ADVOKATENE NOTODDEN

Kontorfellesskap
Medlemmer av Den Norske Advokatforening

Notodden, 29.09.2026

SALGSOPPGAVE



Lisleheradvn. 90, 3678 Notodden

ADVOKATFIRMAET SLETTEBØ AS
Org.nr. 924 301 767 – MVA
slettebo@advokatene-notodden.no
rbs@advokatene-notodden.no

ADVOKAT FRISAK WALLIN AS
Org.nr. 927 213 990 – MVA
frisak@advokatene-notodden.no

Telegata 4B • Postboks 146, 3672 Notodden • Telefon 35 02 90 30 • Telefaks 35 02 90 31

post@advokatene-notodden.no
www.advokatene-notodden.no

1. Hva salget omfatter

Denne salgsoppgaven gjelder boligeiendommen gnr. 244, bnr. 220 i Notodden kommune.

Hjemmelshaver til eiendommen er Thor Liens dødsbo.

Eiendommen selges på tvangssalg etter begjæring fra Notodden kommune.

Det vises til kopi av utskrift fra grunnboken, se **vedlegg nr. 2**.

Undertegnede advokat Øystein Slettebø er oppnevnt av Øvre Telemark tingrett som medhjelper for gjennomføringen av tvangssalget. Det er tingretten som tar endelig stilling til om inngitt bud skal godtas (stadfestes). Av hensyn til total saksbehandlingstid må alle bud ved tvangssalg være gjeldende i seks uker.

2. Nærmere om eiendommen

Eiendommen ligger i området «Sætremoen» med kort avstand til barnehager, skoler og kollektivtransport i Lisleheradveien. Ca 10 min. til Notodden sentrum og Notodden stasjon. Turstier i nærområdet.

På eiendommen er det oppført en tomannsbolig fra byggeår 1939 med kjelleretasje (BRA-i 301 kvm.), en garasje med både dobbel og enkel port. dobbeltgarasje og en gammel enkel garasje.



Dobbeltgarasjen fra 1900 (basert på historiske flyfoto), er bygget om ca. 2020. Normalt godt vedlikeholdt.

Enkeltgarasjen antas å være bygget i 1939, med vippeport av tre, oppført i støpt betong med flatt tak med jord/torv og naturlig vegetasjon. Bygget har gjennomgående lav standard.



Tomten er eiendomstomt på 992,3 kvm. Tomten er opparbeidet med plen, busker og frukttrær. Gruset gårdsplass foran dobbeltgarasjen, og hellelagt foran trapp på boligens vestside.

Tilliggende rettigheter:
Det er tinglyst bestemmelse om gjerde pr. 22.05.1939.
Telemark Fylkeskommune har tinglyst en bestemmmelse om siktsone pr. 17.07.2018.

Grunnareal
Kjelleretasjen er avdelt med bodrom, vaskerom og toalettrom (BRA-i 105 kvm.).

Vaskerommet er antatt etablert i 1949, og må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav. Veggene har malte plater og taket er malt panel. Det er konstatert fukt- og råteskader i bunn på vegger. Gulvet er malt/behandlet grovstøpt betonggulv, og eldre soilsluk. Våtrommet har utilstrekkelig ventillasjon.

Toalettrommet har gulv av malt betong, vegger av malte plater og himling av malte plater. Gulvstående toalett (antas fra 1949). Ventillasjon til tilstøtende gang via åpning i vegg over døren.

1.etasje er avdelt med gang/trapperom, stue, kjøkken, spisestue, bad, soverom og allrom (BRA-i 120 kvm.), samt repos ved hovedinngang (3 kvm) og veranda på 31 kvm. Romfordelingen i 1. etasje stemmer ikke med plantegningen, idet det bare er ett soverom i første etasje og bad og WC er slått sammen til ett rom.

Kjøkkenet i 1. etasje har glatte fronter og laminat benkplate. Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk (fra 2019), og oppvaskkum av stål. Kjøkkenventillator med avtrekk ut.

Gulvene i 1. etasje har teppe og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater og malt strie. Himling av himlingsplater.

2.etasje er avdelt med stue, kjøkken, 2 soverom og bad (BRA-i 76 kvm), og balkong på 12 kvm.
Kjøkkeninnredning (fra 1975) har glatte fronter og benkplate av laminat. Oppvaskkum av stål og benkbereder. Kjøkkenventillator som ikke er tilkoblet strøm eller ventillasjonskanal.

Gulvene er belagt med laminat, teppe og belegg. Veggene er kledd med tapet, trepanel, brystningspanel og malt strie.

Dagtank for parafinovn i kott mot øst. Tanken er ikke i bruk.

Bebyggelsens areal og angivelse av alder og byggemåte
Bolighuset antas å være oppført i 1939 og tilbygget i 1949. Eiendommen er bygget om til tomannsbolig i 1975/76, og har normal standard ut fra alder og konstruksjon. Bygget har vedlikeholdsetterslep.

Boligen er oppført på grunnmur av betong med ukjent fundamentering. Det er registrert knotteplast fra 1976 på en side av bygningen.

Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledning av plast fra offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak, tekket med betongstein, og undertaktekking av takpapp. Takrenner og nedløp av sortlakkert metall.
Ytterveggene er av bindingsverk fra byggeår med stående kledning. Malte vinduer med 2-

lags isolerglass. Etasjeskille i trebjelkelag.

Det er gjort oppgraderinger på tekniske installasjoner de siste årene. Det er bl.a. ny innmat i sikringsskap (automatsikringer), nytt vanninntak i kjelleren (fra ca. 2017) og luft-til luft-varmepumper i alle etasjer.

Veranda i 1. etasje med utgang fra stue. Bygget med trebjelkelag og bordgulv. Rekkverk med bindingskonstruksjon kledd med stående bord.

Balkong i 2. etasje er bygget med trebjelkelag og gulv av bord, tekket med nålefilt.

Mursteinspipe med vedovn (i kjelleretasjen), peis med innsats (i allrom i 1. etasje) og peisovn (i 1.etasje og 2. etasje). Sotluke i kjelleren.

Nedgravd oljetank som ikke lenger er i bruk (takstens side 6 nederst). Opprinnelsesår og beliggenhet er ukjent.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Verdien ved skattefastsettingen: stipulert til kr. 930.000,-.

Spesifikasjon over faste løpende kostnader pr. år:

Eiendomsskatt	Kr. 8.097,-
Vannavgift	« 10.948,-
Avløp	« 19.112,-
Renovasjon	« 10.480,-
Feiing	« 516,-

Eiendommen er nærmere beskrevet i vedlagte takst av 07.09.26, se **vedlegg nr. 1**.

Eiendommen overtas som den er, uten ytterligere rydding eller rengjøring. Eventuelt gjenstående innbo overtas av kjøper.

3. Takst. Undersøkelse med sakkyndig hjelp.
Eiendommen er taksert til kr. 3.100.000,-.

Taksten er ingen tilstandsrapport, og av den grunn oppfordres mulige interesserte til selv eller med sakkyndig hjelp å undersøke formuesgodet nærmere. Medhjelper har ingen kjennskap til tilstanden på det elektriske anlegget eller huset for øvrig, utover det som fremgår av taksten.

4. Heftelser på eiendommen

Pengeheftelser fremgår av vedlegg nr. 2.

Ved tvangssalg vil også pengeheftelser som ikke eller kun delvis dekkes av kjøpesummen bortfalle som hefte på eiendommen.

Øvrige tinglyste forpliktelser.

5. Betaling av kjøpesum

Kjøpesummen skal betales til undertegnede pr. oppgjørsdato, som er 3 måneder fra den dag bud blir forelagt for rettighetshaverne og tingretten for stadfestelse.

Betalingsplikten inntrer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne ikke er betalt ved oppgjørsdato, påløper forsinkelsesrente jf. forsinkelsesrenteloven.

Dersom betalingsfristen ikke blir holdt, skal medhjelper straks varsle kjøper om at kjøpet blir hevet dersom kjøpesum med renter ikke blir betalt innen en frist på minst 2 uker.

6. Mangler – ansvarsfraskrivelse

Eiendommen blir solgt med begrenset rett for kjøper til å påberope seg mangler. Kjøpers rett til å påberope seg mangler fremgår av tvangsloven § 11-39 til § 11-41.

Mangler vil som hovedregel kun foreligge dersom formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som han måtte kjenne til, eller dersom formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med.

Kjøper kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelper dersom medhjelper har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag.

I tilknytning til dette vises det til at byder selv har ansvar for å undersøke eiendommen, og at det ikke foreligger andre opplysninger til medhjelper enn det som fremgår av taksten og denne salgsoppgaven.

7. Bindingstid for bud

Av hensyn til saksbehandlingstiden ved bud på tvangssalg, blir det bare tatt hensyn til bud som er bindende for byder i minst 6 uker.

8. Innsending av bud

Bud skal være skriftlige. Første bud skal være på skjema som er vedlagt denne salgsoppgaven. Utfylt og signert skjema sendes undertegnede enten pr. post, e-post eller telefaks. Legitimasjon må vedlegges. Budforhøyelser godtas inngitt pr. e-post.

9. Aksept av bud

Det er tingretten som tar endelig stilling til budet etter at saksøker har gitt anbefaling om godkjenning av budet.

Innvendinger mot stadfestelse av bud må være innkommet innen to uker fra mottatt underretning om at bud er begjært stadfestet. Det kan inngis nye bud helt frem til tingretten har avsagt kjennelse om stadfestelse av budet.

Etter at tingretten har stadfestet bud, har berørte parter 30 dagers ankefrist på avgjørelsen.

10. Kostnader ved overføring av eiendom

Kjøper må selv bære kostnadene ved overtakelsen av eiendommen. Dette omfatter dokumentavgift (p.t. 2,5 % av kjøpesummen) og tinglysingsgebyr (p.t. kr. 545,-.).

Gebyrer hvis eiendommen selges for kr. 3.100.000,-:

Dokumentavgift (2,5% av kr. 3.100.000,-)1	Kr. 77.500,-
Tinglysingsgebyr skjøte	« 545,-
Tinglysingsgebyr pantedokument	« 545,-
Til sammen	Kr. 78.590,-

Medhjelper tar forbehold om at satsene kan justeres.

Medhjelpers honorar dekkes etter forskrift av 04.12.1992 nr. 895 om tvangssalg ved medhjelper (medhjelperforskriften), jf. forskriften kapittel 3.

11. Visning

Det blir avholdt visning etter avtale med medhjelper.

12. Konsesjon

Det må eventuelt underskrives egenerklæring om konsesjonsfritak som må bekreftes av kommunen.

13. Vedlegg

Takst av 07.09.26 utferdiget av takstingeniør Kenneth Lybekk i firma IL Takst AS.
Kopi av utskrift fra grunnboken
Meglerpakke fra Notodden kommune
Budskjema

Notodden, 29.09.26

Øystein Slettebø
advokat/medhjelper

Vedlegg 1

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Lisleheradvegen 90, 3678 NOTODDEN

NOTODDEN kommune

gnr. 244, bnr. 220

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 364 m² BRA-i: 301 m²



Befaringsdato: 12.08.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22313-1093 **Eiendomsverdi ref nr:** WK9362

Autorisert foretak: IL Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Lybekk

Takstnett
IL Takst AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

IL Takst AS

IL Takst AS ble stiftet i 2005, og har i dag sju takstmenn og en takst assistent/sekretær.
Alle bedriftens takstmenn har lang erfaring fra bransjen og er medlemmer av Norsk Takst som er landets største og eldste organisasjon for takstforetak og takstmenn. Vårt hovedkontor ligger på Notodden, i tillegg har vi avdelingskontor i Kongsberg, Hokksund, Rauland og Hjartdal. IL Takst AS er medlem i Takstnett.

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

Rapportansvarlig

Kenneth Lybekk

Kenneth Lybekk
Uavhengig Takstingeniør
kenneth.l@iltakst.no
951 76 353

Norsk takst

Takstnett
IL Takst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og branncelle, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Beskrivelse av eiendommen

Den takserte eiendommen er bestående av en tomannsbolig, en dobbelgarasje og en gammel enkelgarasje.
Boligen har gjennomgått lite oppgraderinger innvendig siden den ble bygget om rundt 1975, utvendig fremstår boligen å være normalt vedlikeholdt.
Det er gjort oppgraderinger på tekniske installasjoner i de senere år, som:
Ny innmat i sikringsskap, nytt vanninntak i kjelleren, luft-til-luft varmepumper i alle etasjene.

Dobbelgarasjen i tilknytning til gårdsplassen fremstår som et nyere bygg, men det er ikke kjent om det er den gamle garasjen som er bygget på/bygget om, garasjen er kun besiktiget utvendig.

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og gavelstein som avslutning mot vindskier. Undertaktekking av takpapp.

Takrenner og nedløp er av sortlakkert metall, beslag ned i takrenne.
Takrenner fremstår som nyere enn taktekkingen forøvrig, monteringsår er ukjent.
Det er utvendige beslag på vannbrett til vinduer, luftehatt av metall på tak og pipekrage av metall ved overgang pipe/taktekking.
Det er vindskier i treverk og gavelstein som dekker over vindskier, nedre del av vindskier ved takrenner har ikke beskyttelse av blikk eller takstein.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak.
Loftet er et kaldtloft med adkomst fra luke i himling over veranda.
Kneloft på side mot øst og på side mot vest med adkomst via luke i vegg

Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass.
Kjeller har vinduer med 2-lags glass
Det er to malte hovedytterdører. Dør mot øst er innadslående, dør mot vest har glass. Det er malt balkongdør i tre med 2-lags glass ut til veranda.

Det er veranda med utgang fra stue i 1.etasje.
Veranda er bygget med trebjelkelag og gulv av overflatebehandlede bord.
Rekkverk er bygget med bindingsverkskonstruksjon og kledd med stående bord med utskjæringer.

Det er balkong med utgang fra stue i loftsetasje
Balkong er bygget med trebjelkelag og gulv av bord, det er lagt nålefilt

Trappen opp til inngang mot øst er utført i støpt betong.
Rekkverk av jern.

