denne forbindelse). Det kan forekomme mus i kjeller.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

- Tømrer
- Byggmester
- Fagskoleingeniør-bygg
- BMTF-Takstmann siden 2015

Har bred erfaring som:

Takstmann, Eierskifterapport, tilstand/verdi/forhåndstakster, skjønnsmann mm

- Tømrer
- Forskalingsnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

04/03/2026

Olav Øyen

Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser sandholdig grunn med innslag av fjell. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong. Grunnmur har kjeller. Plasstøpt betonggulv mot grunn i kjeller. Fundamentering på tilbygg av ringmur med trebjelkelag og stubbeloft mot grunn. Terrasser er fundamentert på stedlig grunn av betong og lettklinkerpilar.

Merknader: Boligen har ingen rom under terreng for varig opphold. Grunnmur som bygget i 1950. Fundamentering på tilbygg av ringmur med trebjelkelag og stubbeloft mot grunn, utilgjengelig for inspeksjon, fuktutsatt konstruksjon. Noe riss i ringmur på tilbygg. Noe røffe utvendige overflater. Små kalk, salt og fuktutslag i kjeller. Noe usikre pilarer av lettklinker på terrasse ved opprinnelig stuedel. Skjevheter på pilar av lettklinker.

Årsak:

Grunnmur fra 1950 er utført etter eldre byggeskikk uten moderne fuktsikring. Tilbygg med ringmur og trebjelkelag mot grunn er en fuktutsatt konstruksjon og utilgjengelig for inspeksjon. Mindre riss og fuktutslag skyldes naturlig fuktpåvirkning over tid.

Risiko:

Fukt mot stubbeloft og bjelkelag kan gi råte og skjulte skader. Skjeve lettklinkerpilarer kan indikere bevegelser og redusert stabilitet.

Konsekvens:

Konstruksjoner kan få redusert levetid ved vedvarende fukt- eller bevegelsepåvirkning. Det kan oppstå behov for utbedring dersom forholdene utvikler seg.

TG iu 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Utilgjengelig kryperom under tilbygg fra 1987 som har trebjelkelag med stubbeloft mot grunn.

Merknader: Utilgjengelig fuktutsatt kryperom. Skjulte skader kan forekomme.

Årsak:

Kryperom er utilgjengelig for inspeksjon og er en fuktutsatt konstruksjon etter byggeskikk fra 1987

Risiko:

Manglende inspeksjonsmulighet kan skjule fukt, råte eller soppdannelser. Kryperom mot grunn har generelt økt risiko for fuktpåvirkning.

Konsekvens:

Skjulte skader kan forekomme og redusere konstruksjonens levetid over tid.

Anbefalte tiltak:

Kryperom bør gjøres tilgjengelig og vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes tiltak for bedre ventilasjon og fuktsikring ved behov.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Dreneringsløsning i stedlig grunn fra byggeår. Det er ingen drenering i form av dreneringsrør og grunnmursplast. Taknedløp bør føres vekk fra grunnmur/ringmur.

Merknader: Boligen har ingen rom under terreng for varig opphold. Usikker dreneringsløsning fra byggeår. Drenering i stedlig grunn. Taknedløp bør føres vekk fra grunnmur/ringmur for å unngå vannsig i kjeller/frostspreng. Ingen kjellerlukt innvendig i kjeller som også har montert avfukter. Ny komplett drenering er utfordrende da kjeller omfatter to boenheter og har tilbygg med plate på mark.

Årsak:

Dreneringsløsning fra 1950 er usikker og utført etter eldre byggeskikk. Taknedløp ledes nær grunnmur, noe som kan gi økt fuktbelastning mot konstruksjon.

Risiko:

Vannsig mot grunnmur kan gi fuktinntrengning og frostpåvirkning i mur. Manglende eller svak drenering kan over tid øke fuktbelastningen i kjeller.

Konsekvens:

Kjeller kan bli mer fuktutsatt ved endrede forhold eller økt belastning. Fremtidig etablering av ny drenering kan være teknisk krevende grunnet tilbygg og flere boenheter.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligdelen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Konstruksjon av reisverk og bindingsverk med energikrav og statikk fra respektive byggeår. Ytterkledning av liggende trepanel. Gesimskasser av tett trepanel på både langsider og gavler. Gesimskasser av synlig tretakro med synlige sperreender på langside på tilbygg. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg og en liten vinkel ved hoveddør.

Merknader: Konstruksjon av reisverk og bindingsverk med energikrav og statikk fra respektive byggeår 1950/1987. Normalt vedlikeholdt. Ingen luftet veggkonstruksjon. Bunnsvill og ytterkledning er fuktutsatt der den ligger ned mot grunnmur og der terrassebord ligger mot ytterkledning. Overflatebehandling har avskalling og flasser. Uløst yttervegg er etterisolert med blåseisolasjon. Det er fuktutsatt/kondensutsatt punkt ved hoveddør som har varmt rom under fransk balkong. Ingen lufttilgang til yttertak ved raft eller gesimser. Overgangsbeslag på tilbygg er utette og løse mot ytterkledningen. Det er noen fuktutsatte skjøter på ytterkledningen ved terrassedør i opprinnelig stuedel.

Årsak:

Yttervegger fra 1950/1987 er oppført uten luftet kledning og har etterisolering med blåseisolasjon. Dette gir begrenset uttørking og økt fuktbelastning, særlig der kledning og bunnsvill ligger mot grunnmur og terrasse. Utette overgangsbeslag og manglende lufting ved raft forsterker fuktpåvirkning.

Risiko:

Fuktutsatte punkter kan gi råte i bunnsvill og ytterkledning. Manglende lufting kan medføre kondens og skjulte skader i vegg- og takkonstruksjon.

Konsekvens:

Konstruksjoner kan få redusert levetid ved vedvarende fuktpåvirkning. Det kan oppstå behov for utbedring dersom skader utvikler seg.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Kjeller: Kjellervinduer innsatt i mur. Ett vindu fra byggeår. Resterende kjellervinduer er topphengslet, hvite fabrikkmalte fra 2020.

1.etg: Hvite fabrikkmalte topphengslet og sidehengslet vinduer fra perioden 2006 til 2023. Hoveddør på plan 1 er hvit, fabrikkmalt med profilert dørblad og glass fra 2008. Dobbel terrassedør med glass i opprinnelig stuedel, hvit fabrikkmalt fra 2006. Dobbel terrassedør med glass i tilbygg som er hvit kostmalt fra 1987.

2.etg: Hvite fabrikkmalte, sidehengslet og topphengslet vinduer fra 2005. Dobbel terrassedør med glass. Dobbel hvit fabrikkmalt innadslående terrassedør på soverom 3 fra 2023. Hvit fabrikkmalt terrassedør i gang 2.etg fra 2011. Begge terrassedører i 2. etg fører til fransk balkong. Sidehengslet vinduer på soverom 1 og 2 i 2.etg har store nok åpninger for rømningsvei. Noen lufteventiler i vinduer.

Merknader: Vinduer fra 2009 til 2023 er i god stand og gis TG 1. Normale bruksmerker og slitasjer innvendig. Noe løs klinker på terrassedør i gang 2.etg. Terrassedøren i 2.etg er utadslående slik at den franske balkongen ikke kan benyttes. Det forutsetter at terrassedøren med glass helt ned har sikkerhetsglass. Terrassedør ved opprinnelig stuedel er fuktutsatt. Løs klinker, bruksmerker og slitasjer på terrassedør fra 1987. Normale bruksmerker på hoveddør. Hoveddør kan med fordel strammes så den tetter mot karm og pakning. Værbitte vindusomramminger utvendig og beslag av sink fra byggeår. Vindu på kjøkken er værbitte og fuktutsatt. Vannbrett på kjøkkenvindu er lagt mot vannbrett og det er fuktutsatt mot vindu og veggkonstruksjonen. Kjeller har ett vindu fra byggeår. Fuktutsatte omramminger og terrassedører ved fransk balkong. Utvendig omramming og beslag bør byttes.

Årsak:

Vinduer fra 2009–2023 fremstår i god stand (TG1). Eldre terrassedør fra 1987 og enkelte detaljer fra byggeår er værutsatt og har slitasje. Fuktbelastning oppstår særlig ved kjøkkenvindu, vannbrett og omramminger samt ved terrassedør mot fransk balkong.

Risiko:

Fuktutsatte omramminger og beslag kan gi vanninntrengning og råde i tilstøtende konstruksjon. Løse beslag og klinker kan gi redusert funksjon og tetthet.