Trapp opp til inngang mot vest er av strekkmetall.
Rekkverk av jern

Trapp til veranda er bygget av rektangulær plank som er malt

INNVENDIG Gå til side

1.etasje
Gulvet i 1. etasje har teppe og belegg.
Veggene har tapet, trepanel, malte plater og malt strie.
Himlingen har himlingsplater.
Etasjeskiller i 1. etasje er utført med trebjelkelag.
Innvendige dører i 1. etasje er malte, glatte dører med glassfelt i enkelte dører.

Loftsetasje
Gulvet i loftsetasje er belagt med laminat, teppe og belegg.
Veggene er kledd med tapet, trepanel, brystningspanel og malt strie.
Himlingen er med trepanel.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Det er malte, glatte dører med glassfelt i enkelte dører.
Trappen til loftsetasjen er en lakkert tretrapp.

Kjeller
Gulvet har teppe på oppforet gulv. Veggene er kledd med plater og panel, og det er innvendige utforede vegger på grunnmur av betong/mur.
Himlinger har synlig stubbeloftskonstruksjon, malte plater og malt strie/duk.
Det er lakkert tretrapp til kjeller.
Innvendige dører i kjeller er malte, glatte dører

Eiendommen ligger i område merket på kartdata fra Norges geologiske undersøkelser (NGU) med «Usikker» aktsomhet for radon

Det er mursteinspipe, vedovn, peis med innsats, peisovn og sotluke/feieluke i 1. etasje og kjeller.
Peisovn i boenheten på loftsetasjen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.
Gulvet er malt/behandlet grovstøpt betonggulv.
Ingen varmekilde.
Lokalt fall mot sluk.
Det er eldre våtromsløsning på gulv og vegg, og det er eldre soilsluk.
Det er lagt maling med ukjent kvalitet på grovstøpt betong.
Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har ingen/utilstrekkelig ventilering. Det er lufteventil i vegg mot tilstøtende rom.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, det er synlige fuktskader i veggkonstruksjonen.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Foreligger ikke dokumentasjon for våtrom
Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og stråleovn for oppvarming.
Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall mot sluk på ca 1:100.
Våtrommet har synlige vanntette sjikt med våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, bidét, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Våtrom › Loftsetasje › Bad
Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen har panel på innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, stråleovn og fall mot sluk på ca 1:100. Overflatene fremstår hele på tross av alderen
Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 11 cm.
Våtrommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon via ventil i himling (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg tilstøtende til dusjsone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var mindre enn 8% fuktinnhold i trevirke.
Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate av laminat og hvitevarer/utstyr som kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, oppvaskkum av stål og benkbereder.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Loftsetasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, oppvaskkum av stål og benkbereder.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator som ikke er tilkoblet strøm eller ventilasjonskanal.

SPESIALROM

Gå til side

Tolettrom i kjelleren har følgende overflater:
Gulv: Malt betong
Vegg: Malte plater
Himling: Malte plater

Toalettrommet har antatt byggeår 1949
Rommet har gulvstående toalett
Ventilasjon til tilstøtende gang via åpning i vegg over døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Daikin luft-til-luft varmepumpe i kjeller

For å forlenge anleggets levetid, anbefales det å gjennomføre regelmessig service iht. produsentens anbefalinger.
Panasonic luft-til-luft varmepumpe i stue i 1.etasje

For å forlenge anleggets levetid, anbefales det å gjennomføre regelmessig service iht. produsentens anbefalinger.
IVT luft-til-luft varmepumpe i stue i loftsetasjen

For å forlenge anleggets levetid, anbefales det å gjennomføre regelmessig service iht. produsentens anbefalinger.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Elektrisk anlegg er sannsynlig installert i 1975, det foreligger ikke opplysninger fra eier.

Det er to sikringsskap, et hovedskap og et skap som er underfordeling fra hovedskap og gjelder for loftsetasjen.
Hovedskapet har strømmåler og en undermåler som sannsynligvis måler forbruk til underfordeling.

Sikringsskapene har automatsikriger.
Boligen har hovedsakelig synlig kabelføring langs gulv-, tak- og karmlister.
Boligen har røykvarslere og håndslukkere med pulver.
På kott mot øst i loftsetasjen er det installert en dagtank for parafinovn, tanken er ikke i bruk.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen består av løsmasser, eiendommen ligger under marin grense og innslag av leire kan forekomme.
Det er registrert fuktsikring av knotteplast fra 1976 synlig på side mot vest, ikke synlig på andre fasader.
Grunnmuren er av betong med ukjent fundamentering.
Innvendig er det lite av grunnmuren som er synlig som følge av at det er mye ting inntil murene.
Boligen ligger på et lite platå/terrasse i terrenget, på boligens vestre side er terrenget relativt flatt. Terrenget skråner ned fra boligen mot øst og sør.
Avløpsledningene er av støpejernsrør før 1990 og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er kjent at kommunen har byttet ut vann og avløpsledninger i Lisleheradvegen rundt 2017-2018. Det er ikke kjent hva som er gjort med utvendig avløpsledning her, men det er montert et nytt ekspansjonskar på nyere vannledning som kommer inn i kjelleren. Ekspansjonskaret er stemplet produksjonsår 2017 og dette samsvarer med tiden det ble gjort arbeider ute i veien.
Oljetanken er av ukjent type og det er ukjent når den ble lagt ned.
Oljetanken er ikke i bruk i dag.

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	364 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	301 m²
Totalpris	3 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Basert på byggetegninger hos kommunen ble boligen bygget om til tomannsbolig i 1976.
Romfordelingen i 1.etasje på plantegning datert 14.04.1975 stemmer ikke med dagens bruk, det er i dag bare ett soverom i første etasje og wc og bad er slått sammen til ett rom.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger over garasjen

Garasje ved Lisleheradvegen

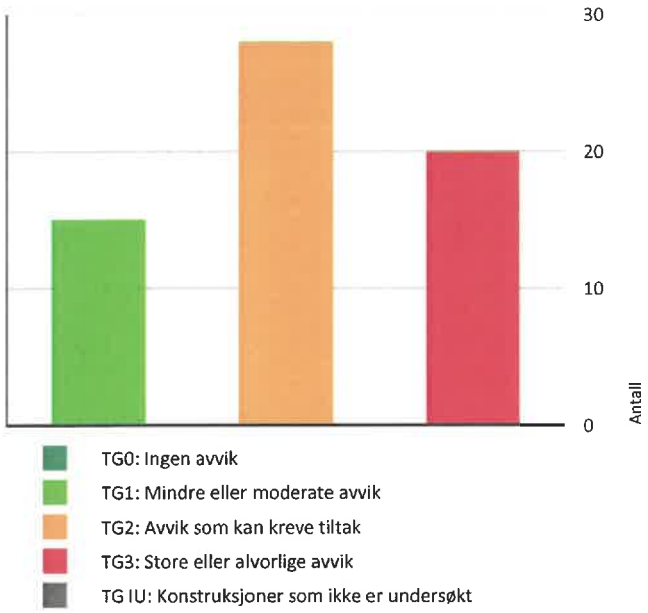
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger over garasjen

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

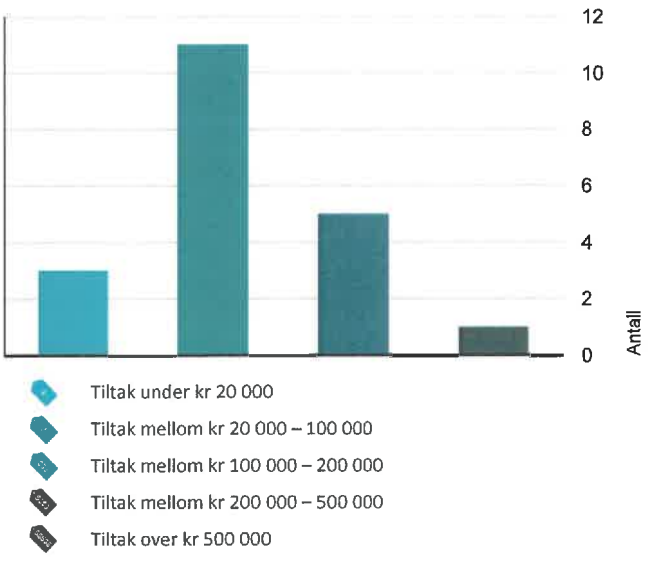
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og pipe over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Veranda 1.etasje	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv 1.etasje	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell — Gå til side
- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Kjøkken > Loftsetasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Balkong loftsetasje — Gå til side
- Utvendig > Trapp til inngang mot øst — Gå til side
- Innvendig > Overflater - gulv - boenhet loftsetasje — Gå til side
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger 1.etasje — Gå til side
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - boenhet loftsetasje — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1.etasje — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - boenhet loftsetasje — Gå til side
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) — Gå til side
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Luft-til-luft varmepumpe - loftsetasje — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv — Gå til side
- Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Sanitærutstyr — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > Loftsetasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp som følge av at det er montert trappeheis.
- Det mangler håndløper på en vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Avvik:
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Loftsetasjen er ikke bygget som en egen branncelle med egnede konstruksjoner, boenhetene har felles gang med enkle lettdører og vanlige vegg og etasjeskillerkonstruksjoner.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Slokkemidler mangler godkjent kontroll.
- Parafintanker som ikke er i bruk kan medføre risiko for lukt og parafinsøl.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1939

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser og gamle byggetegninger som er registrert hos kommunen, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Basert på byggetegninger hos kommunen ble boligen tilbygget i 1949 og bygget om til tomannsbolig i 1975/-76

Anvendelse
Boligen er fullt bebodd, med mye ting på gulv og langs vegger. ufremkommelig i store deler av kjelleren.

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

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende oppgraderinger og noe vedlikeholdsetterslep. Se nærmere opplysninger i tilstandsrapport.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og gavelstein som avslutning mot vindskier. Undertaktekking av takpapp.
Besiktiget fra takstige på taket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskade eller råteskade i konstruksjonen. Det er registrert råteskader i gesimskasse og forkantbord ved graderenne mot sør-øst.

• Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse. Det er enkelte knekte takstein ved graderenner og mose på takstein.

• Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert. Belegg på taksteinen er delvis slitt bort, mest fremtredende på side mot øst.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Alder på taktekkingen er usikker, men det er overveiende sannsynlig at den er eldre enn 18 år basert på slitasjen.

Konsekvens/tiltak

• Fukt- eller råteskader kan føre til svekket konstruksjon og videre skadeutvikling over tid.

• Det anbefales å avdekke og utbedre årsaken til fukt, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

• Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.

• Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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

Kostnadsestimatet settes med tanke på utbedring av råteskade i gesims og forkantbord i bunn av graderenne mot sør-øst.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte i gesimskasse og forkantbord



Knekte takstein ved graderenner

Tilstandsrapport



Slitt overflate på takstein

TG 3 Nedløp, beslag og pipe over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av sortlakkert metall, beslag ned i takrenne.
Takrenner fremstår som nyere enn taktekkingen forøvrig, monteringsår er ukjent.
Det er utvendige beslag på vannbrett til vinduer, luftehatt av metall på tak og pipekrage av metall ved overgang pipe/taktekking.
Det er vindskier i treverk og gavelstein som dekker over vindskier, nedre del av vindskier ved takrenner har ikke beskyttelse av blikk eller takstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det er tegn til at luftehatt har sprekker i sammenføyninger og det er registrert indikasjoner på at det har lekket vann inne på loft ved rørgjennomføringer. Det er tegn til at det er glipper/sprekker mellom pipebeslag og pipe hvor nedbør kan lekke inn på loft.
- Det er større skader, løse beslag med åpne skjøter eller falser på skorstein. Det er registrert skader i himlinger ved pipe innvendig som følge av vannlekkasje
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse.
- Skaden må utbedres. Det er tegn til at det har vært forsøkt å tette sammenføyninger på luftehatten og glipper/sprekker ved pipebeslag med elastisk fugemasse, men dette har sprukket opp igjen.
- Beslag og gjennomføringer bør utbedres for å hindre vanninntrenging på loftet.
  Sprekker og glipper i luftehatt og pipebeslag må tettes for å unngå videre lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.
  Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for råte, mugg og skader på bygningens bærende konstruksjoner.
- Skadede og løse beslag på skorstein må utbedres for å hindre videre vanninntrenging.
  Skader i himlinger ved pipe som følge av vannlekkasje bør repareres.
  Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for ytterligere fuktskader og forringelse av bygningskonstruksjonen.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

Kostnadsestimatet settes med tanke på utskifting/utbedring av luftehatt og pipebeslag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Glipper/sprekker ved overgang mellom pipe og pipebeslag, forsøkt tettet med elastisk fugemasse som har sprukket opp



Luftehatt er forsøkt utbedret med elastisk fugemasse, fuger er oppsprukkne



Råte i vindskier på flere steder, bildet viser ende på vindski mot sør-øst



Det er ikke etablert snøfangere på taket

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak.
Loftet er et kaldtloft med adkomst fra luke i himling over veranda.
Kneloft på side mot øst og på side mot vest med adkomst via luke i vegg

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert fukskjolder på takkonstruksjonen og undertak som indikerer luftlekkasjer/fukttransport i konstruksjonen, blant annet der hvor rør til avløpslufting kommer opp på loftet

• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Registrert fuktskjolder ved pipe og luftehatt. Det er også registrert fuktskader i himling ved pipe i 1.etasje og rennemerker på pipe/brannmur i loftsetasje.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

• Avvik rundt gjennomføringer kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre tetting rundt gjennomføringene for å sikre en tett og varig løsning.

• Skaden må utbedres.



Fuktskader på kasse for luftehatt



Fuktskjolder ved pipe, vanskelig å kontrollere alle sider av pipeveksling på grunn av limtredrager som ligger inntil pipen



Fuktskjolder på undertak, blant annet der hvor rør for avløpslufting kommer opp på loftet.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist betydelige råteskader i den stående bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet bordkledning må skiftes ut.

Kostnadsestimatet settes med tanke på utskifting av råteskadet kledning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass.
Kjeller har vinduer med 2-lags glass

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er to malte hovedytterdører. Dør mot øst er innadslående, dør mot vest har glass. Det er malt balkongdør i tre med 2-lags glass ut til veranda.

TG 3 Veranda 1.etasje

Beskrivelse

Det er veranda med utgang fra stue i 1.etasje.
Veranda er bygget med trebjelkelag og gulv av overflatebehandlede bord.
Rekkverk er bygget med bindingsverkskonstruksjon og kledd med stående bord med utskjæringer.
Veranda er tilbygget minst en gang.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.

• Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon. Det er tegn til noe nedbøyning på tilbyggede deler av verandaen og port i rekkverk henger.

• Det er påvist setninger i grunnen under fundamenter, synlig ved hjørne mot sør-vest.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Fukt- og råteskader i rekkverk kan føre til svekket styrke og redusert sikkerhet. Råteskadet trevirke bør byttes ut for å forhindre videre skadeutvikling.

• Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.

• Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.

• Porten på rekkverket bør utbedres slik at den fungerer som tiltenkt. En hengende port kan medføre redusert brukervennelighet og sikkerhet, med økt risiko for personskade.

• Setninger i grunnen kan føre til skjevheter og redusert stabilitet, med risiko for videre skadeutvikling.

• Det anbefales å få vurdert årsak og omfang av fagkyndig, og gjennomføre nødvendige stabiliserende tiltak.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder.

Kostnadsestimatet settes med tanke på lokal reparasjon av råteskader i rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Veranda er tilbygget en del, det er tegn til svekkelse i sammenføyning/skjøt på veranda samt setninger på fundamenter.



Veranda er tilbygget en del, det er tegn til svekkelse i sammenføyning/skjøt på veranda samt setninger på fundamenter.



Port i rekkverk henger

TG 2 Balkong loftsetasje

Beskrivelse

Det er balkong med utgang fra stue i loftsetasje
Balkong er bygget med trebjelkelag og gulv av bord, det er lagt nålefilt

Vurdering av avvik:

• Port på rekkverk henger.

Konsekvens/tiltak

• Porten på rekkverket bør utbedres slik at den fungerer som tiltenkt. En hengende port kan medføre redusert brukervennelighet og sikkerhet, med økt risiko for personskade.

TG 2 Trapp til inngang mot øst

Beskrivelse

Trappen opp til inngang mot øst er utført i støpt betong.
Rekkverk av jern.

Vurdering av avvik:

• Det er sprekker i betong konstruksjon mellom trappen og grunnmuren og det er registrert høy aktivitet av maur.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i betongen bør tettes for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for vanninntrenging.
Mauraktivitet bør utredes og eventuelt behandles.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



Trapp til inngnang mot øst



Sprekk i betong og mye maur

Trapp til inngang mot vest

Beskrivelse

Trapp opp til inngang mot vest er av strekkmetall.
Rekkverk av jern

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



Trapp opp til inngang mot vest

Trapp til veranda

Beskrivelse

Trapp til veranda er bygget av rektangulær plank som er malt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.



Ikke etablert rekkverk i trappen.



Bratt trapp opp til veranda

INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv 1.etasje

Beskrivelse

Gulvet i 1. etasje har teppe og belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skader med løse eller defekte overflater. Det er bulninger på tepper og steder hvor tepper delvis er revet bort og limrester ligger igjen på gulvoverflate.
- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Omfattende skader med løse eller defekte overflater kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning og mulig underliggende skade.

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadede overflater, samt undersøke og utbedre eventuell bakenforliggende årsak.

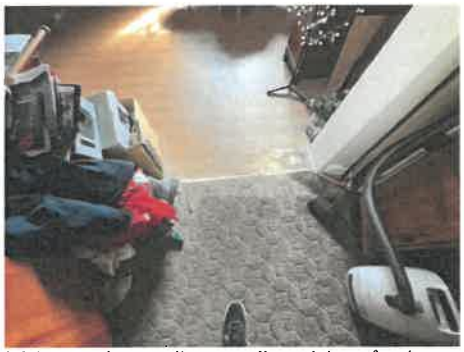
• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Kostnadsestimatet settes med tanke på renovering av gulvoverflate i stue/spisestue

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tepper er delvis revet bort og limrester ligger igjen på gulvoverflate. Gulvunderlag under teppe mangler ved enkelte områder som følge av ombygging/flytting av vegger.

TG 2 Overflater - gulv - boenhet loftsetasje

Beskrivelse

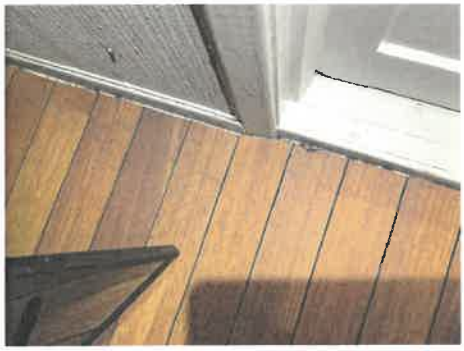
Gulvet i boenhetens loftsetasje er belagt med laminat, teppe og belegg.

Vurdering av avvik:

• Det mangler avslutningsdetaljer langs kanter på gulvoverflate, legging av gulv fremstår ufagmessig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres avslutningsdetaljer langs kanter på gulvoverflaten, og gulvet bør legges om på fagmessig måte.
Ufagmessig utførelse medfører økt risiko for redusert levetid, skader på gulvet og estetiske mangler. Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt utbedres av fagperson.



Legging av gulv fremstår ufagmessig, mangler feielister langs gulv og på dørterskler.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger 1.etasje

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel, malte plater og malt strie.
Himlingen har himlingsplater.

Årstall: 1975 **Kilde:** Andre opplysninger: Alder basert på sist kjente ombygging

Vurdering av avvik:

• Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater på himling i stue og allrom.

Konsekvens/tiltak

• Misfarging, fuktskader og svelling i overflater kan føre til nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer.

• Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.



Fuktskade i himling i allrom



Fuktskade i himling i stue

TG 2 Overflater - vegger og himlinger - boenhet loftsetasje

Beskrivelse

Veggene er kledd med tapet, trepanel, brystningspanel og malt strie.
Himlingen er med trepanel.

Årstall: 1976 **Kilde:** Andre opplysninger: Alder basert på siste kjente ombygging

Vurdering av avvik:

• Det er registrert misfarging/ fuktskjolder i overflate på himling ved pipe og ned på pipe/brannmur i stue.

Konsekvens/tiltak

• Misfarging, fuktskader og svelling i overflater kan føre til nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer. Det anbefales undersøke og utbedre årsak til fuktproblemer.



Fuktskjolde/missfarging på overflate ved pipe



Fuktskjolde/missfarging på overflate ved pipe

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1.etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller i 1. etasje er utført med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er foretatt endringer i bæresystemet for boligen etter opprinnelig ferdigstillelse. Basert på tegninger registrert hos kommunen er boligen bygget om ved minst to anledninger.

Konsekvens/tiltak

• Endringer i bæresystemet kan påvirke konstruksjonens stabilitet og bæreevne, spesielt dersom utførelsen er ukjent eller mangelfull. Det er imidlertid ikke registrert symptomer svekket stabilitet under befaringen.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - boenhet loftsetasje

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Årstall: 1976 **Kilde:** Andre opplysninger: Alder basert på sist kjente ombygging

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell på 30 mm på gulv i stuen.

• Det er foretatt endringer i bæresystemet for boligen etter opprinnelig ferdigstillelse. Boligen er bygget om i flere omganger.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Endringer i bæresystemet kan påvirke konstruksjonens stabilitet og bæreevne, spesielt dersom utførelsen er ukjent eller mangelfull.



Måling av planavvik i stuen. Laserstrek viser 1063mm.



Måling av planavvik i stuen. Laserstrek viser 1093mm. Målt høydeforskjell på 30mm på etasjeskiller i stuen

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i område merket på kartdata fra Norges geologiske undersøkelser (NGU) med «Usikker» aktsomhet for radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen - 1.etasje og kjeller

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, vedovn, peis med innsats, peisovn og sotluke/feieluke i 1. etasje og kjeller.

Vurdering av avvik:

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.



Vedovn i kjelleren



Peisovn i stuen i 1.etasje



Peis med innsats i allrom



Sotluke i kjeller

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen - boenhet loftsetasje

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og peisovn i boenheten på loftsetasjen.



Peisovn i stue i loftsetasje

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet har teppe på oppforet gulv. Veggene er kledd med plater og panel, og det er innvendige utforede vegger på grunnmur av betong/mur.
Himlinger har synlig stubbeloftskonstruksjon, malte plater og malt strie/duk.
Hulltaking er foretatt i påforet vegg ved trapp, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller i bunn på vegger rundt vaskerom.
- Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging). Det er oppforet tregulv i deler av kjelleren, det er ikke dokumentert oppbygging og konstruksjonen må regnes som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater.
- Konstruksjoner med skaderisiko i rom under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

Det anbefales å undersøke konstruksjonene i kjelleren når rommene er tømt og fremkommeligheten er forbedret.

⚠ Trapp til kjeller

Beskrivelse
Det er lakkert tretrapp til kjeller.
Det er i dag montert trappeheis som tilhører Notodden kommune.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp som følge av at det er montert trappeheis.

Konsekvens/tiltak
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.



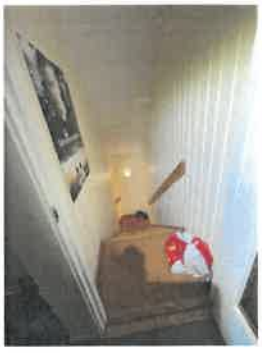
Trapp til kjeller

⚠ Trapp til loftsetasje

Beskrivelse
Trappen til loftsetasjen er en lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på en vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Trapp til loftsetasje

TG 1 Innvendige dører - boenhet loftsetasje

Beskrivelse
Det er malte, glatte dører med glassfelt i enkelte dører.
Dører sannsynligvis fra 1976.

TG 1 Innvendige dører - 1.etasje og kjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige dører i 1. etasje og kjeller er malte, glatte dører med glassfelt i enkelte dører.
Dører sannsynligvis fra 1976.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er gjort en visuell stikkprøve kontroll av aktivitet og symptomer rundt skadedyr og fuktkrevende innsekter på synlige overflater.

Vurdering av avvik:

• Beboer opplyser at det er/har vært registrert skadedyr. Mye maur i kjelleren

• Det er observert fuktkrevende insekter og mye maur i kjelleren. Maur har inntreksvei gjennom yttervegg/grunnmur ved inngang på fasade mot vest.

• Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang. Det er registrert en del muselort på loftet.

Konsekvens/tiltak

• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.

• Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen. Det bør gjøres nærmere undersøkelser og foretas bekjempelse av insekter.

• Spor etter skadedyr kan indikere aktivitet, med risiko for utvikling av skader over tid. Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser og gjøre tiltak for å hindre mus i å komme inn i bygget.



Mye døde maur og larver



Mye døde maur og larver



Mye levende maur



Mye muselort på loftet

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har antatt byggeår 1949

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimatet settes med tanke på renovering av vaskerommet

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Foreligger ikke dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er konstaterte fukt-/råteskader i bunn på vegger.

• Det er skader på veggplate i forbindelse med rørgjennomføring i vegg og det er skade/hull i himling

Konsekvens/tiltak

• Fukt-/ råteskader indikerer at det foreligger betydelig fuktpåvirkning som har ført til nedbrytning av materialer, med risiko for videre skadeutvikling, redusert konstruksjonssikkerhet og helseplager som følge av mugg og dårlig inneklima..

• Fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

• Råteskadet treverk må skiftes.

• Skader på veggplate rundt rørgjennomføring og hull i himling bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.
Dersom skadene ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader, sopp og redusert levetid på overflatene.

Kostnadsestimatet settes med tanke på renovering av vegger og himling

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fukt og råteskader i bunn på vegger til vaskerom



Hull i himling



Skade på veggplate ved rørgjennomføring i vegg

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Gulvet er malt/behandlet grovstøpt betonggulv.
Ingen varmekilde.
Lokalt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er eldre våtromsløsning på gulv og vegg, og det er eldre soilsluk.
Det er lagt maling med ukjent kvalitet på grovstøpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
• Det er konstatert fukt i veggkonstruksjonen.
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.
• Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.
• Det er viktig å kartlegge skadeomfanget og identifisere fuktkilden. Berørte konstruksjoner må åpnes, tørkes og utbedres, og gjennomføringer må etableres på nytt med korrekt tetting i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
• Konsekvensen er at tettesjiktet kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimatet settes med tanke på renovering av vanntett sjikt og sluk

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Gammelt soilsluk, gulv av grovstøpt betong som er malt

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har ingen/utilstrekkelig ventilering. Det er lufteventil i vegg mot tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
• Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
• Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimatet settes med tanke på etablering av avtrekksvifte

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Lufteventil i vegg mot tilstøtende rom

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, det er synlige fuktskader i veggkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt fordi det er synlige fuktskader i deler av veggkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

• Registrerte fuktskader krever utbedring, dersom skaden ikke utbedres er det risiko for videre utvikling av skaden og redusert kvalitet på innemiljøet med vekst av sopp og muggsporer.

Kostnadsestimatet settes med tanke på renovering av vaskerom

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktskade i vegg til vaskerom

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimatet settes med tanke på renovering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Foreligger ikke dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er fuktskader på vinduet, sannsynligvis som følge av kondens og vannsprut.

• Det er skader i overflater som løse skjøter og kanter på tapetet.

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Skadede overflater med løse skjøter og kanter på tapetet bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i underliggende konstruksjon.
Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader og utvikling av mugg eller råte.

Kostnadsestimatet settes med tanke på renovering av veggoverflater i badet

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Tapetet har begynt å løsne



Glipper i skjøter på tapetet ved badekar



Mugg og fuktskader på vindu over badekar

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og stråleovn for oppvarming. Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall mot sluk på ca 1:100.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist svelling /kul på gulvoverflate.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Svelling eller kul på gulvoverflaten bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dersom det ikke utbedres, kan det føre til at fukt trenger inn og gir skader på underliggende konstruksjoner.
- Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadet vinylbelegg. Underlaget bør kontrolleres for eventuelle fuktskader, og årsaken til sprekkdannelsen må avklares og utbedres før nytt belegg legges.