Konsekvens:

Utvendige detaljer kan få redusert levetid ved manglende vedlikehold. Det kan oppstå behov for utskifting av eldre terrassedør, omramminger og beslag.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Pulttakkonstruksjon på tilbygg av plassbygget sperretak. Taktro av trebord, tekket med shingel. Takkonstruksjonen på tilbygg er trukket ut som overbygg over terrasse. Overbygget tak med fransk balkong over hoveddør. Takkonstruksjonen på eksisterende bygning har kaldt loft. Teglpipeline over yttertak nær mønet med eldre pipebeslag uten bøyler på topp.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Takkonstruksjonen er innsisert fra innsiden av loft. Se også pkt 5.1. Tilbygget takkonstruksjon har ingen mulighet for inspeksjon innenfra, skjulte skader kan forekomme. Ingen snøfangere på yttertak. Noe svak innfestning på taksperrer ved overbygget terrasse. Fuktutsatt takkonstruksjon i overgang yttervegg/pulttak på tilbygg. Utette, løse overgangsbeslag fra pulttak til vegg, takrenne lekker over dette punktet, slik at det blir ekstra fuktbelastning på vegg. Ingen lufttilgang ved raft eller gesimser er synlig utvendig.

Årsak:

Saltak fra 1950 er plassbygget etter datidens byggeskikk. Tilbygg har begrenset inspeksjonsmulighet og mangler synlig lufting ved raft. Utette overgangsbeslag og lekkasje fra takrenne gir økt fuktbelastning i overgang vegg/pulttak.

Risiko:

Fuktpåvirkning kan gi råde i takkonstruksjon og yttervegg. Manglende lufting kan medføre kondens og skjulte skader. Svak innfestning og manglende snøfangere kan påvirke sikkerhet og stabilitet.

Konsekvens:

Konstruksjon kan få redusert levetid ved vedvarende fuktbelastning. Det kan oppstå behov for utbedring dersom skader utvikler seg.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1950/1987

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord fra byggeår 1950, tekking med dobbeltkrummet ru betongstein fra 2007. Taktro av trebord, tekking med shingel fra 1987 på tilbygg.

Merknader: Taktro fra byggeår. Yttertaket var snødekket på befaringsdagen slik at taktekking sløyfer, lekter og underlagspapp ikke er befart og bør sjekkes til våren når snøen smelter. Taktro er inspisert fra loft der det er mulig. Taktro på tilbygg kan ikke inspiseres. Ingen tilgjengelig inspeksjonsmulighet. Værbitte vindskibord og israft.

Årsak:

Taktro er fra byggeår 1950. Yttertak var snødekket ved befaring, og tekkesystem med sløyfer, lekter og underlagspapp er derfor ikke kontrollert. Taktro på tilbygg er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vindskier og israft er værslitte.

Risiko:

Skader i tekkesystem og undertak kan være skjult. Værbitte detaljer kan gi økt risiko for vanninntrengning og videre nedbrytning.

Konsekvens:

Eventuelle uoppdagede forhold kan medføre lekkasje og redusert levetid på takkonstruksjon. Det kan oppstå behov for utbedring ved videre slitasje.

4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Antatt fra 1987. Takfotbeslag, israftbeslag, luftehatt, pipebeslag, overgangsbeslag. Beslag på fransk balkong.

Merknader: Takrenner og nedløp er værbitte. Taknedløp bør føres vekk fra grunnmur/ringmur. Det er noe lang senteravstand på takrennekroker på opprinnelig bolig. Skjevheter og isdannelser i takrenner. Lekkasje i takrenner over pulttak der overgangsbeslag tak/vegg er utett/løst, utsatt risikopunkt for fukt. Ingen overband på takkroker på tilbygg. Tørre fuger på pipebeslag og rustdannelse på pipebeslag. Pipe mangler bøyle på topp. Fuktutsatt overgang/beslag på franske balkonger.

Årsak:

Takrenner og beslag er værslitte etter alder. Lang senteravstand på takrennekroker og manglende overband gir redusert stabilitet. Utette overgangsbeslag ved pulttak og tørre fuger på pipebeslag gir økt fuktbelastning.

Risiko:

Lekkasje og isdannelser kan gi vanninntrengning mot vegg og takkonstruksjon. Manglende bortledning av takvann kan øke fuktpåvirkning på grunnmur. Rust og manglende bøyle på pipe kan påvirke funksjon og sikkerhet.

Konsekvens:

Bygningsdeler kan få redusert levetid ved vedvarende fuktbelastning. Det kan oppstå behov for utbedring av beslag, takrenner og pipeavslutning.

5. Loft

5.1 Innvendig Loft

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilerings av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra uisolert loftsluke i gang 2.etg. Loftet er ikke gulvet for lagring. Loftet har synlig tretaktro med synlig plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Noe lufttilgang ved raft. Ventil i gav. Hovedssikring plassert på gavlvegg. Synlig pusset teglpipe med feiluke. Synlige lufterør og kanaler ført inn i pipe uten isolering.

Merknader: Loft fra byggeår. Ingen brannskille på loft mellom boenheter. Loft er etterisolert uten dampsperre mot varmt rom. Begrenset lufttilgang ved raft. Uisolerte lufteventiler som er kondensutsatt. Noe muselort. Noe svartsopp på taktro nede ved raft.

Årsak:

Loft fra 1950 er etterisolert uten dampsperre mot varmt rom og har begrenset lufting ved raft. Dette gir kondensutsatte forhold.

Risiko:

Kondens kan gi soppvekst og fuktskader i taktro og sperrer. Manglende brannskille mellom boenheter kan gi økt brannspredningsfare.

Konsekvens:

Brannteknisk sikkerhet kan være lavere enn etter dagens standard.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

1. Terrasse ved hoveddør fundamentert av betongpilar på stedlig grunn. Terrasseareal 10 m2. Bygget i 2015. Materialer av impregnert treverk. Beiset impregnerte terrassebord. Rekkverk av tre med stående rekkverksspiler. Rekkverkshøyde 90 cm. Utvendig tretrapp.

2. Terrasse ved tilbygget stue fundamentert av betongpilar på stedlig grunn. Terrasseareal 8 m2, overbygget areal. Bygget i 1987. Materialer av impregnert treverk. Beiset impregnerte terrassebord. Rekkverk av tre med liggende rekkverksbord. Rekkverkshøyde 86 cm. Utvendig tretrapp.

3. Terrasse ved tilbygg, tilgang fra opprinnelig stue. Fundamentert med pilar av lettklinker på stedlig grunn. Terrasseareal 12 m2. Bygget i 1987. Materialer av impregnert treverk. Beiset impregnerte terrassebord. Rekkverk av tre med liggende rekkverksbord. Rekkverkshøyde 86 cm.
2 stk franske balkonger i 2.etg.

Merknader: 1. Noe værbitte overflater. Normalt vedlikeholdt. Yttervegg/ytterkledning er fuktutsatt der terrassebord ligger mot yttervegg. Gis TG 1.

2. Bratt utvendig trapp uten rekkverk og håndløper. Yttervegg/ytterkledning er fuktutsatt der terrassebord ligger mot yttervegg. Liggende rekkverksbord med avstand på ca 130 mm som kan klatres i. Noe værbitte overflater.

3. Yttervegg/ytterkledning er fuktutsatt der terrassebord ligger mot yttervegg. Terrassedør er også fuktutsatt, står ned mot terrassebord og er dårlig beskyttet mot vannsprut. Liggende rekkverksbord med avstand på ca 120 mm som kan klatres i. Noe værbitte overflater. Skjevhet i fundamentering av lettklinker. Ingen lufting over hoveddør mot fransk balkong, kondensutsatt punkt.

Årsak:

Ytterkledning og terrassedører er fuktutsatt der terrassebord ligger direkte mot yttervegg. Manglende lufting ved enkelte overganger og skjevhet i lettklinkerfundamentering gir økt fukt- og bevegespåkverking. Trapp og rekkverk er utført med løsninger som avviker fra dagens sikkerhetsanbefalinger.

Risiko:

Vedvarende fuktpåvirkning kan gi råte i kledning, bunnsvill og dørkonstruksjon. Skjev fundamentering kan indikere bevegelser. Manglende håndløper og klatrevennlig rekkverk kan øke risiko for fall.