Kul på gulvoverflate



Oppsprekking i fuge/skjøt

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlige vanntette sjikt med våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Kostnadsestimatet settes med tanke på renovering av vantett sjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Måling av høydeforskjell fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør. Laserstrek viser 90mm



Måling av høydeforskjell fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør. Laserstrek viser 100mm. 10mm høydeforskjell fra topp sluk til topp gulv ved dør



Plastsluk

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, bidét, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.

• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.





Innredning har noe fuktskader

1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ingen eller utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

Kostnadsestimatet settes med tanke på etablering av avtrekksvifte i vegg

Kostnadsestimat: Under 20 000



Badet har begrenset ventilering, det er etablert en veggventil

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg tilstøtende til bad fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,7% fuktinnhold i trevirke.

Fuktmålingen er tatt i et mindre fuktutsatt område i badet, basert på fuktmålinger kan man ikke være sikker på at det ikke er fuktskader andre steder i rommet.



Fuktmåling med pigg viser 8,7%fuktinnhold i trevirke

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 1976 **Kilde:** Andre opplysninger: Alder basert på siste kjente ombygning

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimatet settes med tanke på renovering av badet

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Foreligger ikke dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen har panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er skader i overflater som løse tapetskjøter og løse kanter.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres/oppgraderes for å tåle dagens forventinger til bruk.

Kostnadsestimatet settes med tanke på utbedring av veggoverflater

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Løse skjøter på tapetet



Løse skjøter på tapetet

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, stråleovn og fall mot sluk på ca 1:100. Overflatene fremstår hele på tross av alderen

Årstall: 1975 **Kilde:** Andre opplysninger: Alder basert på siste kjente ombygning

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 11 cm.

Årstall: 1975 **Kilde:** Andre opplysninger: •Alder basert på siste kjente ombygning

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Som følge av skader i skjøter/kanter på tapetet må utbedring/oppgradering påregnes

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.

Kostnadsestimatet settes med tanke på renovering av vanntett sjikt og sluk

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Gammelt plastsluk

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1975 **Kilde:** Andre opplysninger: •Alder basert på siste kjente ombygning

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon via ventil i himling (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.

• Avtrekkssystemet bør utbedres/oppgraderes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for fuktskader, dårlig luftkvalitet og mulige skader på bygningsdeler. Anbefaler installasjon av avtrekksvifte



Lufteventil i himling

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg tilstøtende til dusjsone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var mindre enn 8% fuktinnhold i trevirke.



Fuktmåling med pigg viser mindre enn 8% fuktinnhold i trevirke

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate av laminat og hvitevarer/utstyr som kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, oppvaskkum av stål og benkbereder.

Årstall: 1975 **Kilde:** Andre opplysninger: •Alder basert på siste kjente ombygning, benkebereder er fra 2019

Vurdering av avvik:

• Skapbunnen der benkberederen står er ikke er tilstrekkelig understøttet eller forsterket. En benkbereder har betydelig vekt, spesielt når den er fylt med vann, og krever derfor en solid og stabil bunn.

Konsekvens/tiltak

• Manglende understøttelse av skapbunnen for benkbereder kan føre til nedbøyning eller svikt i konstruksjonen. Dette kan medføre skade på innredning og i verste fall påvirke tilkoblinger med risiko for lekkasje.

• Det anbefales å forsterke eller etablere tilstrekkelig understøttelse av skapbunnen slik at den tåler vekten av benkberederen. Arbeidet bør utføres på en måte som sikrer stabil og varig løsning.



Kjøkken



Kjøkken



Benkbereder plassert i benkeskap, usikker understøttelse under skapbunn

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Lyset i kjøkkenventilatoren fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Lyset i kjøkkenventilatoren bør repareres eller byttes ut for å sikre tilstrekkelig belysning over komfyr og arbeidsflate. Manglende lys kan redusere sikkerheten og brukervennligheten på kjøkkenet.

LOFTSETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, oppvaskkum av stål og benkbereder.

Årstall: 1975 **Kilde:** Andre opplysninger: •Alder basert på siste kjente ombygning. Benkebereder av nyere dato, typeskilt er gjemt på bakside av bereder

Vurdering av avvik:
• Skapbunnen der benkbererederen står er ikke er tilstrekkelig understøttet eller forsterket. En benkbereder har betydelig vekt, spesielt når den er fylt med vann, og krever derfor en solid og stabil bunn.

Konsekvens/tiltak
• Manglende understøttelse av skapbunnen for benkbereder kan føre til nedbøyning eller svikt i konstruksjonen. Dette kan medføre skade på innredning og i verste fall påvirke tilkoblinger med risiko for lekkasje.

• Det anbefales å forsterke eller etablere tilstrekkelig understøttelse av skapbunnen slik at den tåler vekten av benkbererederen. Arbeidet bør utføres på en måte som sikrer stabil og varig løsning.



Kjøkken i loftsetasje



Benkebereder

LOFTSETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator som ikke er tilkoblet strøm eller ventilasjonskanal.

Vurdering av avvik:
• Det er defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimatet settes med tanke på utskifting av avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avtrekksvifte

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Tolettrom i kjelleren har følgende overflater:
Gulv: Malt betong
Vegg: Malte plater
Himling: Malte plater

Toalettrommet har antatt byggeår 1949

KJELLER > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet har gulvstående toalett

Vurdering av avvik:

• Utstyr i toalettrommet er sannsynligvis over 50 år gammelt og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Utstyret bør vurderes for utskifting, da alder medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer. Dette kan føre til uforutsette reparasjonskostnader og eventuelle følgeskader på bygningsdeler.

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon til tilstøtende gang via åpning i vegg over døren.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.

• Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimatet settes med tanke på etablering av avtrekk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Åpning i vegg over dør, ut til tilstøtende gang

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er enkelte deler av installasjonen som er byttet siden byggeåret men omfanget av vedlikehold er ikke fullstendig kartlagt.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Boligen har hovedsakelig gamle vannledninger av kobber

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ikke tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget i forhold til dagens forskrift, avløpslufting via ø50mm rør ført opp i luftehatt på tak.

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er kjent at plastrør fra tiden bygget ble sist ombygget har økt risiko for skader som følge av plastrørene ofte blir sprø.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon og redusere luktproblemer.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

• Avvik:

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge for kontroll og oppgradering av ventilasjonsløsningen for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Ventilasjonsløsningen kan ha behov for oppgraderinger, dette bør vurderes på bakgrunn av bruksbelastning
- Naturlig ventilasjon er normalt for denne type bolig, men gir mindre kontrollert luftutskifting sammenlignet med mekanisk ventilasjon. Dette kan medføre risiko for redusert luftkvalitet og fuktskader over tid. Det anbefales å vurdere behovet for forbedret ventilasjon for å sikre tilfredsstillende inneklima.

TG 1 Varmtvannsbereder - 1.etasje

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannsbereder - loftsetasje

Årstall: 2019 **Kilde:** Andre opplysninger: Antatt alder på bakgrunn av alder på tilsvarende bereder i 1.etasje, typeskilt er gjemt på baksiden av berederen og ikke synlig



TG 1 Luft-til-luft varmepumpe, kjeller

Beskrivelse

Daikin luft-til-luft varmepumpe i kjeller

For å forlenge anleggets levetid, anbefales det å gjennomføre regelmessig service iht. produsentens anbefalinger.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Luft-til-luft varmepumpe - 1. etasje

Beskrivelse

Panasonic luft-til-luft varmepumpe i stue i 1.etasje

For å forlenge anleggets levetid, anbefales det å gjennomføre regelmessig service iht. produsentens anbefalinger.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 2 Luft-til-luft varmepumpe - loftsetasje

Beskrivelse

IVT luft-til-luft varmepumpe i stue i loftsetasjen

For å forlenge anleggets levetid, anbefales det å gjennomføre regelmessig service iht. produsentens anbefalinger.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre VVS-installasjoner har økt risiko for svikt, lekkasjer og redusert funksjon, med fare for vannskader og driftsproblemer.
- Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av installasjonene for å sikre videre driftssikkerhet.

Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Elektrisk anlegg er sannsynlig installert i 1975, det foreligger ikke opplysninger fra eier.

Det er to sikringsskap, et hovedskap og et skap som er underfordeling fra hovedskap og gjelder for loftsetasjen.
Hovedskapet har strømmåler og en undermåler som sannsynligvis måler forbruk til underfordeling.

Sikringsskapene har automatsikriger.
Boligen har hovedsakelig synlig kabelføring langs gulv-, tak- og karmlister.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og håndslukkere med pulver.

Vurdering av avvik:

- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Loftsetasjen er ikke bygget som en egen branncelle med egnede konstruksjoner, boenhetene har felles gang med enkle lettdører og vanlige vegg og etasjeskillerkonstruksjoner.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Slokkemidler mangler godkjent kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.



Pulverapparat i loftsetasje, sist kontrollert 05.09.

Tilstandsrapport



Røykvarsler i loftsetasje



Pulverapparat i 1.etasje, sist kontrollert 12.08.



Røykvarlsere i 1.etasje

Andre installasjoner

Beskrivelse

På kott mot øst i loftsetasjen er det installert en dagtank for parafinovn, tanken er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

• Parafintanker som ikke er i bruk kan medføre risiko for lukt og parafinsøl.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at parafintanken fjernes for å redusere risikoen for lukt og parafinsøl, som kan føre til miljøbelastning og uønsket lukt i boligen.



Parafintank på kott

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser, eiendommen ligger under marin grense og innslag av leire kan forekomme.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er registrert fuktsikring av knotteplast fra 1976 synlig på side mot vest, ikke synlig på andre fasader.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Knotteplast er kun synlig ved grunnmur mot vest.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

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

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

Tilstandsrapport



Synlig fuktsikring på grunnmur på fasade mot vest, bilde viser hjørne mot nord-vest



Bilde viser fasade mot nord, ikke synlig fuktsikring på grunnmur her.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong med ukjent fundamentering.
Innvendig er det lite av grunnmuren som er synlig som følge av at det er mye ting inntil murene.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på et lite platå/terrasse i terrenget, på boligens vestre side er terrenget relativt flatt. Terrenget skråner ned fra boligen mot øst og sør.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.



Terrenget er relativt flatt på vest side av boligen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av støpejernsrør før 1990 og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er kjent at kommunen har byttet ut vann og avløpsledninger i Lisleheradvegen rundt 2017-2018. Det er ikke kjent hva som er gjort med utvendig avløpsledning her, men det er montert et nytt ekspansjonskar på nyere vannledning som kommer inn i kjelleren. Ekspansjonskaret er stemplet produksjonsår 2017 og dette samsvarer med tiden det ble gjort arbeider ute i veien.

Vurdering av avvik:

• Deler av avløpsledninger er sannsynligvis av støpejernsrør fra før 1990 og er eldre enn 35 år, avløpsrørene har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

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



Nyere utstyr i forbindelse med vanninntak i kjeller

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Oljetanken er av ukjent type og det er ukjent når den ble lagt ned.
Oljetanken er ikke i bruk i dag.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om saneringen er korrekt utført, med risiko for gjenværende forurensning eller ansvar ved eventuelle miljøskader.

• Krav om sanering medfører plikt til å gjennomføre tiltak, med tilhørende kostnader og risiko for miljøskader dersom det ikke følges opp.

• Det er viktig å gjennomføre sanering av oljetanken i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Kostnadsestimatet settes med tanke på sanering av oljetank.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Påfyllingsrør til oljetank på side mot øst.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp som følge av at det er montert trappeheis.

• Det mangler håndløper på en vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Loftsetasjen er ikke bygget som en egen branncelle med egnede konstruksjoner, boenhetene har felles gang med enkle lettdører og vanlige vegg og etasjeskillerkonstruksjoner.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Slokkemidler mangler godkjent kontroll.

• Parafintanker som ikke er i bruk kan medføre risiko for lukt og parafinsøl.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Naturlig ventilasjon er normalt for denne type bolig, men gir mindre kontrollert luftutskifting sammenlignet med mekanisk ventilasjon. Dette kan medføre risiko for redusert luftkvalitet og fuktskader over tid. Det anbefales å vurdere behovet for forbedret ventilasjon for å sikre tilfredsstillende inneklima.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Det anbefales at parafintanken fjernes for å redusere risikoen for lukt og parafinsøl, som kan føre til miljøbelastning og uønsket lukt i boligen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasjen er ikke inspisert innvendig

Byggeår
1900

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår, basert på historiske flyfoto har garasjen gjennomgått endringer/bygget om rundt 2020.

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

Vedlikehold
Bygget bærer preg av å være normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel garasje.
Oppført i støpt betong.
Ukjent dekke på gulv.
Flatt tak med jord/torv/naturlig vegetasjon.

Malt vippeport av tre.

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



Garasje ved Lisleheradvegen



Anvendelse

Byggeår
1939

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Det er registrert dårlig... og skader på ..., forholdene bør undersøkes nærmere i sammen med en fagperson.

Beskrivelse

Dobbel garasje, garasjen er kun besiktiget fra utvendig side..
Ringmur med ukjent fundamentering.
Ukjent dekke i garasjen, synlig betong ved port.
Oppført i bindingsverkskonstruksjon.
Kledd utvendig med stående/liggende panel.
Saltak tekket med betongtakstein.
Sorte takrenner,nedløp og beslag.
To hvite leddporter.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Norsk takst

Hovedbyggets BRA/BRA-i

301 m²/301 m²

Tomannsbolig: 5 Bod, 2 Gang, Vaskerom, Toalettrom, Trapperom, Allrom, 3 Soverom, 2 Kjøkken, 2 Stuer, Spisestue, 2 Bad

Andre bygg: Garasje, Garasje ved Lisleheradvegen
Bruksareal andre bygg: 63 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 100 000**

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

Taksert eiendom er beliggende i området Sætremoen i Notodden kommune. Eiendommen har relativt kort avstand til barnehager og skole, herunder Sætre barneskole, Notodden ungdomsskole og Universitetet i Sørøst Norge.
Det er kort vei til Notodden sentrum, ca. 10minutter med bil til Notodden Stasjon, samt at det er tilgang på kollektivtransport med busstopp i Lisleheradvegen. I området rundt skolene finnes det idrettsanlegg med tilbud om fritidsaktiviteter og ca. 100 meter fra boligen finnes det turstier over til blant annet Tinnemyra.

Ved verdivurdering av eiendommen har det blitt lagt vekt på dens beliggenhet, standard, planløsning og areal. I tillegg ønskes det å tas hensyn til dagens marked forøvrig og eiendommens beskaffenhet i forhold til dette.
Denne eiendommen har beliggenhet og kvaliteter som tilsier at eiendommen og sammenligninger, er i et fungerende marked, dvs. at tilbud og etterspørsel er i rimelig balanse.
Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Norsk takst

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordre Skogenvei 2 ,3679 NOTODDEN 217 m²	1956	3 sov	21-10-2025	2 500 000	**3 000 000**		3 000 000	**13 825**
2	Huldrevegen 15 ,3679 NOTODDEN 204 m²	1959	2 sov	28-05-2026	2 300 000	**2 575 000**		2 575 000	**12 623**
3	Lisleheradvegen 94 ,3678 NOTODDEN 218 m²	1939	3 sov	23-05-2024	2 700 000	**2 700 000**		2 700 000	**12 385**
4	Huldrevegen 3 ,3679 NOTODDEN 172 m²	1983	3 sov	16-04-2026	2 100 000	**1 950 000**		1 950 000	**11 337**
5	Kufaveien 5 ,3679 NOTODDEN 196 m²	1964	1 sov	23-11-2025	2 390 000	**2 100 000**		2 100 000	**10 714**
6	Lisleheradvegen 97 ,3678 NOTODDEN 252 m²	1923	4 sov	28-05-2026	2 600 000	**2 650 000**		2 650 000	**10 516**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.		8 097
Vannavgift	Kr.		10 948
Avløp	Kr.		19 112
Renovasjon	Kr.		10 480
Feiing	Kr.		516
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**49 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	5 510 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**3 250 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		470 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	110 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**360 000**

Garasje ved Lisleheradvegen

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	130 000
Sum teknisk verdi - Garasje ved Lisleheradvegen	Kr.		**30 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 640 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**900 000**

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

Attraktivitet/beliggenhet er uttrykt gjennom tomteverdien.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 550 000**

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

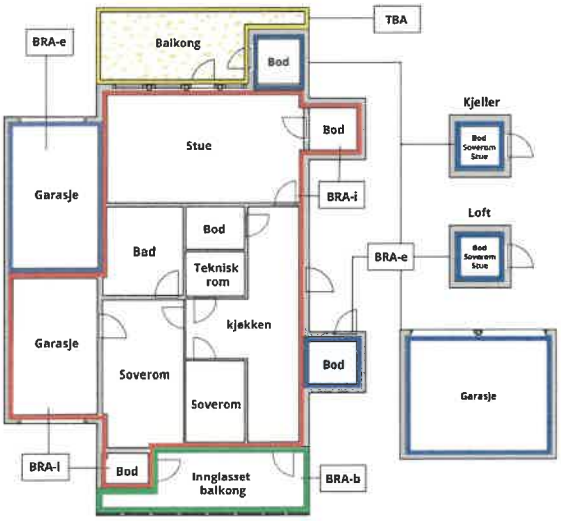
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	105			105	
1. Etasje	120			120	34
Loftsetasje	76			76	12
SUM	**301**				**46**
SUM BRA	**301**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, bod 2, gang, bod 3, bod 4, bod 5, vaskerom, toalettrom		
1. Etasje	Gang/trapperom, allrom, soverom, kjøkken, stue, spisestue, bad		
Loftsetasje	Gang, soverom, soverom 2, stue, bad, kjøkken		

Kommentar

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

TBA 1 etasje: repos ved hovedinngang mot vest 3m², veranda 31m².
TBA loftsetasje: balkong

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Basert på byggetegninger hos kommunen ble boligen bygget om til tomannsbolig i 1976.
Romfordelingen i 1.etasje på plantegning datert 14.04.1975 stemmer ikke med dagens bruk, det er i dag bare ett soverom i første etasje og wc og bad er slått sammen til ett rom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		49		49	
SUM		**49**			
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal oppmålt på stedet, arealet er ikke oppmålt inne i garasjen men oppmålt utvendig med fratrekk for antatt tykkelse på vegger og arealet er derfor omtrentlig.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Areal målt etter "Takstbransjens arealinstruks for arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger over garasjen

Garasje ved Lisleheradvegen

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal oppmålt på stedet, arealet er ikke oppmålt inne i garasjen men via sprekk i garasjeport og arealet er derfor omtrentlig.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Areal målt etter "Takstbransjens arealinstruks for arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger over garasjen

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Kenneth Lybekk	Takstingeniør
	Advokat Øystein Slettebø	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	244	220		0	992.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lisleheradvegen 90

Hjemmelshaver
Lien Thor

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Taksert eiendom er beliggende i området Sætremoen i Notodden kommune. Eiendommen har relativt kort avstand til barnehager og skole, herunder Sætre barneskole, Notodden ungdomsskole og Universitetet i Sørøst Norge.
Det er kort vei til Notodden sentrum, ca. 10minutter med bil til Notodden Stasjon, samt at det er tilgang på kollektivtransport med busstopp i Lisleheradvegen. I området rundt skolene finnes det idrettsanlegg med tilbud om fritidsaktiviteter og ca. 100 meter fra boligen finnes det turstier over til blant annet Tinnemyra.

Adkomstvei

Fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Kommunal tilknytning med privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Kommunal tilknytning med privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.
Eiendomen ligger i gul støysone, dette vil kunne utløse krav fra kommunen ved eventuelle tiltak på eiendommen.
Eventuelle spørsmål rundt dette stilles til kommunen som er planmyndighet.
Planid: 344
Navn: Gs-veg Sætremoen - Midtskogen
Type: 35 - Detaljregulering
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
I kraft: 28/04/2016

Om tomten

Boligen er oppført på et relativt flatt platå, tomten har skråninger ned på sidene mot øst, sør og vest.
Tomten er opparbeidet med plenarealer, busker og frukttrær.
Gruset gårdsplass foran dobbelgarasje, betongheller på terrenget foran trapp opp til inngang på vest side.

Tinglyste/andre forhold

Ubekreftet Grunnbok for kommunenr. - Gnr. /Bnr. Fnr.0 Snr.0 er sjekket via Seeiendom.no.
Det er registrert livsvarig borett på eiendommen. Eventuell borett er ikke tatt hensyn til i takst, det anbefales å forhøre seg med ansvarlig megler for oppdraget for opplysninger rundt borett.

Det er registrert bestemmelser om siktsone, rettighetshaver TELEMARK FYLKESKOMMUNE.

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

Kommuneplan

Planidentifikasjon: K13
Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2023-2033
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato: 31.08.2023

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av småhusbebyggelse. Det er noe industri/næringsvirksomhet i området.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				

Kommentar

Tvangssalg, foreligger begrensede opplysninger rundt eiendommen.

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring finnes ikke	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.08.2026		Gjennomgått		Nei
Målebrev	13.08.2026		Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	13.08.2026		Gjennomgått	2	Ja
Tegninger		Gjennomgått tegninger som er registrert hos kommunen. Tegninger fra 1939, 1949 og 1975	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	Godkjent av advokat Slettebø

For gyldighet på rapporten se forside

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

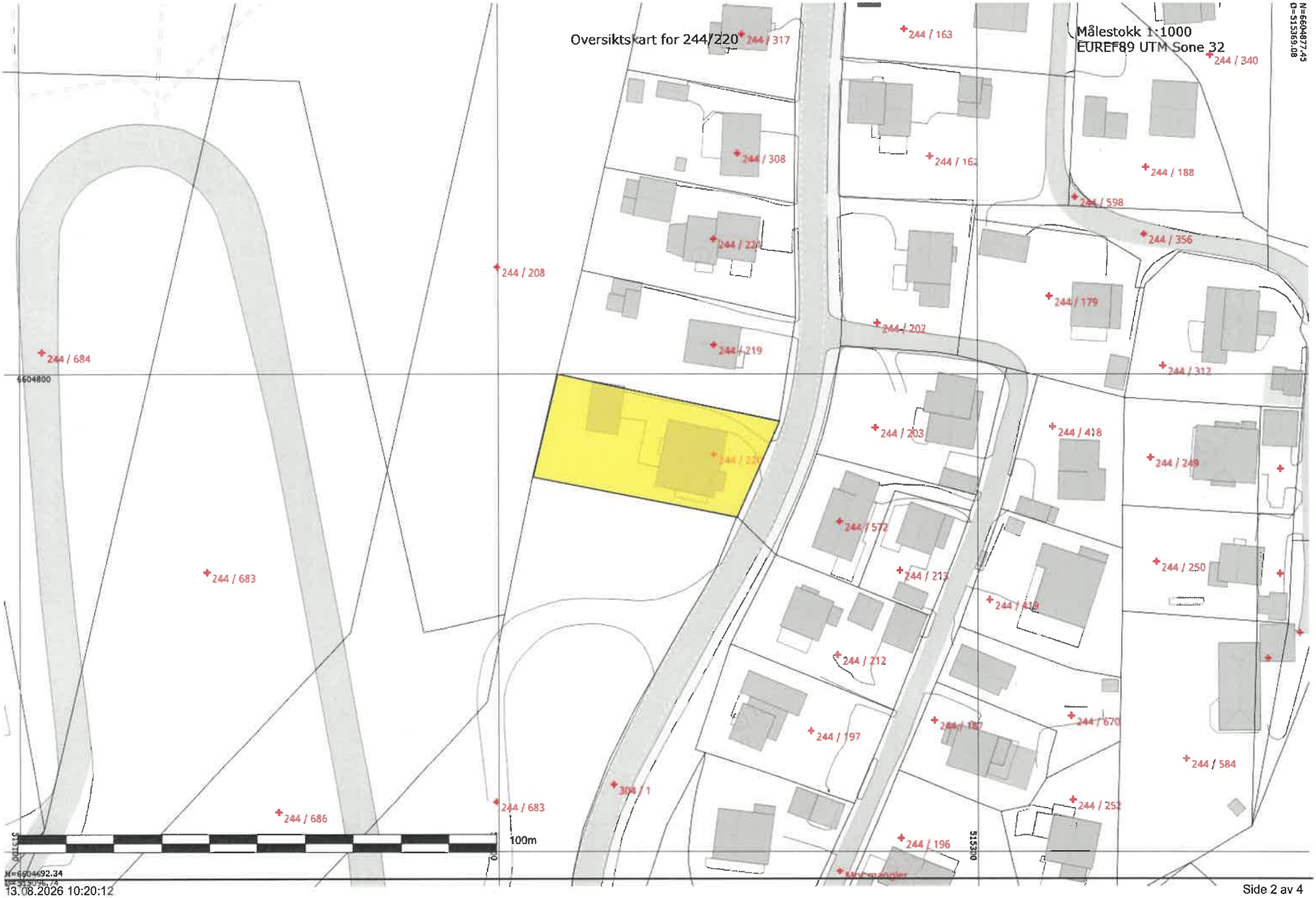
Notodden kommune

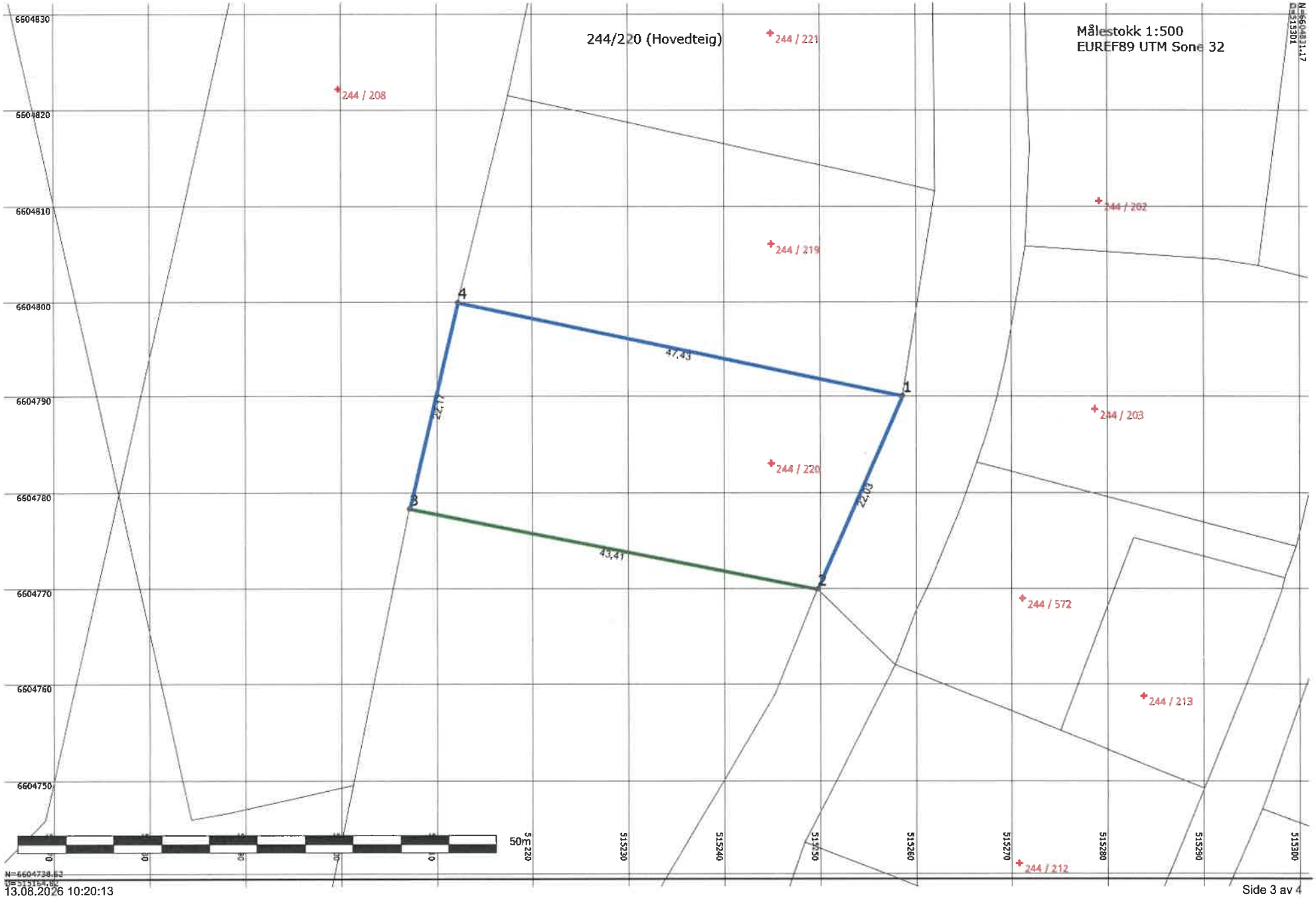
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4005 - Notodden kommune	**244**	**220**	**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.