Konsekvens:

Konstruksjoner kan få redusert levetid ved fortsatt fuktbelastning. Sikkerhetsnivå kan være lavere enn etter dagens standard.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglpiper fra byggeår fundamentert i kjeller. Pusset og malt pipe i vaskekjeller uten vedovn. Sotluke i kjellergang. Pusset og malt pipe og brannmur i stue. Vedovn i stue fra 2008 med kleberstein og glass som står på blikkplate på gulv. Pusset og malt teglpiper og brannmur i gang 2.etg med eldre vedovn som står på kobberplate. Pusset teglpiper i soverom 3 uten vedovn. Synlig teglpiper på loft med feieluke. Teglpiper over yttertak nær mønet med eldre pipebeslag uten bøyler på topp. Feietrinn på yttertak.

Merknader: Teglpipeline fra byggeår. Ved siste tilsyn var det mangel på røykrør i vaskekjeller som er utbedret. Fuktutsatt teglpipeline over yttertak. Teglpipeline uten heldekkende pipeledning kan trekke vann. Eldre pipebeslag med tørre fuger og rustdannelser. Ingen bøyle på topp av pipe. Regnvann kan trenge ned i både røykrør og luftekanal til pipe. Det er feievesen som har hjemmel til å gi avvik og føre tilsyn. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

Årsak:

Teglpipeline fra 1950 er værutsatt over tak og mangler bøyle på topp. Eldre beslag med tørre fuger og rust gir økt risiko for vanninntrengning.

Risiko:

Regnvann kan trenge ned i pipe, røykrør og luftekanal og gi fuktskader og frostspreng i tegl. Langvarig fukt kan svekke pipekonstruksjonen.

Konsekvens:

Pipe kan få redusert levetid og behov for rehabilitering over tid. Fuktskader kan påvirke funksjon og tilstøtende konstruksjoner.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg. Tett trapp med sving i bunn til 1.etg fra gang i kjeller. To trappetrinn opp fra mellomgang 1. etg til rett, malt trapp til 2.etg.

Merknader: Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Generelt må knirk og planavvik påberegnes. Det er planavvik målt opp til 12 mm på plan 1 og 20 mm på plan 2. Innvendige trapper har ingen håndløpere. Avstand mellom etasjeskillere og trappenese på kjellertrapp er 1,86 m.

Årsak:

Trebjelkelag fra 1950 er utført etter datidens byggeskikk. Knirk og planavvik er naturlig som følge av alder og materialbevegelser. Innvendige trapper er utført uten håndløper.

Risiko:

Manglende håndløper og redusert frihøyde i kjellertrapp (ca. 1,86 m) kan øke risiko for personskade.

Konsekvens:

Etasjeskillere kan fremstå skjeve sammenlignet med dagens standard. Sikkerhetsnivå i trapper er lavere enn etter dagens anbefalinger.

9. Rom under terreng

9.1 Boder, gang og vaskekjeller

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Boder, gang og vaskekjeller - Veggens og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Kjeller har ingen rom for varig opphold. Generelt lave takhøyder fra ca 2,08 m til 2,12 m. Det er ingen brannskille i kjellerdører mellom boenheter. Overflatene i kjeller fremstår som noe røffe og er i hovedsak fra byggeår. Ventilasjonen i yttervegger er begrenset. Eldre kalk, salt og fuktutslag på betongvegger.

Årsak:

Kjeller fra 1950 er oppført etter eldre byggeskikk med begrenset ventilasjon og uten moderne fuktsikring. Kalk og saltutslag skyldes fukttransport gjennom betong. Brannskille mellom boenheter er ikke etablert i kjellerdører.

Risiko:

Vedvarende fukt kan påvirke overflater og konstruksjon over tid. Manglende brannskille kan gi økt brannspredningsfare mellom boenheter.

Konsekvens:

Kjeller fremstår med enklere standard og lavere sikkerhetsnivå enn dagens krav. Fuktpåvirkning kan redusere levetid på overflater og konstruksjoner.

TG 2

9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Boder, gang og vaskekjeller - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Kjeller har ingen rom for varig opphold. Overflatene fremstår som røffe og er i hovedsak fra byggeår. Plassstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1950, som er risikokonstruksjon for fukt.

Årsak:

Kjeller fra 1950 har plassstøpt betonggulv direkte mot grunn uten moderne fuktsperre. Dette gir naturlig fuktvandring fra grunnen og gjør konstruksjonen fuktutsatt.

Risiko:

Vedvarende fuktpåvirkning kan gi nedbrytning av overflater og påvirke tilstøtende trekonstruksjoner.

Konsekvens:

Kjeller fremstår med enkel standard og er lite egnet for fuktømfintlig bruk uten tiltak.

TG 1

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Fuktsøk i rom under terreng. Det er ikke boret hull i vegger på rom under terreng. Ingen utforet vegger, kun vegger av betong. Det er fuktsøkt i himling og stubbeloft. Ingen unormale fuktverdier er registrert på befaringsdagen. Kjeller har montert avfukter.

Merknader: Ingen unormale fuktverdier er registrert på befaringsdagen. Kjeller har montert avfukter som bør stå påslått. Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Plassstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1950, som er risikokonstruksjon for fukt. Ventil i yttervegg bør vurderes montert for å bedre naturlig luftsirkulasjon.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC 2.etg

TG 3

10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 2.etg - Overflate vegger og himling. Takess, malt panel på vegger. Ventil i tak, ventil i vindu. Gulvmontert WC. Vask med speil, lys og kontakt. Dusjkabinett. Bygget nisje i vegg som oppbevaring/skap.

Merknader: Våtrom fra 1990-tall. Ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon med dusjkabinett. Malt panel på alle vegger som står ned mot sokkelflis på gulv med usikker tetting. Ingen avtrekksvifte til yttervegg. Ventil i tak er kondensutsatt.

Årsak:

Våtrom fra 1990-tallet er ikke komplett oppbygget som våtrom etter dagens prinsipper. Malt panel står ned mot sokkelflis med usikker tetting, og ventilasjon er begrenset uten avtrekk til yttervegg.

Risiko:

Manglende tilfredsstillende tettesjikt og ventilasjon kan gi fuktinntrengning i vegg og gulvkonstruksjon. Kondens ved takventil kan bidra til fuktpåvirkning.

Konsekvens:

Konstruksjonen kan få redusert levetid ved vedvarende fuktbelastning. Rommet har enklere standard og begrenset sikkerhet mot vannpåvirkning.

TG 3

10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Bad/WC 2.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med sokkelflis. Varmekabel i gulv. Sluk i gulv under dusjkabinett.

Merknader: Våtrom fra 1990-tall. Ikke komplett bygget som våtrom. Ingen tilfredsstillende fall på gulv. Fall fra bunn av dørterskel til sluk ca 10 mm. Ingen oppkant ved dørterskel. Ingen luftet dørterskel. Ingen tilfredsstillende tetting ved dørterskel der fugemasse til gulvflis har sprukket. Eventuelt lekkasjevann vil kunne renne til tilstøtende rom. Dørterskel er løs. Sprang i gulvflis og i sokkelflis. Noe ymse fuging. Mye bom i gulvflis. Utett overgang mellom sokkelflis og veggpanel. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten.

Årsak:

Våtrom fra 1990-tallet er ikke komplett oppbygget som våtrom og har utilstrekkelig fall mot sluk. Manglende oppkant og sprukket fuging ved dørterskel gir usikker tetting. Bom og sprang i flis indikerer svekket underlag.

Risiko:

Lekkasjevann kan renne til tilstøtende rom og gi fuktinntrengning i gulv- og veggkonstruksjon. Skjulte skader kan forekomme ved videre bruk uten dusjkabinett.

Konsekvens:

Konstruksjonen kan få redusert levetid ved vedvarende fuktpåvirkning. Rommet har begrenset funksjon og tilfredsstillende ikke dagens anbefalte våtomsstandard.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1990-tall

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Ingen membraner på vegger (malt trepanel). Smøremembran på gulv. Det er boret hull fra tilstøtende rom fra soverom 3 mot dusjkabinett. Det er ikke registrert fukt i veggkonstruksjonen på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 1990-tall. Ingen tilfredsstillende membranløsning. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Rommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten det er ingen veggmembraner. Eventuelt lekkasjevann kan renne til tilstøtende rom om det ikke gjøres tiltak ved dørterskel. Skjulte skader kan forekomme. Det er registrert en eldre vannlekkasje på bad i 2005 som er utbedret uten fagkompetanse.

Årsak:

Våtrom fra 1990-tallet har ikke tilfredsstillende membranløsning og mangler veggmembran, se pkt. 10.1.1 og 10.1.2.

Tidligere lekkasje i 2005 er utbedret uten dokumentert fagkompetanse.