Oversiktskart for 244/220
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6604877.45
Ø=515362.08
244 / 317
244 / 163
244 / 340
244 / 308
244 / 162
244 / 188
244 / 598
244 / 356
244 / 208
244 / 179
244 / 202
244 / 684
244 / 219
6604800
244 / 312
244 / 203
244 / 418
244 / 249
244 / 572
244 / 683
244 / 213
244 / 250
244 / 212
244 / 197
244 / 670
244 / 584
304 / 1
244 / 683
244 / 686
244 / 252
244 / 196
515300
100m
N=6604692.34
13.08.2026 10:20:12


244/220 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
244 / 208
244 / 221
244 / 202
244 / 219
244 / 203
244 / 220
244 / 572
244 / 213
244 / 212
47,43
22,17
22,03
43,41
1
2
3
4
6604830
6604820
6604810
6604800
6604790
6604780
6604770
6604760
6604750
515220
515230
515240
515250
515260
515270
515280
515290
515300
50m

Areal og koordinater

Areal: 992,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6604783,00 Øst: 515245,00

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6604790,05	515258,66	Ikke spesifisert	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet	50	
			22,03	Ikke hjelpelinje	samkopi (raster)	50	
2	6604769,90	515249,75	Ikke spesifisert	Ukjent	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			43,41	Ikke hjelpelinje		10	
3	6604778,31	515207,16	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			22,17	Ikke hjelpelinje		50	
4	6604799,89	515212,26	Ikke spesifisert	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet	50	
			47,43	Ikke hjelpelinje	samkopi (raster)	50	

Notodden kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 244	Bnr: 220	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lisleheradvegen 90 3678 NOTODDEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Eiendomsgrense - God nøyaktighet
- Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet
- Eiendomsgrense - Usikker
- Eiendomsteig
- Sluk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Kumlokk
- Mast
- Trase
- Hekk
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Trapp
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Elv og bekk
- Forsenkningskurve Notodden
- Høydekurve Notodden
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 30.09.2026 kl. 13.33
Oppdatert per: 30.09.2026 kl. 13.33

Kommune: 4005 NOTODDEN
Gnr: 244 Bnr: 220

Vedlegg 2

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1978/1528-1/33
08.05.1978
HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
LIEN THOR
F.NR: 151142

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2026/497339-1/200
06.05.2026 21.00
** TVANGSSALG BESLUTTET
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 1978/1528-1/33
GJELDER: LIEN THOR
F.NR: 151142
TINGRETT: ØVRE TELEMARK
SAKSNR: 26-002183TVA-TOVT/TNOT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1939/359-1/33
22.05.1939
BESTEMMELSE OM GJERDE

1976/792-1/33
03.03.1976
OBLIGASJON
BELØP: NOK 50 000
PANTHAVER: RIKSTRYGDEVERKET
LØPENR: 1763378

1978/1528-2/33
08.05.1978
LIVSVARIG BORETT
RETTIGHETSHAVER: LIEN ASTRID

2018/1034101-1/200
17.07.2018 21.00
ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: TELEMARK FYLKESKOMMUNE
ORG.NR: 929 882 989
Bestemmelse om siktsone

GRUNNDATA

1939/900117-1/33
24.02.1939
REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4005 GNR:244 BNR:1

2020/1078145-1/200
01.01.2020 00.00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:0807 GNR:244 BNR:220

2024/531002-1/200
01.01.2024 00.00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:3808 GNR:244 BNR:220

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Notodden kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4005 - Notodden kommune	**244**	**220**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tomannsbolig, horisontaldelt	164990591	0	Tatt i bruk	Bolig	303	0	0	303

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6604782 Øst: 515242 System: EPSG:25832	Nei	2			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		27.06.2006	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	228	0		0	0	Lisleheradvegen 90	244	220	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	75	0	Kjøkken	0	0	Lisleheradvegen 90	244	220	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	118	0	118

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	1	75	0	75

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	110	0	110

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Notodden kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 244	Bnr: 220	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lisleheradvegen 90 3678 NOTODDEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Traktorveg midtlinje
- Udefinert bygning
- Bygning
- Elv og bekk
- Gang- og sykkelveg
- Traktorveg
- Veg
- RpGrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Frisikt
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Grønnstruktur
- Turveg
- LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Fylkesveg gatenavn_
- Kommunalveg gatenavn_
- Privatveg gatenavn_

Notodden kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4005 - Notodden kommune	**244**	**220**	**0**	**0**	Lisleheradvegen 90, 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)	992.31m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	992.26m^2
Byggegrense	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	992.31m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	645.18m^2
hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023)	992.31m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

Eiendom: Gnr.: 244 Bnr.: 220 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

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4005 - Notodden kommune	**244**	**220**	**0**	**0**	Grunneiendom	LISLEHERADVEGEN 90	Ja	992,3	987	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
24.02.1939	Nei	Nei	Nei			Nord: 6604783 Øst: 515245 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Oppmålingsforretning	23.04.2025	28.04.2025	2023/8615	Avgiver	244/1	-13111.3
					241/1	0
					304/1	0
					244/367	0
					241/31	0
					244/208	0
				Mottaker	244/683	13111.6
					244/417	0
					241/73	0
					244/220	0
					244/325	0
					241/475	0
					241/490	0
					244/153	0
Annen forretningstype	23.04.2025	25.04.2025	2023/8615		244/208	0
					244/1	0
					244/325	0
					304/1	0
					244/220	0

Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			244/220	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			244/220	0
Annen forretningstype	17.10.2018	17.10.2018	18/4		244/220	0
					241/490	0
					244/287	0
					0/0	0
					244/208	0
					304/1	0
Annen forretningstype	11.01.2018	11.01.2018			244/220	0
					241/31	0
					241/468	0
					244/572	0
					304/1	0
					0/0	0
Annen forretningstype	16.03.2017	16.03.2017			0/0	0
					93/14	0
					304/1	0
					91/7	0
					244/572	0
					91/1	0
					244/220	0
					93/1	0
Annen forretningstype	15.12.2010	15.12.2010			244/220	0
					0/0	0
					244/219	0
Kart- og delingsforretning	24.02.1939			Mottaker	244/220	987
				Avgiver	244/1	-987

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
164990583	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	33	33
164990591	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	303	0	303

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Lisleheradvegen	90			Nord: 6604782 Øst: 515242 System: EPSG:25832		Grunnkrets 403-Nordre Skogen Kirkesokn 1-Notodden Stemmekrets 10-Sentrum Tettsted 3021-Notodden SKOLEKRETS 7-SKOGEN Postnummerområde 3678-NOTODDEN

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
U-Uoppgitt	M-Målebrevsnummer: 732	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
992,3	Nord: 6604783,00013276 Øst: 515244,9999988 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.

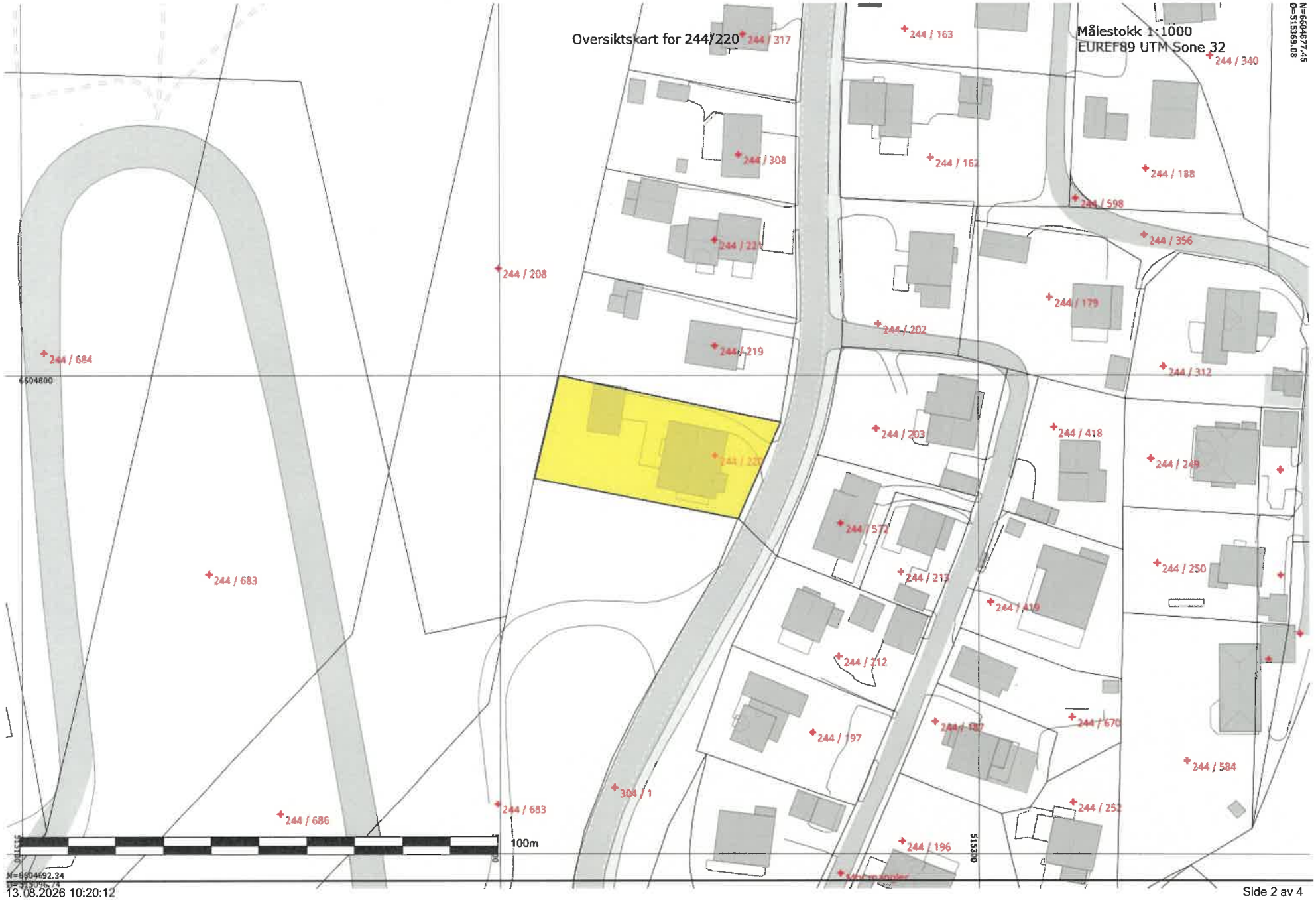
Notodden kommune

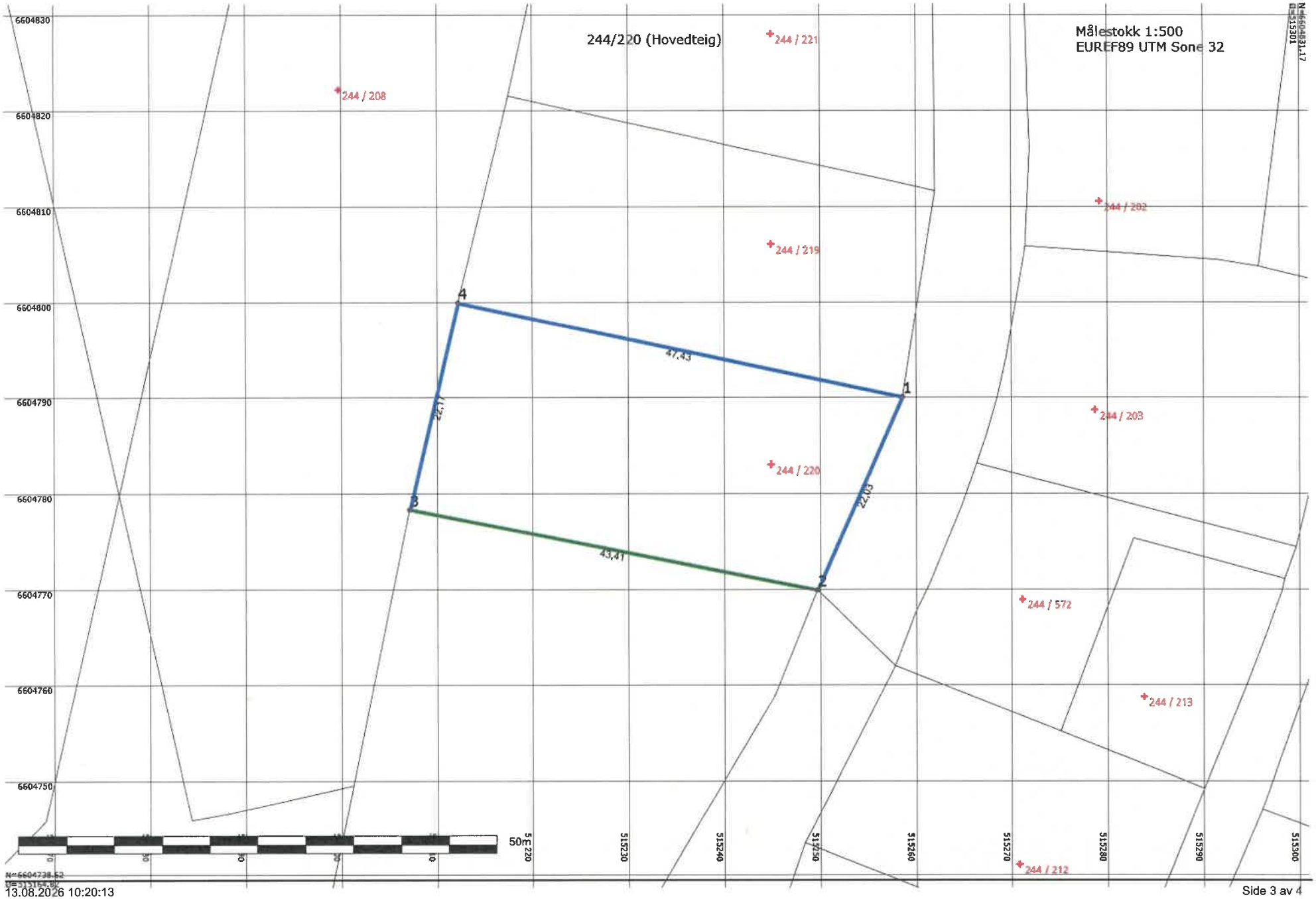
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4005 - Notodden kommune	**244**	**220**	**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.