Risiko:

Manglende membran og usikker utbedring kan gi fuktinntrengning i gulv- og veggkonstruksjon. Lekkasjevann kan renne til tilstøtende rom ved manglende tiltak ved dørterskel.

Konsekvens:

Skjulte fuktskader kan forekomme og redusere konstruksjonens levetid. Rommet har begrenset funksjon uten dusjkabinett.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2008

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra ca 2008. Hvite/beige fabrikkmalte fronter på overskap og underskap. Profilerte fronter. Kjøkkeninnredning i vinkel og U-form. Takhøye overskap på deler av kjøkkeninnredningen som også har overskap med dobbel glassdør. Det er benkeplate av lakkert eik med nedfelt stålkum. Vanlige hvitevarer. Avtrekksvifte med rør ført i kanal til loft over yttertak.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 2008 som har sin funksjon. Noe uferdig finish. Normale bruksmerker og slitasjer. Noe mer bruksmerker på benkeplate som også har en skjøt tettet med silikon. Benkeplate ligger høyere enn vinduskarm. Vinduskarm er fuktutsatt. Ingen sprutplate bak kum eller komfyr. Det bør monteres vannstoppersystem inne i kjøkkenbenk. Avtrekk over yttertak er kondensutsatt.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1998/2008

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vann- og avløpsinstallasjoner er vurdert visuelt. Sanitær og vanninstallasjon på bad/wc i 2. etg fra ca 1998. Vanninstallasjon på kjøkken fra 2008. Opplegg for vaskemaskin i vaskekjeller. Vaskekjeller har også utslagsvask, 200 L varmtvannsbereider fra 2004, med stive rør og stikkontakt. Uisolerte kobberør i kjellergang til utekran. Merket hovedstoppekran i kjellergang. Eldre avløpsrør av støpegods med stakeluke i kjellerbod 2. Gulvmontert wc på bad i 2. etg. Offentlig VA.

Merknader: Boligen har noe eldre sanitær- og vanninstallasjoner. Bunnledninger og sluk i kjeller stammer fra byggeår og kan ikke inspiseres. Utekran er ikke frostsikret.

Årsak:

Sanitær- og vanninstallasjoner er delvis fra byggeår 1950. Bunnledninger og sluk i kjeller er fra byggeår og ikke inspisert. Utekran er ikke frostsikret.

Risiko:

Eldre rør og sluk kan ha redusert levetid og gi risiko for lekkasje eller tilbakeslag. Utekran uten frostsikring kan gi frostskaider ved lave temperaturer.

Konsekvens:

Skader kan oppstå uten forvarsel ved frost.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereider

Varmtvannsbereder er fra ca. 2004
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder fra 2004 med stive rør og stikkontakt, plassert i vaskekjeller. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv med sluk.

Merknader: 200 L varmtvannsbereder fra 2004. Ingen fast el-tilkobling. Eldre varmtvannsberedere har generelt høyere energiforbruk.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligdelen har ingen vannbåren varme.

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2013

Varmepumpe fra 2013 i tilbygget stuedel.

Merknader: Varmepumpe fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen. Det anbefales jevnlig vedlikehold av varmepumpe for optimal funksjon.

TG 3 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av noen ventiler i vinduer. Ventil i tak på bad. Avtrekk fra kjøkken ført i kanal over yttertak.

Merknader: Ingen ventiler i yttervegg verken i kjeller, 1.etg eller 2.etg. Kondensutsatt avtrekk fra kjøkken ført over yttertak. Ingen avtrekksvifte på bad til yttervegg. Kondensutsatt ventil i tak på bad. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Årsak:

Boligen har ikke etablert tilluftsventiler i yttervegger og har begrenset mekanisk avtrekk. Ventilasjonsløsning fremstår utilstrekkelig for normal luftutskifting.

Risiko:

Mangelfull ventilasjon kan gi økt kondens og fuktbelastning i konstruksjon. Endret bruk med flere personer eller dyr kan forsterke belastningen.

Konsekvens:

Inneklima kan bli svekket og bygningsdeler kan få redusert levetid ved vedvarende fuktpåvirkning.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen eget toalettrom. Gulvmontert WC på bad i 2. etg.

14. Garasje – uthus

TG iu 14.1 Garasje – uthus

Dobbel garasje fra 1986. Fundamentert på stedlig grunn. Plastøpt betongplate på grunn med ringmur av lettklinker. Konstruksjon av bindingsverk. Ytterkledning av tømmermannspanel. Liggende trekledning i gavler. Gesimskasser av synlig tretakro med synlige sperreender på langsider. Saltakkonstruksjon av fabrikkfremstilte W-takstoler. Takro av trebord tekket med shingel. Enkle garasjevinduer, garasjedør, 2 stk vippeporter av tre. Innlagt strøm.

Merknader: Garasje er ikke tilstandsvurdert. Potensiell kjøper må selv undersøke bygningen. Røffe, slitte betonggulv. Værbitte overflater utvendig med noe etterslep på vedlikehold. Værbitte og slitte porter. Fuktutsatt ytterkledning som står nærme bakkenivå. Noe skjevt på ytterkledning ved porter. Sprekker ved port. Boddør har ikke klinke.

Årsak:

Garasje er ikke tilstandsvurdert. Bygningen fremstår med værslitte overflater, etterslep på vedlikehold og fuktutsatt ytterkledning nær bakkenivå.

Risiko:

Fuktpåvirkning kan gi råte i kledning og videre nedbrytning av porter og konstruksjon. Sprekker og skjevheter kan indikere bevegelser eller slitasje.

Konsekvens:

Garasjen kan ha redusert levetid og funksjon over tid. Skjulte skader kan forekomme.

Anbefalte tiltak:

Garasjen bør undersøkes nærmere av fagkyndig person før kjøp. Det kan vurderes vedlikehold og utbedring av fuktutsatte og skadde bygningsdeler.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2023

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1950

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. Delvis 2010

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent og skjult elektrisk anlegg. Opprinnelig fra byggeår 1950. Delvis rehabilitert ved tilbygging i 1986.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang 2.etg fra 2010. Hovedsikring plassert på loft.

Merknader: Nyere og eldre el-anlegg. Eldre el-anlegg i kjeller. Åpen inntakskabel på yttervegg, ingen beskyttelse av inntakskabel og kabel bør sikres. Både jordet og ujordet stikkontakter. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2. Manglende dokumentasjon og tilsyn vurderes å ha sammenheng med bygningens alder og tidligere eierforhold. Uten dokumentasjon og kontroll kan det elektriske anlegget ha skjulte feil eller mangler som øker risikoen for elektrisk støt, kortslutning eller brann. Endret bruk av boligen, for eksempel flere elektriske apparater eller høyere belastning, kan forverre risikoen. Feil eller mangler i det elektriske anlegget kan føre til personskade, brann eller skade på elektrisk utstyr.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen registrert ferdigattest på boligdel fra 1950 eller tilbygg fra 1987. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for ref pbl § 21-10, femte ledd. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere aktivt bruker denne tilstandsrapporten under befaring av boligen, og at selgers egenerklæring gjennomgås dersom den foreligger.

NS 3600:2018 – “Tilstandsanalyse ved omsetning av bolig” – angir i pkt. 13.1 at:

For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2 eller TG 3, skal det gjøres en vurdering av nødvendige tiltak basert på sannsynlig årsak. Tiltakene kan inkludere:

- Fysiske tiltak på byggverket
- Anbefaling om ytterligere og grundigere undersøkelser
- Risikovurdering, spesielt for forhold som kan innebære fare for liv og helse

Denne rapporten beskriver bygningen og bygningsdeler slik de fremstår på befaringsdagen, uten destruktive inngrep i bygningskroppen. Unntak gjelder hulltaking mot våtrom og i rom under terreng, dersom dette er hensiktsmessig og praktisk gjennomførbart.

Rapporten skal brukes aktivt under befaringen og må leses i sin helhet. Den er ikke en fasit, men et verktøy som støtter kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3 7. Spesiell oppmerksomhet bør vies feltene med merknader, da disse beskriver feil og avvik som ble registrert på befaringsdagen, samt tilhørende risiko og konsekvenser. Merknadene bør vurderes som en del av en helhetlig risiko- og konsekvensvurdering, da det kan forekomme flere konsekvenser enn det som direkte fremkommer i teksten.