Oversiktskart for 244/220
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6604877.45
Ø=515369.08
244 / 317
244 / 163
244 / 340
244 / 308
244 / 162
244 / 188
244 / 598
244 / 356
244 / 208
244 / 179
244 / 202
244 / 219
244 / 684
6604800
244 / 312
244 / 203
244 / 418
244 / 220
244 / 249
244 / 572
244 / 250
244 / 683
244 / 213
244 / 419
244 / 212
244 / 670
244 / 97
244 / 584
304 / 1
244 / 683
244 / 686
244 / 252
244 / 196
515300
100m
N=6604692.34


244/220 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
244 / 208
244 / 221
244 / 202
244 / 219
244 / 203
244 / 220
244 / 572
244 / 213
244 / 212
47,43
22,03
43,41
22,11
1
2
3
4
6604830
6604820
6604810
6604800
6604790
6604780
6604770
6604760
6604750
515220
515230
515240
515250
515260
515270
515280
515290
515300
50m

Areal og koordinater

Areal: 992,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6604783,00 Øst: 515245,00

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6604790,05	515258,66	Ikke spesifisert	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet	50	
			22,03	Ikke hjelpelinje	samkopi (raster)	50	
2	6604769,90	515249,75	Ikke spesifisert	Ukjent	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			43,41	Ikke hjelpelinje		10	
3	6604778,31	515207,16	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			22,17	Ikke hjelpelinje		50	
4	6604799,89	515212,26	Ikke spesifisert	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet	50	
			47,43	Ikke hjelpelinje	samkopi (raster)	50	

Notodden kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4005 - Notodden kommune	**244**	**220**	**0**	**0**	Grunneiendom	LISLEHERADVEGEN 90	Ja	992,3	987	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
24.02.1939	Nei	Nei	Nei			Nord: 6604783 Øst: 515245 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Oppmålingsforretning	23.04.2025	28.04.2025	2023/8615	Avgiver	244/1	-13111.3
					241/1	0
					304/1	0
					244/367	0
					241/31	0
					244/208	0
				Mottaker	244/683	13111.6
					244/417	0
					241/73	0
					244/220	0
					244/325	0
					241/475	0
					241/490	0
					244/153	0
Annen forretningstype	23.04.2025	25.04.2025	2023/8615		244/208	0
					244/1	0
					244/325	0
					304/1	0
					244/220	0

Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			244/220	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			244/220	0
Annen forretningstype	17.10.2018	17.10.2018	18/4		244/220	0
					241/490	0
					244/287	0
					0/0	0
					244/208	0
					304/1	0
Annen forretningstype	11.01.2018	11.01.2018			244/220	0
					241/31	0
					241/468	0
					244/572	0
					304/1	0
					0/0	0
Annen forretningstype	16.03.2017	16.03.2017			0/0	0
					93/14	0
					304/1	0
					91/7	0
					244/572	0
					91/1	0
					244/220	0
					93/1	0
Annen forretningstype	15.12.2010	15.12.2010			244/220	0
					0/0	0
					244/219	0
Kart- og delingsforretning	24.02.1939			Mottaker	244/220	987
				Avgiver	244/1	-987

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
164990583	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	33	33
164990591	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	303	0	303

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Lisleheradvegen	90			Nord: 6604782 Øst: 515242 System: EPSG:25832		Grunnkrets 403-Nordre Skogen Kirkesokn 1-Notodden Stemmekrets 10-Sentrum Tettsted 3021-Notodden SKOLEKRETS 7-SKOGEN Postnummerområde 3678-NOTODDEN

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
U-Uoppgitt	M-Målebrevsnummer: 732	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
992,3	Nord: 6604783,00013276 Øst: 515244,9999988 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

Eiendom:	Gnr: 244	Bnr: 220	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lisleheradvegen 90 3678 NOTODDEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Eiendomsgrense - God nøyaktighet
- Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet
- Eiendomsgrense - Usikker
- Eiendomsteig
- Sluk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Kumlokk
- Mast
- Trase
- Hekk
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Trapp
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Elv og bekk
- Forsenkningskurve Notodden
- Høydekurve Notodden
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

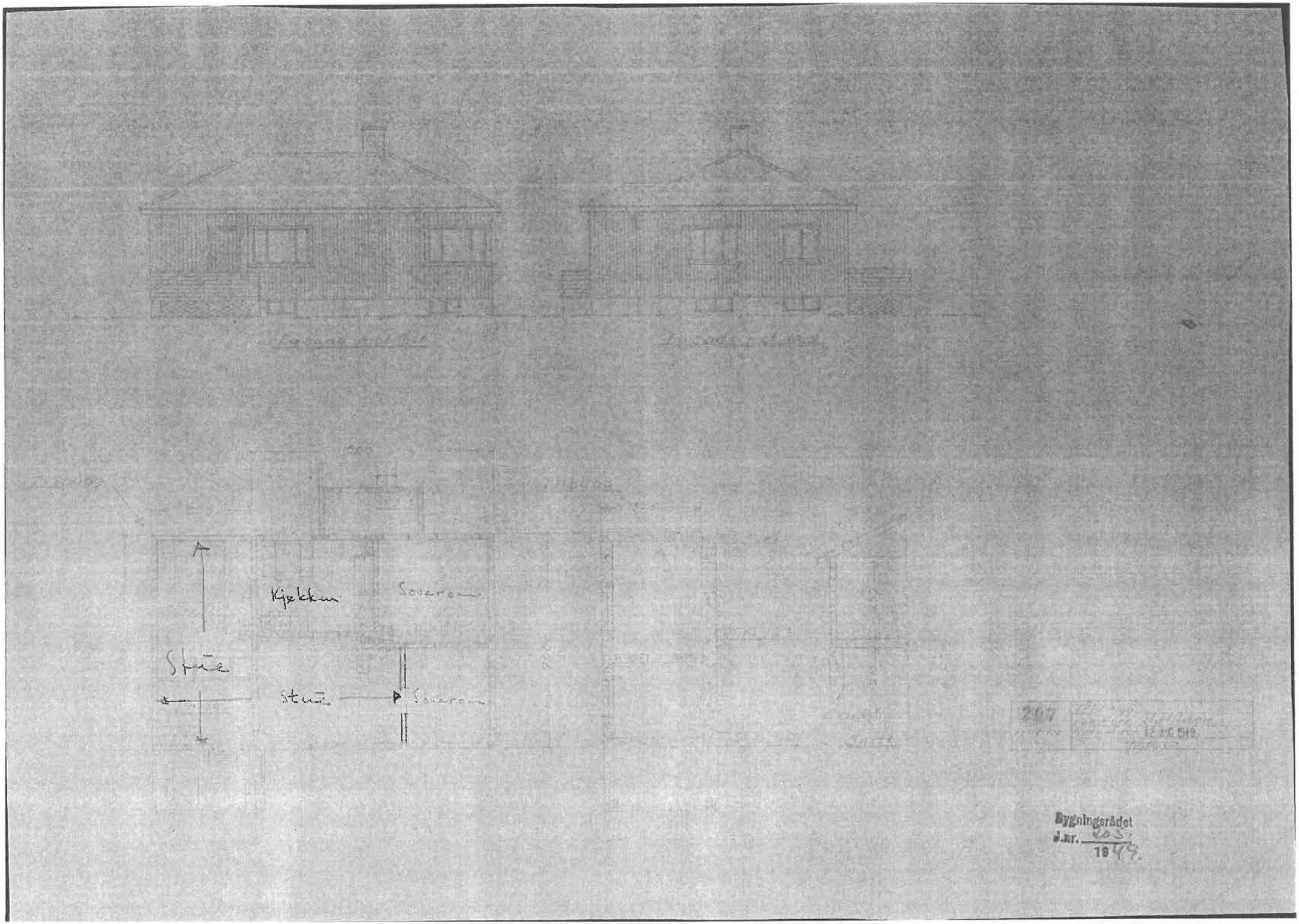
NOTODDEN KOMMUNE tlf.:35015000 faks: 35015004
Eiendomsopplysninger til megler o.a.

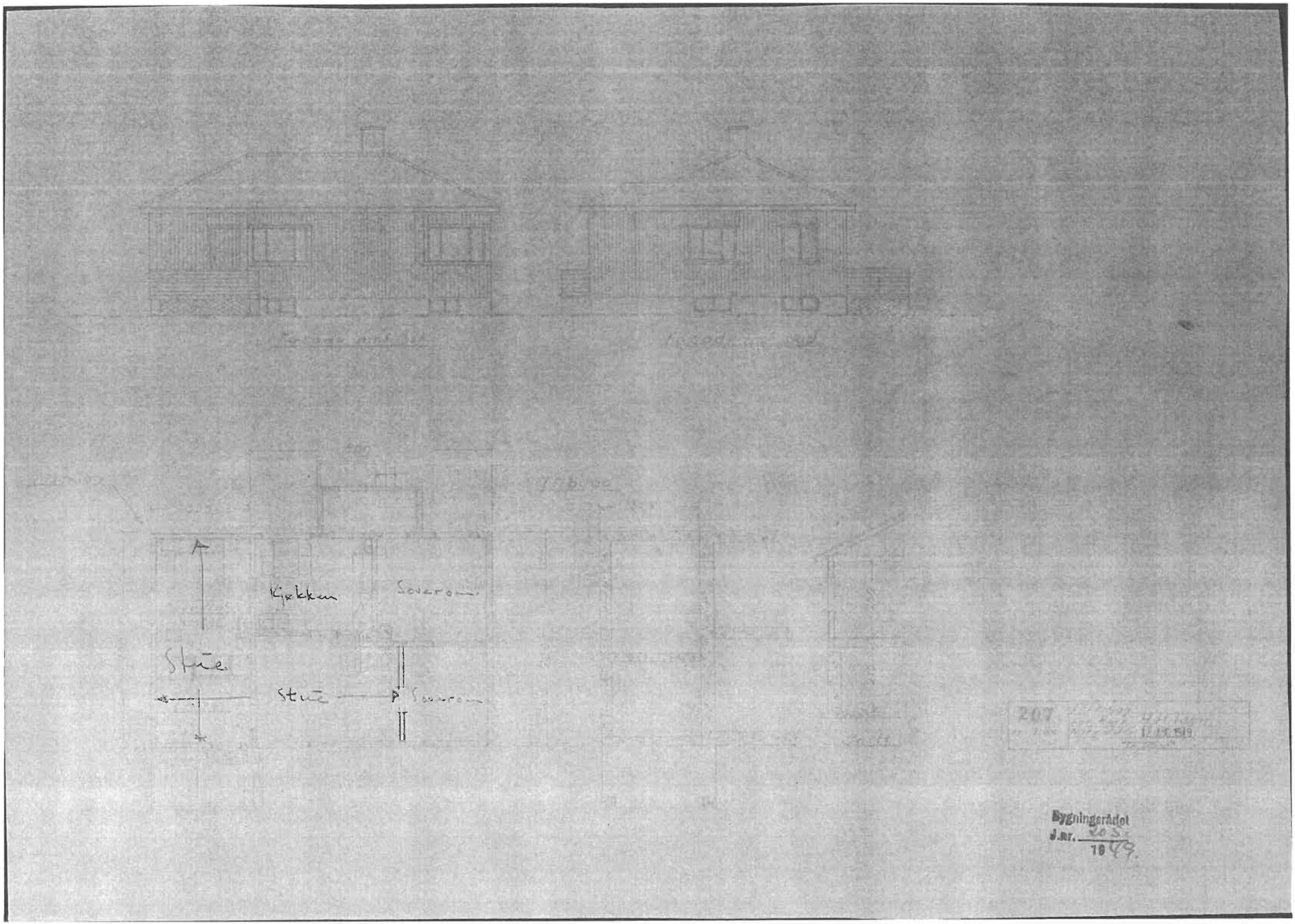
Eiendomsskatt og kommunale avgifter:

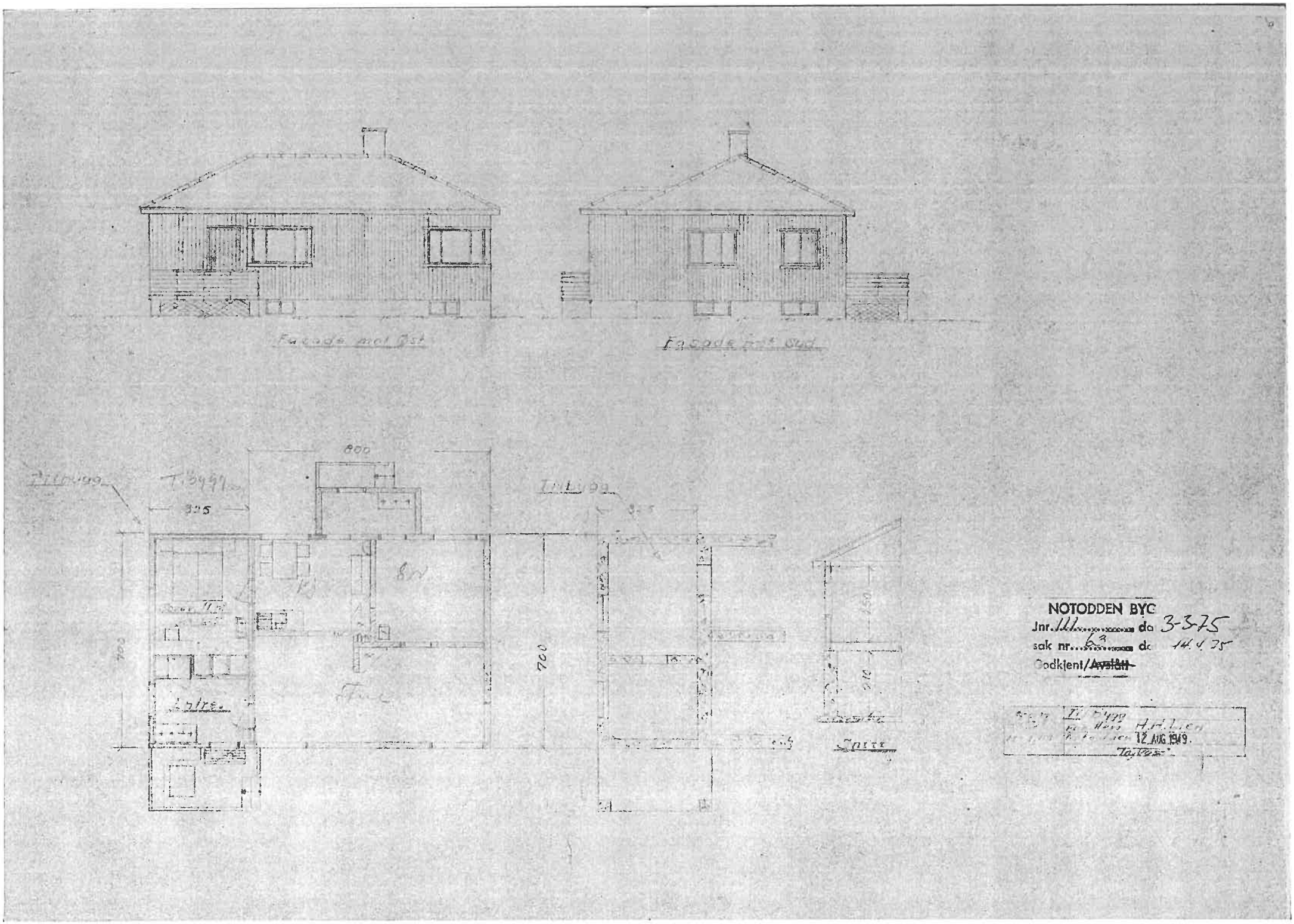
Adresse:	**G.nr.244**	**B.nr.220**	**F.nr.**	**S.nr.**

Eiendomsskatt:	Kr. 8. 097,-
Vannavgift:	Kr. 10. 948,-
Avløp:	Kr. 19. 112,-
Renovasjon:	Kr. 10. 480,-
Tømming av septik:	
Feiing:	Kr. 516,-

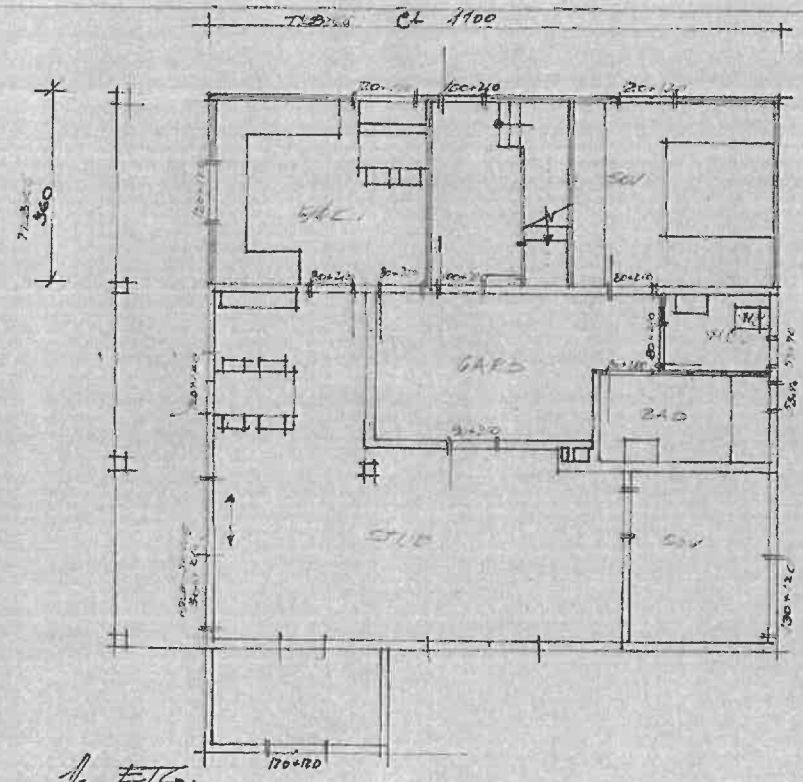
Restanse avgifter:	**Kr. 78. 286,- i restanse pr 13.08.2026.**


Kjøkken
Soverom
Stue
Stue
Soverom
207
Bygningsrådet
J.nr. 203
1949

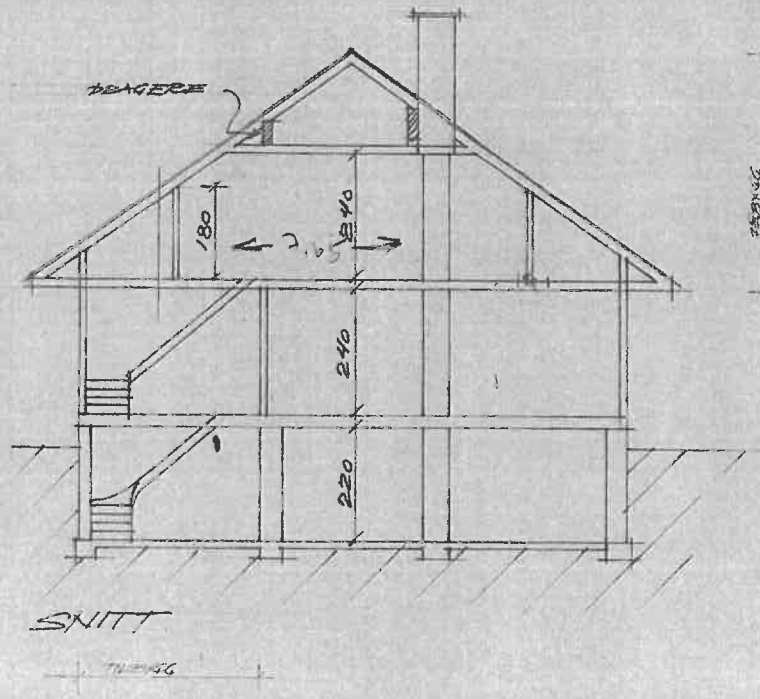

Kjøkken
Soverom
Stue
Stue
Soverom
207
Bygningsrådet
J.nr. 205
1949


Fasade mot Øst
Fasade mot Sud
800
325
700
Entre
Snitt
NOTODDEN BYG
Jnr. 111 da 3-3-75
sak nr. 63 da 14.4.75
Godkjent/~~Avslått~~
12 AUG 1949

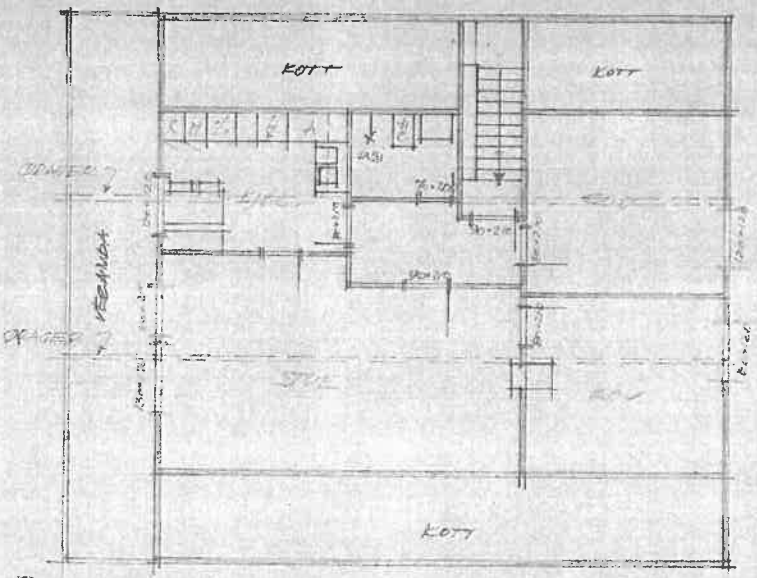

HOT SUD
HOT WEST
HOT NORD
HOT EAST
111
3.3.75
63
14.4.75



1. ETG.



SNITT



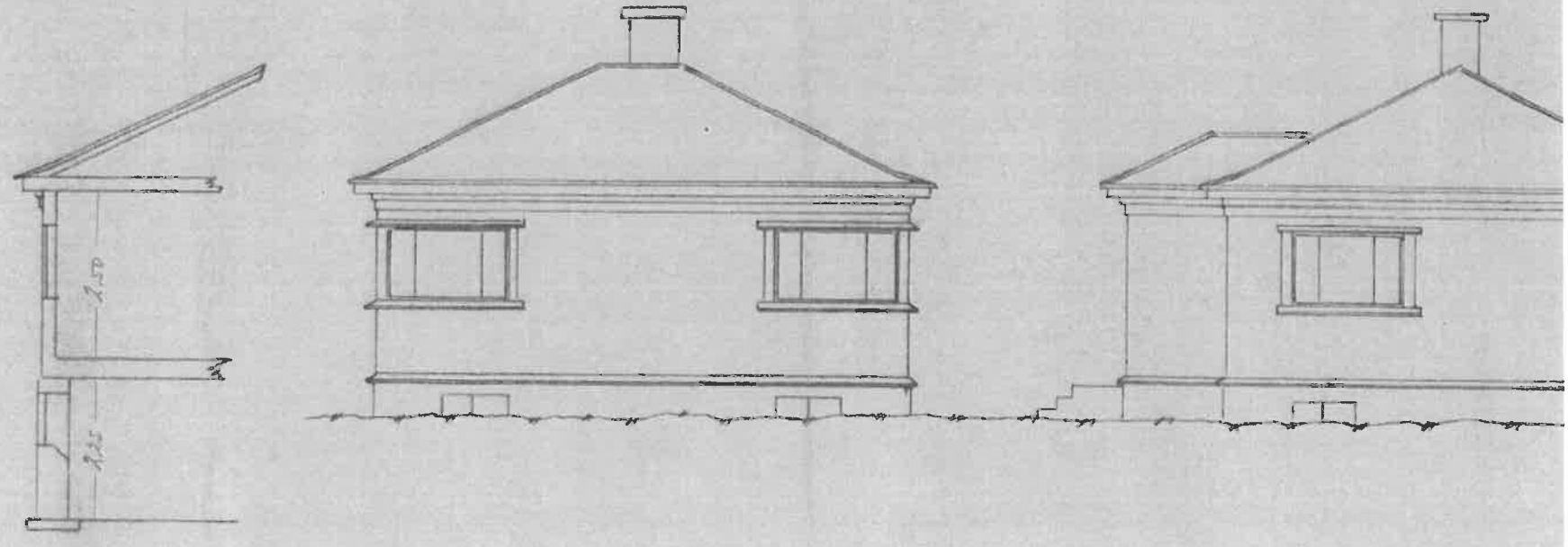
2. ETG.

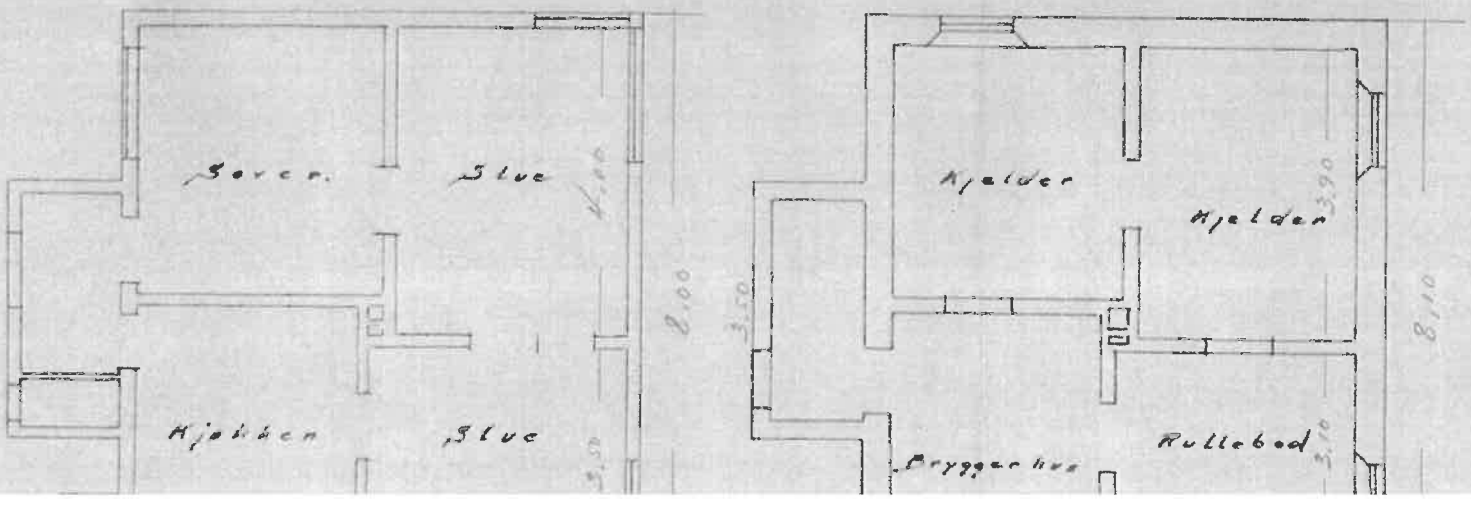
NOTODDEN BYGNINGSTIL
Nr. 111 ..... dato 3.3.75
Nr. 63 ..... dato 14.4.75
Saksnr. ——

ASTRID LIEN
HSLEHERADV. 90 NOTODDEN

TILBYGG – PÅBYGG

PLANER – SNITT 1:100




Sovev.
Stue
Kjøkken
Stue
Kjelder
Kjelder
Rullebod
Bryggerhus

Bygni
J. nr.
19

Bygningsrådet
J. nr. 51
19 39