For bygningsdeler med TG 3 skal det anslås en ca. sjablongmessig kostnad for utbedring. Dette kravet gjelder ikke TG 2, selv om også TG 2 ofte vil medføre kostnader, avhengig av innholdet i merknadsfeltet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 1.1. Anbefalte tiltak: Fundamentering, stubbeloft og pilarer bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes kontroll av fuktforhold og stabilitet samt utbedring av riss og skjevheter ved behov. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 1.3. Anbefalte tiltak: Dreneringsforhold og bortledning av takvann bør vurderes av fagkyndig person. Taknedløp bør ledes bort fra grunnmur. Det kan vurderes tiltak for å begrense fuktbelastning der full drenering ikke er praktisk gjennomførbar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 2.1. Anbefalte tiltak: Yttervegger og beslag bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes forbedret lufting, utbedring av beslag og fuktutsatte overganger samt kontroll av bunnsvill for skadeomfang. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 3.1. Anbefalte tiltak: Utvendige omramminger og beslag bør vurderes av fagkyndig person og kan byttes ved behov. Terrassedør fra 1987 og fuktutsatte detaljer bør kontrolleres nærmere. Hoveddør kan justeres for bedre tetthet. Det forutsettes at terrassedør med glass helt ned har sikkerhetsglass. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.1. Anbefalte tiltak: Takkonstruksjon og beslag bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av overgangsbeslag, lekkasjepunkt og innfestning samt etablering av tilfredsstillende lufting og snøfangere. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.2. Anbefalte tiltak: Yttertak bør kontrolleres når det er snøfritt. Taktro på tilbygg bør vurderes dersom inspeksjonsmulighet etableres. Værutsatte detaljer kan vedlikeholdes eller skiftes etter vurdering av fagkyndig person. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.3. Anbefalte tiltak: Takrenner, beslag og pipe bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes utbedring av lekkasjepunkter, justering av krokavstand, montering av bøyler på pipe og bortledning av taknedløp fra grunnmur. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 5.1. Anbefalte tiltak: Loftskonstruksjonen og brannforhold bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes forbedret lufting, vurdering av dampsperreløsning og etablering av brannskille mellom boenheter. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 6.1. Anbefalte tiltak: Terrasser, fundamentering og tilstøtende yttervegger bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes tiltak for å redusere fuktbelastning, forbedre lufting, justere fundamentering og etablere håndløper eller sikkerhetsforbedringer der behov avdekkes. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 7.1. Anbefalte tiltak: Pipe og beslag bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes montering av pipeledning og bøyler på topp samt utbedring av beslag og fuger. Eventuelle avvik følges opp av feievesen, som har tilsynsansvar. Pipe og beslag bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes montering av pipeledning og bøyler på topp samt utbedring eller utskifting av beslag og fuger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 8.1. Anbefalte tiltak: Etasjeskillere og trapper bør vurderes av fagkyndig person ved behov. Det kan vurderes montering av håndløpere og eventuelle justerende tiltak dersom planavvik oppleves som funksjonssvekkende. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9.1.1	Boder, gang og vaskekjeller Veggenes og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 9.1.1. Anbefalte tiltak: Fukt og ventilasjonsforhold samt brannteknisk løsning bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes forbedret ventilasjon og etablering av brannskille mellom boenheter. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
9.1.2	Boder, gang og vaskekjeller Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 9.1.2. Anbefalte tiltak: Det kan vurderes tiltak for fuktsikring dersom bruken av kjeller endres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.1. Anbefalte tiltak: Sanitær- og avløpsanlegg bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes kamerainspeksjon av bunnledninger og etablering av frostsikret utekran. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.1	Bad/WC 2.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.1. Anbefalte tiltak: Våtrom og ventilasjonsforhold bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes forbedret ventilasjon og oppgradering av tettesjikt ved fremtidig renovering. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.2	Bad/WC 2.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.2. Anbefalte tiltak: Våtrommet bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes totalrenovering med korrekt fall, tettesjikt og løsning ved dørterskel. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.3	Bad/WC 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.3. Anbefalte tiltak: Våtrommet bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes totalrenovering med ny membranløsning og tiltak ved dørterskel for å hindre vannspredning. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.5. Anbefalte tiltak: Ventilasjonsforhold bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes etablering av tilluftsventiler og forbedret avtrekk fra kjøkken og bad for å sikre tilfredsstillende luftsirkulasjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Marit Øya

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2003
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lisleheradvegen 43C

3678 Notodden

4005-241/531/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Veggplater som var ført ned i støp, gjorde at fukt trakk ut i gulvet som ga kappilær sug opp i plater i på vegg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Tørket, byttet fliser. Fjernet veggplater og montert panel på veggene. Satt inn dusjkabinett.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av tak på hus.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av tak shingel på garasje.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Byggmester Anders Bakken

Beskrivelse av arbeidet: Ny veranda og utbedring av fasade.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Vært tilfeller av mus i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp musefeller å fjernet mus.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Fikk tilbakeslag fra avløp inn i kjeller. Grunnet tette rør i nærliggende kloakkanlegg hos nabo.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Notodde kommune

Beskrivelse av arbeidet: Spylte kloakksystem.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Gjennom forsikringsselskap

Beskrivelse av arbeidet: Selskap fra forsikringsselskap tørket og rengjorde fuktig kjellerrom.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Pålegg om å utbedre hull i brannmur i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Muret igjen hull i brannmur i kjeller etter tilsyn fra feier.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Elektrikern i Sauherad

Beskrivelse av arbeidet: Byttet av sikringsskap, jordfeils varsler, overspenningsvern og noen nye kurser.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Tilbygg på bolig

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Søknad godkjennes på vanlig vilkår 01.08.1986

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Lisleheradvegen 43C - Nabolaget Skogen - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre



Offentlig transport

Viggo Hansteens gate Linje 3, BLUES 3, 312	2 min 0.2 km
Notodden stasjon ved skysstasjonen Linje R55	5 min 2.6 km

Skoler

Sætre skole (1-7 kl.) 271 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Notodden ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Notodden videregående skole 515 elever	6 min 2.9 km

Ladepunkt for el-bil

Ramberghjørnet	13 min
O. H. Holtas gate 32	19 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

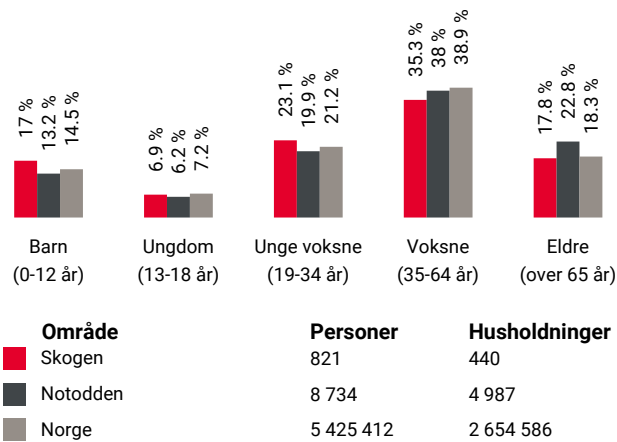
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sætreåsen studentbarnehage (0-5 år) 38 barn	12 min 1 km
Sætrebo barnehage (0-5 år) 33 barn	12 min 1 km
Toppen barnehage (0-5 år) 49 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Matkroken Peer Gynt Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	11 min 1 km
Spar Ramberghjørnet	13 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

⚽ Idrettsanleggene på Sætre 3 min 🚶
Aktivitetshall, friidrett 0.2 km

⚽ Snøgg friidrettsbane 4 min 🚶
Friidrett 0.3 km

🏊 Nordic Gym 5 min 🚗

Boligmasse



■ 79% enebolig
■ 21% annet

Varer/Tjenester



Tuven Senteret

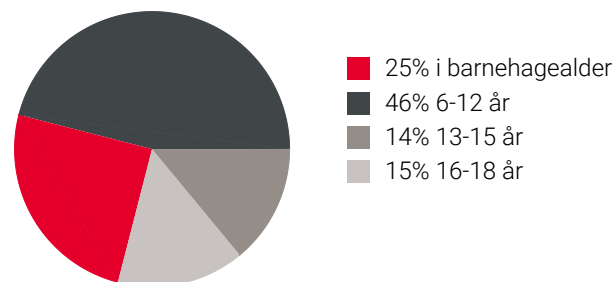
8 min 🚗



Vitusapotek Notodden

4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 48%

■ Skogen
■ Notodden
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak		Bygning
	Gang- og sykkelveg		Veg		RpGrense
	RpSikringGrense		RpStøyGrense		RpBestemmelseGrense
	Stengning av avkjørsel		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane		Regulert fotgjengerfelt
	Måle- og avstandslinje		Boligområde		Offentlig trafikkområde
	Kjøreveg		Offentlig friområde		Midlertidig bygg- og anleggsområde
	Frisikt		Gul sone iht. T-1442		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Idrettsanlegg		Veg		Kjøreveg
	Fortau		Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - grøntareal
	Holdeplass/plattform		Parkering		Park
	Fylkesveg gatenavn_		Kommunalveg gatenavn_		Privatveg gatenavn_



Notodden kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4005 - Notodden kommune	241	531	0	0	Lisleheradvegen 43C, 3678 NOTODDEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Båndlegging etter andre lover	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	609.05m ²
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	608.98m ²
Byggegrense	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	609.05m ²
hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	609.05m ²
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	609.05m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
4005 344	Gs-veg Sætreemoen - Midtskogen (28.4.2016)

BEBYGGELSESPÅN

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

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

10.02.2026 10:51:02

Side 1 av 2

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

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Notodden kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4005 - Notodden kommune	241	531	0	0	Grunneiendom	VIGGO HANSTEENGT 2 B	Ja	609	610	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
Nei	Nei		Nei			Nord: 6603940.02 Øst: 515341.11 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			241/531	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			241/531	0
Annen forretningstype	16.03.2015	29.09.2015	2015/873		0/0	0
					241/451	0
					241/347	0
					241/531	0
					241/591	0
Kart- og delingsforretning				Mottaker	241/531	610
				Avgiver	241/347	-610

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Byggningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8521832	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	32	32
165000854	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bolig	Tatt i bruk	177	0	177

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Lisleheradvegen	43	C		Nord: 6603933 Øst: 515342 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Notodden Stemmekrets 10-Sentrum Tettsted 3021-Notodden SKOLEKRETS 7-SKOGEN Postnummerområde 3678-NOTODDEN

Grunnkrets 406-Skoleområdet					
KOMMUNAL TILLEGGSDDEL					
Bruk av grunn		Referanser	Kommentarer		
B-Bolig		J-Journalnummer: 120/83 M-Målebrevsnummer: 3966			
KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
GRUNNFORURENSING					
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter Vedtak
TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Twist	Har flere matrikkelenheter	
609	Nord: 6603940,0201337 Øst: 515341,1099988 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium		

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Vi kan ikke finne noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



Notodden kommune

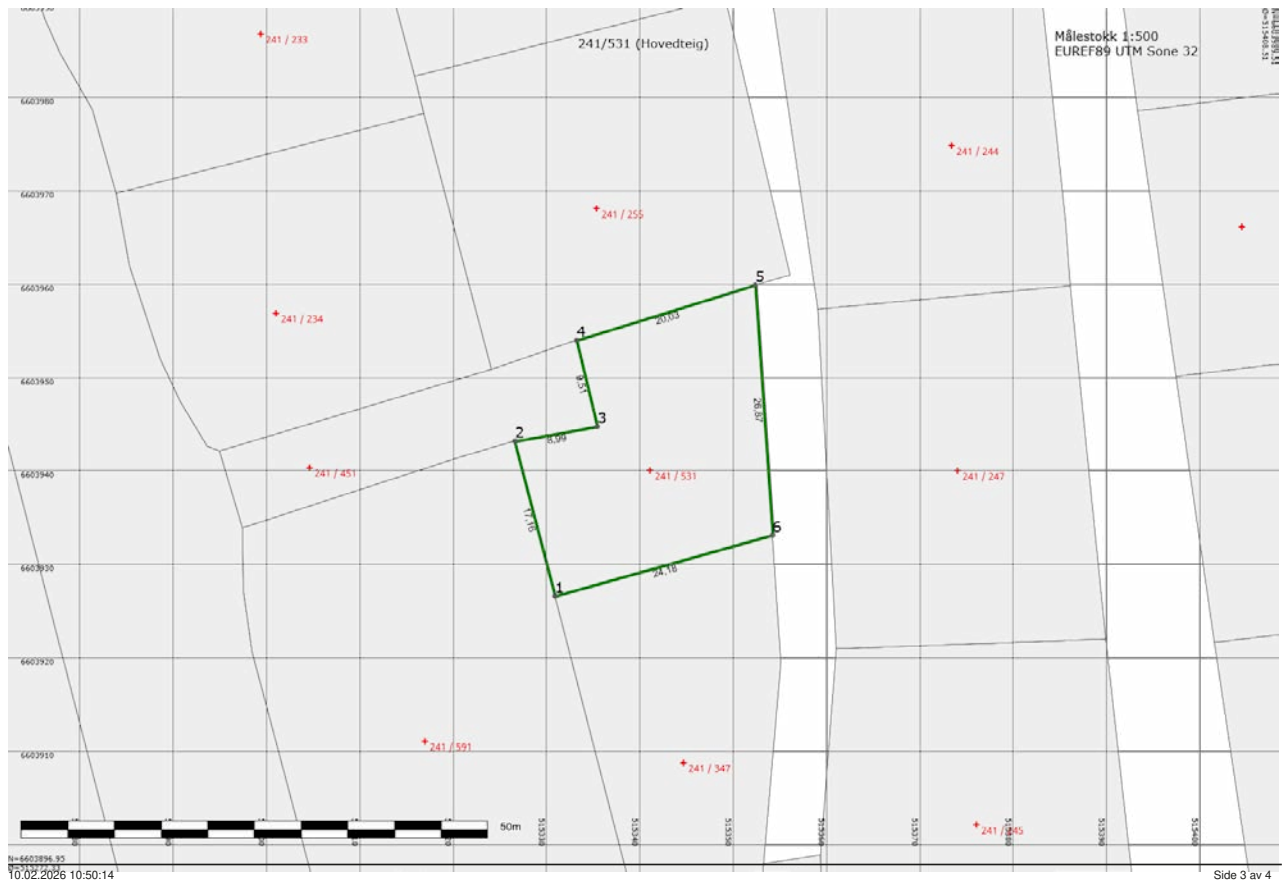
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4005 - Notodden kommune	241	531	0	0

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.



Areal og koordinater

Areal: 609,00

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem:

EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6603940,02

Øst: 515341,11

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6603926,57	515330,92	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			17,16	Ikke hjelpelinje		13	
2	6603943,18	515326,63	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			8,99	Ikke hjelpelinje		13	
3	6603944,74	515335,48	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			9,51	Ikke hjelpelinje		13	
4	6603953,98	515333,24	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			20,03	Ikke hjelpelinje		13	
5	6603959,89	515352,38	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			26,87	Ikke hjelpelinje		13	
6	6603933,08	515354,21	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			24,18	Ikke hjelpelinje		13	



Notodden kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4005 - Notodden kommune	241	531	0	0	Grunneiendom	VIGGO HANSTEENGT 2 B	Ja	609	610	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
Nei	Nei		Nei			Nord: 6603940.02 Øst: 515341.11 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			241/531	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			241/531	0
Annen forretningstype	16.03.2015	29.09.2015	2015/873		0/0	0
					241/451	0
					241/347	0
					241/531	0
					241/591	0
Kart- og delingsforretning				Mottaker	241/531	610
				Avgiver	241/347	-610

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Byggningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8521832	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	32	32
165000854	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bolig	Tatt i bruk	177	0	177

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Lisleheradvegen	43	C		Nord: 6603933 Øst: 515342 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Notodden Stemmekrets 10-Sentrum Tettsted 3021-Notodden SKOLEKRETS 7-SKOGEN Postnummerområde 3678-NOTODDEN

Grunnkrets 406-Skoleområdet					
KOMMUNAL TILLEGGSDDEL					
Bruk av grunn		Referanser	Kommentarer		
B-Bolig		J-Journalnummer: 120/83 M-Målebrevsnummer: 3966			
KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
GRUNNFORURENSING					
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter Vedtak
TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Twist	Har flere matrikkelenheter	
609	Nord: 6603940,0201337 Øst: 515341,1099988 System: EPSG:32632		Ja	Nei	Nei
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium		

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

 Notodden kommune	KARTUTSNITT				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 241	Bnr: 531	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Lisleheradvegen 43C 3678 NOTODDEN				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense - God nøyaktighet		Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet		Eiendomsgrense - Usikker
	Eiendomsteig	•	Gatelys (belysningspunkt)	○	Kumlokk
●	Mast		Trase		Hekk
⚑	Flaggstang		Gjerde		Idrettsanlegg
	Frittstående mur		Loddrett mur		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Trapp
	Godkjente byggetiltak		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Gang- og sykkelveg		Veg		Høydekurve Notodden
	Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.				



Notodden kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4005 - Notodden kommune	241	531	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tomannsbolig, vertikaldelt	165000854	0	Tatt i bruk	Bolig	177	0	0	177

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6603933 Øst: 515342 System: EPSG:25832	Nei	1			

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

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		14.06.2006	
EB-Endre bygningsdata	22.12.2021	22.12.2021	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Lisleheradvegen 43C	241	531	0	0

Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	66	0	66

Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	49	0	49

Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	62	0	62

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

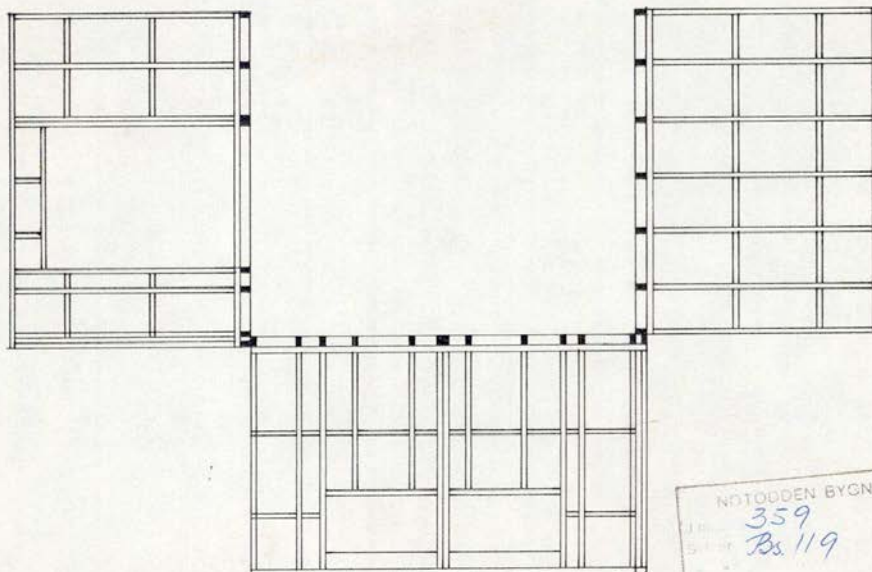
Det tas forbehold om feil og mangler.

10.02.2026 10:50:42 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 2

KOMMENTARFELT:

--



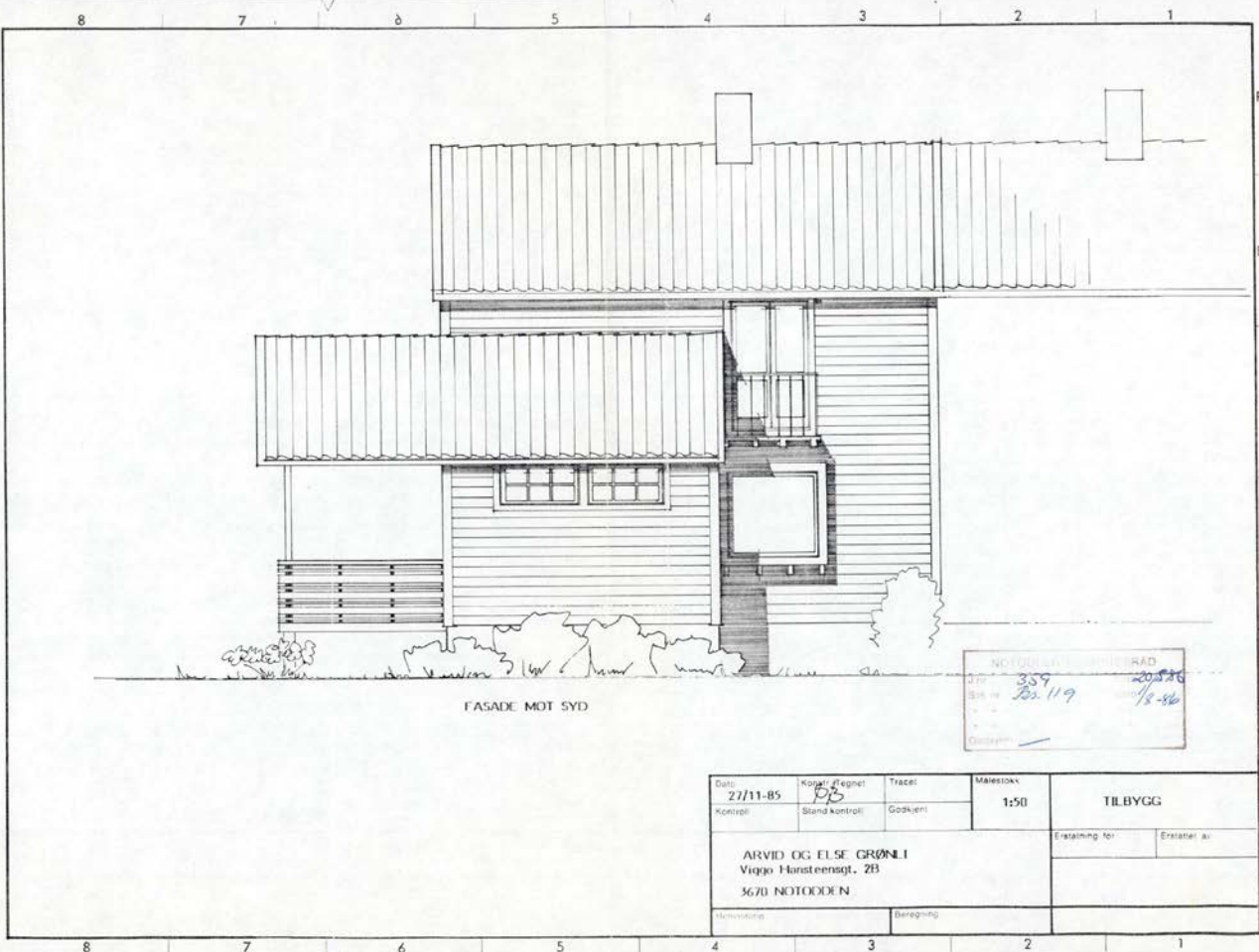
NOTODDEN BYGNINGSRÅD

J. Nr. 359 dato 20.5.86

B. Nr. 119 dato 1/8.86

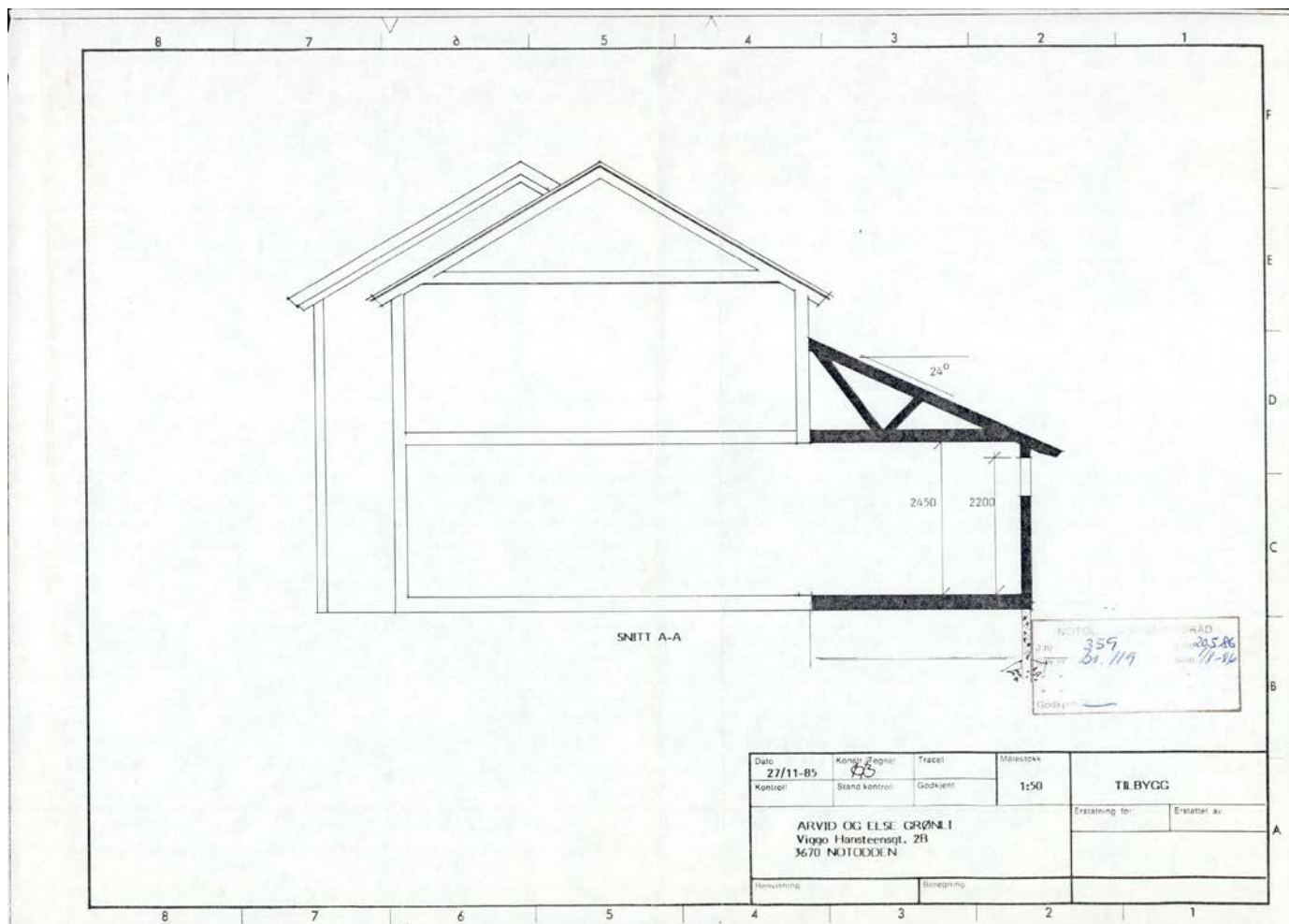
Gårdsnr. —

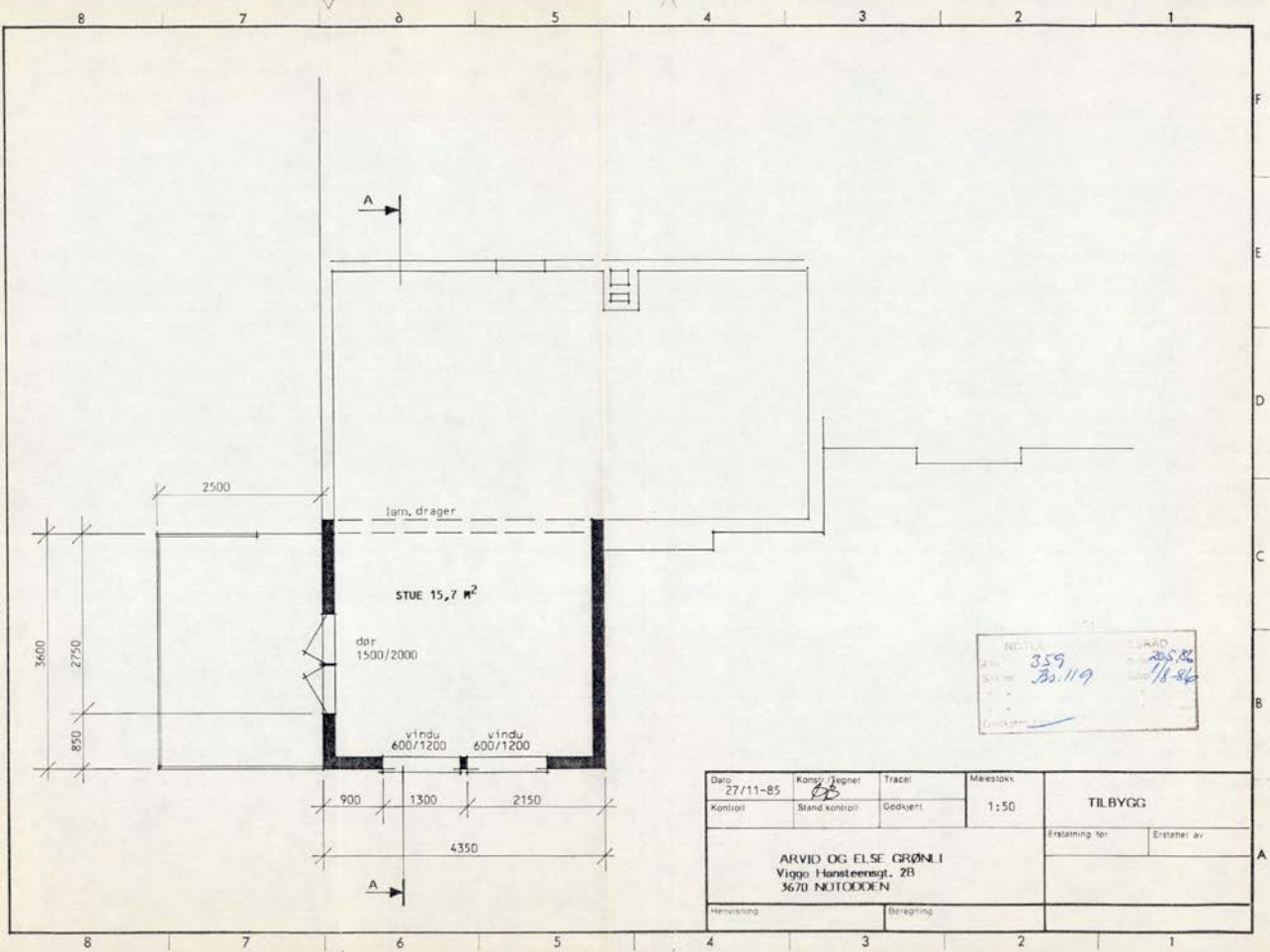




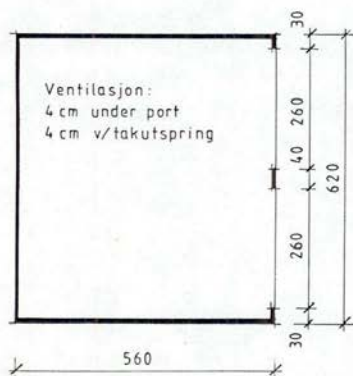
NOTODØDEN
 359
 18.11.9
 18.11.9

Dato 27/11-85	Kontroll Kontroll	Kontroll Kontroll	Tracé Tracé	Målestokk 1:50	TILBYGG	
ARVID OG ELSE GRØNLI Viggo Hørstenesgt. 2B 3670 NOTODØDEN					Erstattet av:	Erstattet av:
Hensiktsmessig					Beregning	

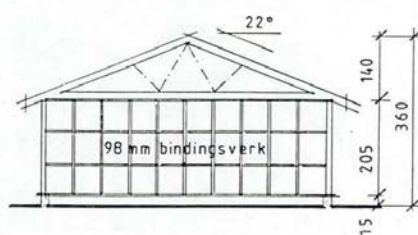




Dato: 27/11-85	Konstr./Tegner: <i>ES</i>	Tracé:	Målestokk: 1:50	TILBYGG	
Kontroll:	Stand kontroll:	Gedkjert:		Erlatning fra:	Erlatet av:
ARVID OG ELSE GRØNLI Viggo Hansteensgt. 2B 3670 NOTODDEN					
Hensiktsing:		Beregning:			



plan



snitt



Nere Igland Treindustri a/s, 4890 Grimstad

dato 18/12-84

m 1:100

type R. 620x560



Eiendom: Gnr.: 241 Bnr.: 531 Fnr.: Snr.:

Vannforsyning og avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning**?

Nei ☐ Ja ☒

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

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

Nei ☐ Ja ☐

Dersom ja, er dette bare gråvann/vaskevann?

Nei ☐ Ja ☐

Dersom eiendommen har godkjent utslipp, er dette til?:

privat eneanlegg	☐
privat fellesanlegg	☐
offentlig anlegg	☐

Ev. tilleggsopplysninger om avløpsforholdene:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.



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

Eiendomsskatt og kommunale avgifter:

Adresse:	G.nr.241	B.nr.531	F.nr.	S.nr.

Eiendomsskatt:	Kr. 5. 603,-
Vannavgift:	Kr. 8. 349,48,-
Avløp:	Kr. 9. 844,30,-
Renovasjon:	Kr. 5. 240,-
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 516,-

Restanse avgifter:	Kr. 0,- i restanse pr 09.02.2026.
--------------------	-----------------------------------



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Tre gode grunner

til å snakke med oss når du skal bytte bolig



Vi kjenner lokalmarkedet og bistår deg gjerne gjennom hele boligkjøpsprosessen.

Hos oss får du god hjelp av rådgivere som kjenner deg.

Vi kan hjelpe deg med finansiering, forsikring, en god spareavtale og alt du trenger til daglig bruk.



Skue
SPAREBANK

Tlf 915 07 583 | www.skuesparebank.no

Storgata 22, Notodden

For eiendommen:

Adresse: Lisleheradvegen 43C
3678 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Runar Bjørnfeld

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre