

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Lærerskoleveien 35, 3679 NOTODDEN
 NOTODDEN kommune
 gnr. 41, bnr. 123

Sum areal alle bygg: BRA: 336 m² BRA-i: 315 m²



Befaringsdato: 18.03.2024

Rapportdato: 13.04.2024

Oppdragsnr.: 18191-1210

Referansenummer: TU1520

Autorisert foretak: IL Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Vegard Aasen



 **Takstnett**
IL Takst AS

 **Takstnett**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

IL Takst AS

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

Vegard Aasen

Vegard Aasen

Uavhengig Takstingeniør

vegard@iltakst.no

482 29 588



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Deler av takkonstruksjonen er fra 1994, da det ble oppført et tilbygg til boligen.
Taknedløp i sort plast med firkantede nedløpsrør på hoveddelen av boligen.
På en side av carport er det noe nyere takrenne og nedløp i sort stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Deler av veggkonstruksjonen er fra 1994, da det ble oppført et tilbygg til boligen.

På en åpning i carport er det en råteskade i trebord på et mindre området. Denne delen av fasaden vurderes til TG 3.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Undertak av tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Enkelte vinduer tilknyttet tilbygget del er stemplet som produsert i 1993.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.
Bygningen har malt ytterdører av tre på to sider i underetasjen.
I 1.et. er det en varandadør i tre, med glassfelt som leder ut til balkongen. Denne er fra 2012.
Utenfor soverom i 1.et. er det etablert en balkong i tre på ca. 6m².
Utenfor stue i 1.et. er det etablert en veranda i tre på ca. 17m².
Begge konstruksjonene er oppført med bjelkelag av tre, og beiset verandagulv.
Rekkverk består av stående stolper, og tre horisontale bjelker med spalte i mellom.
Håndrekk bestående av et flatt bord. Rekkverket er i samme beisede utførelse som terrassegulv.
Utvendig trapp i betong utenfor inngangspartiet til hovedinngang og som trapp ned til inngangsdør i underetasjen på østsiden

INNENDIG

[Gå til side](#)

Underetasje:

Gulv med laminat, korkfliser og vinylbelegg.
Vegger med malt tapet, malt strie, trepanel og pusset malt leca
Gulv med parkett, fliser og vinylbelegg.
Vegger med trepanel, tapet, malte slette plater og malt strie.
Himlinger med trepanel, malte slette plater og malte ruteplater
Gulv på grunn av betong
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.
Boligen har malt tretrapp. Inntrinn er bekledt med teppe.
Underetasje:

Finerdører og malte slette dører
Finerte dører.
fMalt ormpressa dør med tre speiler ved trapp til underetasje.
Finert dør med glass og sidefelt mellom vindfang og gang.
Finert skyvedør mellom kjøkken og gang.
Finert skyvedør med glass mellom stue og gang

[Gå til side](#)

VÅTROM

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er innredet med en utslagsvask i stål, opplegg for vaskemaskin, hovedstoppekran, vvb. og ventilasjonsaggregat.

Overflater:
gulv: fliser
vegg, fliser, malt betong og plater
himling: malte himlingsplater

Ventilasjon: naturlig ventilasjon fra ventil i tak.
Varmekilde: Ingen synlig varmekilde.

Oppkant ved dør er målt til ca. 8cm opp til terskel.
Fall til sluk målt til 56 mm.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mot trappegang. Hullet er foretatt under trappen.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon, samsvarserklæring fra utfø

Beskrivelse av eiendommen

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot hjelpesluk sentralt i rommet er målt til 24mm. Fall til sluk i dusj er målt til 22mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har dobbel servant, tre stk veggmontert toaletter i egne toalettrom og tre dusjrom med adkomst via egne dører.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i vegg mot toalett del fra gang. Hullet er tatt på høyre side av inngangsdøren til badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

Bad 2

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

Rommet er innredet med dusj, wc og vegghengt vask i porselen.

Overflater:

gulv: fliser

vegg: tapet og malt murvegg.

himling: malte plater

Ventilasjon: Tilluft under dør. Avtrekk fra mekanisk vifte på yttervegg.

Varmekilde: Reflektorovn og dør.

Ingen synlig oppkant ved dør.

Fall til sluk målt til 46 mm. Mellom dør og sluk er det en oppkant som deler dusjonen og øvrig del av badet.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i i gangen utenfor rommet på venstre siden av døren til rommet. Hullet er tatt rett utenfor våtsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

Bad

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

Rommet er innredet med dusj, wc, vegghengt vask i porselen og en utslagsvask i stål.

Overflater:

gulv: belegg

vegg: fliser og plater

himling: malte plater

Ventilasjon: naturlig ventilasjon fra ventil i tak.

Ingen synlig oppkant ved dør.

Fall til sluk målt til 15 mm. Mellom dør og sluk er

det en tett ramme for dusjhjørne.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Motstående vegg til dusj. Hulltaking er foretatt i gangen utenfor rommet rett bak toalettet.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Innredning med malte profilerte fronter.

Finert overskap med glass.

Laminat benkeplate.

Nedfelt oppvaskkum i stål.

Fliser på vegg over benk.

Kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og micro.

Gulv med parkett.

Vegger med trepanel.

Himling med trepanel.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Innredning med malte slette fronter.

Laminat benkeplate.

Nedfelt oppvaskkum i stål.

Glassplater på vegg over benk.

Kjøleskap, to stk kjølfryse skap, komfyr, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og micro.

Gulv med korkfliser.

Vegger med pusset malt leca.

Himling med malt trepanel.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av rør i rør system med samlestock på tekniskrom

Det er avløpsrør av plast.

Stakeluke på teknisk rom.

Lufting ført over tak

Mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluft, plassert på vaskerom i underetasjen.

Ventilasjonsanlegg er ikke funksjonstestet

Oso 300 l bereder på teknisk rom.

Oso 200 l bereder på vaskerom.

Det er påvist avvik på den elektriske tilkoblingen i forhold til forskrifter.

Lokalt TG 2.

Sikringsskap med digital måler plassert i tekniskrom.

Fordelerskap med automatsikringer i teknisk rom underetasje og gang 1. etasje.

Åpent elektrisk anlegg, noe skjult.

Panelovner på flere rom.

Montert røykvarsler i begge etasjer.

To stk pulverapparat pr etasje,

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Eier opplyser at det er drenert rundt bygningen i 2012.

Ingen synlig grunnmursplast over terreng
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av betong.

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Nedgravd brensel tank under garasje

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

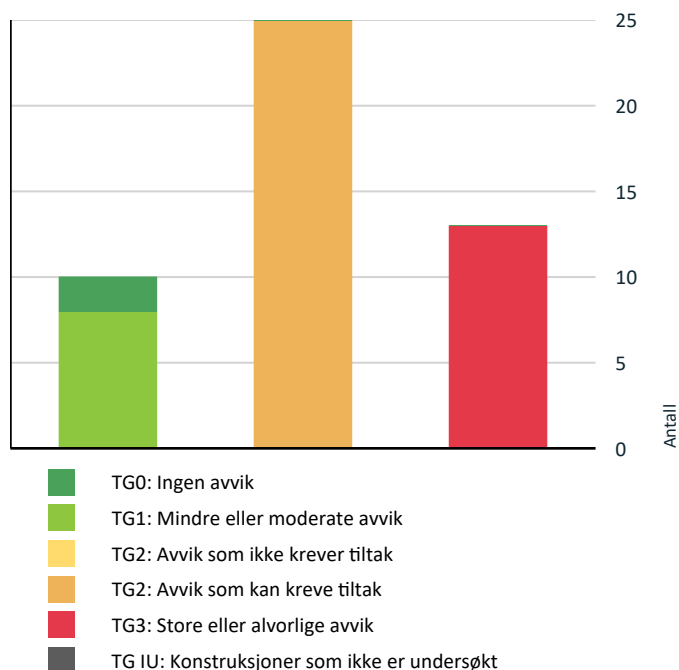
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tegningene som foreligger viser kun bygget fra slik det ble oppført i 1974. Det er ikke fremvist byggemeldte tegninger som viser boligen med tilbygget del slik den er i dag.

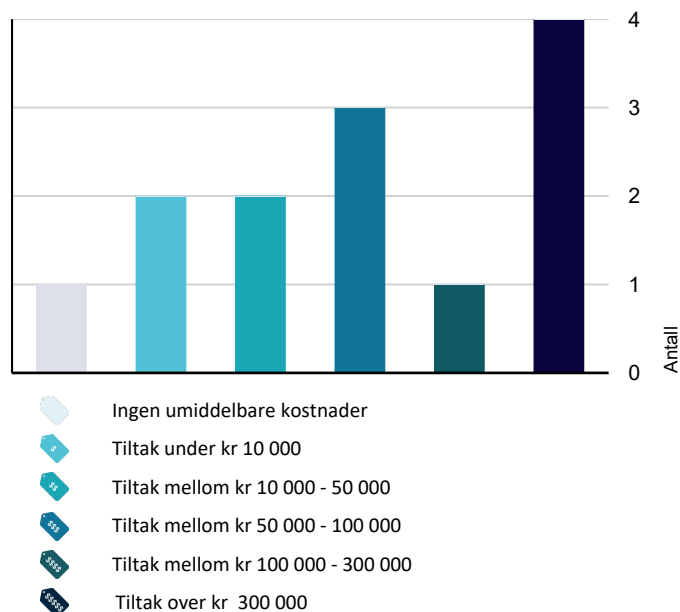
Sammendrag av boligens tilstand

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 grunnbok, panteattest, byggesøknad, byggeskjema, ferdigattest 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 EDR-register målt på kart, avvik kan oppstå.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - 1. etasje	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Generell	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmur	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- | | |
|---|-----------------------------|
| ! Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| ! Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| ! Utvendig > Dører - 3 | Gå til side |
| ! Utvendig > Dører | Gå til side |
| ! Utvendig > Dører - 2 | Gå til side |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| ! Innvendig > Overflater | Gå til side |
| ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| ! Innvendig > Etasjeskille | Gå til side |
| ! Innvendig > Radon | Gå til side |
| ! Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige dører - 1. etasje | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom | Gå til side |
| ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
| ! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon | Gå til side |
| ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1975

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg	Tilbygg oppholdsrom i underetasje og fire soverom 1. etasje
2023	Ombygging	Opprettelse av nytt våtrom i underetasjen.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Deler av takkonstruksjonen er fra 1994, da det ble oppført et tilbygg til boligen.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

! TG 3 Nedløp og beslag

Taknedløp i sort plast med firkantede nedløpsrør på hoveddelen av boligen.

På en side av garasje er det noe nyere takrenne og nedløp i sort stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Takrenne er ødelagt på deler av taksiden mot sør. Her mangler også nedløp på deler av taksiden.

Fuktmerker på loft rundt pipe og takhatt, indikerer at det er utettheter rundt disse punktene.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Nye renner og nedløp må monteres

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Takrenne har store skader på deler av taket.



! TG 2 Veggkonstruksjon

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

Deler av veggkonstruksjonen er fra 1994, da det ble oppført et tilbygg til boligen.

På en åpning i carport er det en råteskade i trebord på et mindre området. Denne delen av fasaden vurderes til TG 3.

Vurdering av avvik:

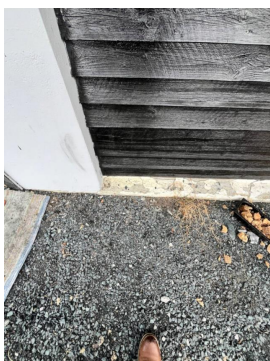
Tilstandsrapport

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

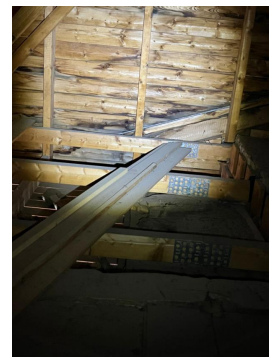
Fuktskader på trepanel på gavlvegg der takkonstruksjonen til garasje/carport er festet til boligen.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



Råteskade på et lite område av vegg mot vest på carport.



Fuktskader på trepanel på gavlvegg på bolig mot carport.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Undertak av tre.

Vurdering av avvik:

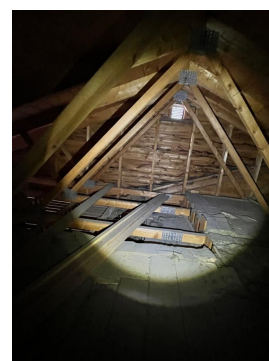
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Yttertakket har nedbøyning.

Påvist fuktighet og fuktskjolder rundt takgjennomføringer ved pipe og takhatter.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av nedbøyningen på taket. Det bør gjøres tiltak for tetting rundt gjennomføringer ved pipe og takhatter.



! TG 3 Vinduer

Tilstandsrapport

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

Enkelte vinduer tilknyttet tilbygget del er stemplet som produsert i 1993.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Dører - 3

Bygningen har malt ytterdører av tre på to sider i underetasjen. I 1.et. er det en varandadør i tre, med glassfelt som leder ut til balkongen. Denne er fra 2012.

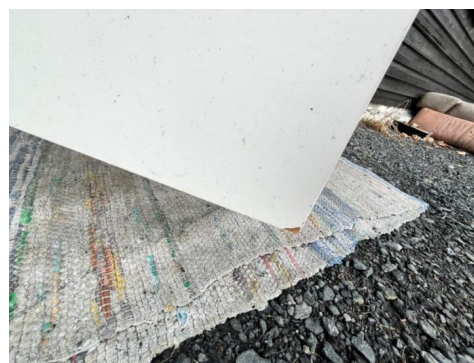
Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

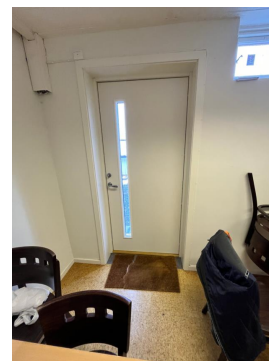
Det mangler vannbrett over dørene i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.



Liten skaden på dørblad i bunn av ytterdør i underetasjen mot sør.



Ytterdør i underetasjen mot sør.



Ytterdør i underetasjen mot øst.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:

Over elektronisk dørlås er det et hull som kun er provisorisk tettet med byggsaum.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Døren er sannsynligvis fra byggeår. Den fungerer slik den står i dag, men nærmer seg tid for utskifting.



! TG 2 Dører - 2

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Døren lot seg ikke åpne på befaringen. Den er derfor ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av hva som er årsaken til at døren ikke lot seg åpne.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utenfor soverom i 1.et. er det etablert en balkong i tre på ca. 6m². Utenfor stue i 1.et. er det etablert en veranda i tre på ca. 17m².

Begge konstruksjonene er oppført med bjelkelag av tre, og beiset verandagulv.

Rekkverk består av stående stolper, og tre horisontale bjelker med spalte i mellom. Håndrekk bestående av et flatt bord. Rekkverket er i samme beise utførelse som terrassegulv.

Vurdering av avvik:

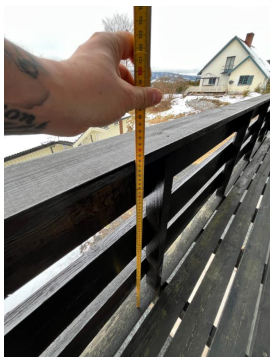
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



Tilstandsrapport



! TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong utenfor inngangspartiet til hovedinngang og som trapp ned til inngangsdør i underetasjen på østsiden

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp utenfor hovedinngangsdør mangler rekkverk.

Trapp på østsiden av boligen har for lavt rekkverk i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Trapp ned til underetasje på østsiden av boligen.



Rekkverk langs trapp er målt til 78cm.



Trapp utenfor inngangspartiet mangler rekkverk.

INNSENDIG

! TG 3 Overflater - 1. etasje

Gulv med parkett, fliser og vinylbelegg.

Vegger med trepanel, tapet, malte slette plater og malt strie.

Himlinger med trepanel, malte slette plater og malte ruteplater

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Løse og sprekte fliser i gang.

Generelt stor overflate slitasje på parkett, knirk i parkettgulv i stue.

Eldre fuktskade i stuehimling.

Skadet himlingsplate i gang.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Løse fliser i gang

Tilstandsrapport



Eldre fuktskade i stuehimling

TG 2 Overflater

Underetasje:
Gulv med laminat, korkfliser og vinylbelegg.
Vegger med malt tapet, malt strie, trepanel og pusset malt leca

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betong

Vurdering av avvik:

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

Registrert høydeforskjell på 18 mm i lengden av kjøkken

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Etasjeskille

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Registrert høydeforskjell på 17 mm i gang

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

TG 2 Rom Under Terreng

Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det bør monteres ventiler i yttervegger i rom som ikke har det.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Inntrinn er bekledt med teppe.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



! TG 2 Innvendige dører - 1. etasje

Finerte dører.

fMalt ormpressa dør med tre speiler ved trapp til underetasje.

Finert dør med glass og sidefelt mellom vindfang og gang.

Finert skyvedør mellom kjøkken og gang.

Finert skyvedør med glass mellom stue og gang

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

! TG 2 Innvendige dører

Underetasje:

Finerdører og malte slette dører

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til vaskerom skadet

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

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

Rommet er innredet med dusj, wc, vegghengt vask i porselen og en utslagsvask i stål.

Overflater:

gulv: beleg

vegg: fliser og plater

himling: malte plater

Ventilasjon: naturlig ventilasjon fra ventil i tak.

Ingen synlig oppkant ved dør.

Fall til sluk målt til 15 mm. Mellom dør og sluk er det en tett ramme for dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

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

Mangler spalte for tilluft til rommet under dør.

Mangler tilstrekkelig tilluft og avtrekk i rommet.

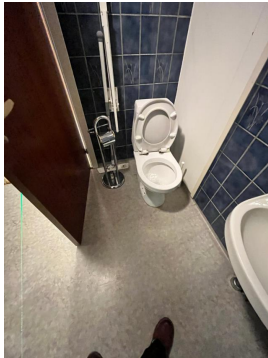
Grunnet rommet utforming og plassering av utstyr, vil ikke lekkasjevann fra vask eller dusj bli ledet til sluk, da det er en skinne på gulvet som hindrer vannet fra å renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

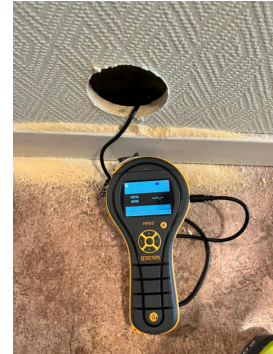
Kostnadsestimat: Over 300 000



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Motstående vegg til dusj. Hulltaking er foretatt i gangen utenfor rommet rett bak toalettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

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

Rommet er innredet med en utslagsvask i stål, opplegg for vaskemaskin, hovedstoppekran, vvb. og ventilasjonsaggregat.

Overflater:
gulv: fliser
vegg, fliser, malt betong og plater
himling: malte himlingsplater

Ventilasjon: naturlig ventilasjon fra ventil i tak.
Varmekilde: Ingen synlig varmekilde.

Oppkant ved dør er målt til ca. 8cm opp til terskel.
Fall til sluk målt til 56 mm.

Vurdering av avvik:

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

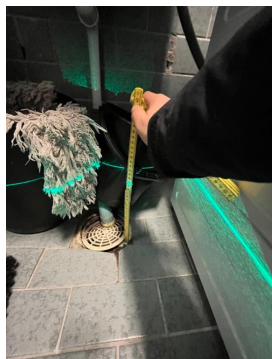
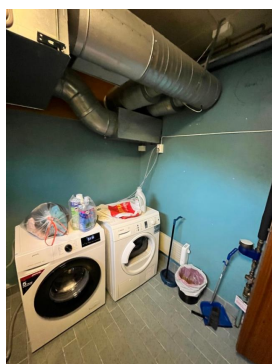
Det er ingen synlig membran i sluk.
Enkelte fliser rundt sluk er skadet.
Enkelte hull i fliser er ikke tettet tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mot trappegang. Hullet er foretatt under trappen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

Vurdering av avvik:

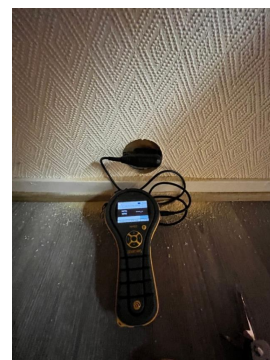
- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

Det er ingen tegn til membran på våtrommet. Grunnet veggens oppbygging var det ikke mulig å inspisere nedre del av vegg på innsiden.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det ikke påvist membran i rommet og det bør gjøres nærmere undersøkelser av våtrommet.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon, samsvarserklæring fra utfø

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Tilstandsrapport

Det er etablert flere dusjsoner med lettvegger og innerdører. Dørene har tydelige svelleskader.

Nedre del av baderomsplatene i dusjsonene er svelleskadet flere steder.

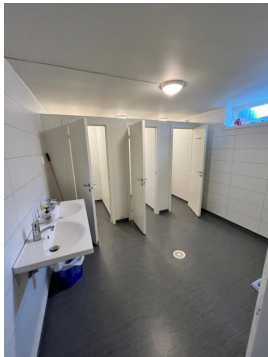
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dører som er uegnet å våtsonen må byttes.

Skadede baderomsplater må skiftes ut og tilstanden på resterende plater bør vurderes nærmere.

Kostnadsestimat: Over 300 000



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot hjelpesluk sentralt i rommet er målt til 24mm. Fall til sluk i dusj er målt til 22mm.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Det er avvik:
- Membranen bak innebygd sisterner har ukjent utførelse.

Tegn til utettheter i bunn av baderomsplater i dusjsonen.

Slukrist er fastmontert til sluket med skruer. Bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

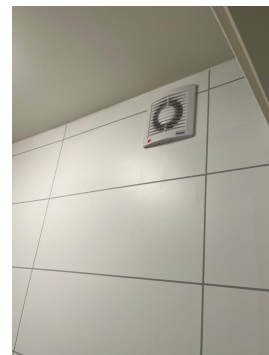
Rommet har dobbel servant, tre stk veggmontert toaletter i egne toalettrom og tre dusjrom med adkomst via egne dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i vegg mot toalett del fra gang. Hullet er tatt på høyre side av inngangsdøren til badet. . Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringen var det kun en baderomsvifte montert på vegg som var operativ.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsanlegget bør funksjonstestet.

UNDERETASJE > BAD 2

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

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

Rommet er innredet med dusj, wc og vegghengt vask i porselen.

Overflater:

gulv: fliser

vegg: tapet og malt murvegg.

himling: malte plater

Ventilasjon: Tilluft under dør. Avtrekk fra mekanisk vifte på yttervegg.

Varmekilde: Reflektorovn og dør.

Ingen synlig oppkant ved dør.

Fall til sluk målt til 46 mm. Mellom dør og sluk er det en oppkant som deler dusjsonen og øvrig del av badet.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet oppbygging og valg av materialer er lite egnet for bruk i våtrom.

Det er brukt gulvlister på deler av gulvet, og tapet på veggene innenfor våtsonen.

Malt mur/betongvegg har påviste vertikale og horisontale sprekker både i og utenfor våtsonen.

Ingen tegn til bruk av membran på gulv eller vegg.

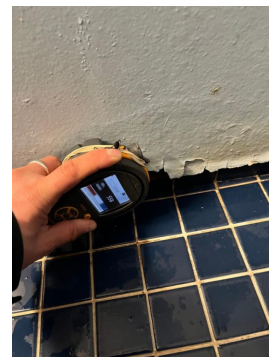
Lekkasjevann fra vask eller toalett ledes ikke til sluk.

Svelleskader og utslag på fukt langs nedre del av vegg mot gang i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



UNDERETASJE > BAD 2

! TG 3

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i i gangen utenfor rommet på venstre siden av døren til rommet. Hullet er tatt rett utenfor våtsonen. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

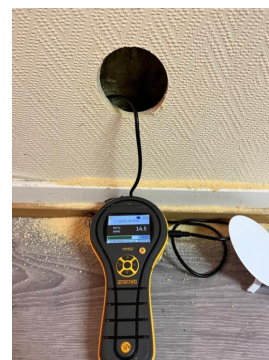
Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

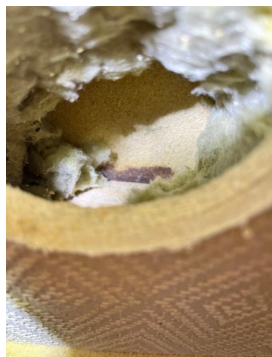
Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



Tegn til fuktskader påvist ved visuell inspeksjon i hull.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med malte profilerte fronter.
Finert overskap med glass.
Laminat benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum i stål.
Fliser på vegg over benk.

Kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og micro.

Gulv med parkett.
Vegger med trepanel.
Himling med trepanel.

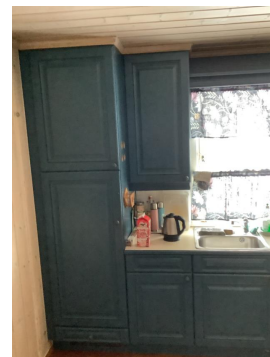
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Påvist overflateslitasje på parkettgulv

Konsekvens/tiltak

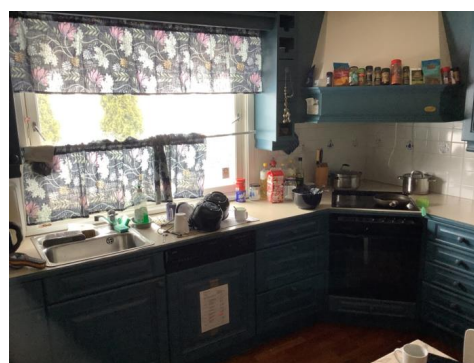
- Overflater må utbedres eller skiftes.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med malte slette fronter.
Laminat benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum i stål.
Glassplater på vegg over benk.
Kjøleskap, to stk kjøl/fryse skap, komfyr, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og micro.

Gulv med korkfliser.
Vegger med pusset malt leca.
Himling med malt trepanel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Påvist skader på enkelte fronter



Skader på front

UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator fungerer ikke

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør system med samlestock på tekniskrom

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Stakeluke på teknisk rom.
Lufting ført over tak

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluft, plassert på vaskerom i underetasjen.
Ventilasjonsanlegg er ikke funksjonstestet

! TG 1 Varmtvannstank

Oso 300 l bereder på teknisk rom.

Oso 200 l bereder på vaskerom.

Det er påvist avvik på den elektriske tilkoblingen i forhold til forskrifter.
Lokalt TG 2.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med digital måler plassert i tekniskrom.
Fordelerskap med automatsikringer i teknisk rom underetasje og gang 1. etasje.
Åpent elektrisk anlegg, noe skjult.
Panelovner på flere rom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring fremvist
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

kapslinger?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Elektrisk anlegg anbefales kontrollert av fagpersonell

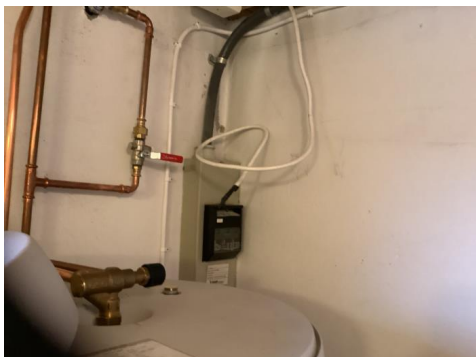
Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag alltid å ta en el-vurdering av el-fagmann på alle boliger som omsettes. Dette for å avdekke ev. jordingsfeil, ulovligheter og ev. andre feil iht. til NEK 400. Estimert for utbedring er satt for utvidet el-kontroll, så vil kostnader stipuleres av fagmann på evt. avvik som avdekkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



Kabel som ikke er festet

! TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Montert røykvarslere i begge etasjer.
To stk pulverapparat pr etasje,

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Ikke funksjonstestet



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

! TG 2 Drenering

Eier opplyser at det er drenert rundt bygningen i 2012.
Ingen synlig grunnmursplast over terreng

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

! TG 3 Oljetank

Nedgravd brensel tank under garasje

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	155			155			155
1. Etasje	160	21		181	24		181
SUM	315	21			24		336
SUM BRA	336						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Oppholdsrom, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang med trapp, Kjøkken , Bod , Vaskerom , Teknisk rom , Bad , Bad 2		
1. Etasje	Vindfang , Gang , Kjøkken , Stue , Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Soverom 6, Bad , Lagerrom avlåst ved befarings	Garasje	

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".

Det er en balkong ut fra et av soverommene i 1.et. Denne har et areal på ca. 6m2.

Utenfor stuen er det en veranda på ca. 17m2.

Utenfor inngangsdøren er det en platting på ca. 1m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene som foreligger viser kun bygget fra slik det ble oppført i 1974. Det er ikke fremvist byggemeldte tegninger som viser boligen med tilbygget del slik den er i dag.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	152	163

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2024	Vegard Aasen	Takstingenør
	Robin Mandt	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	41	123		0	823.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lærerskoleveien 35

Hjemmelshaver

Bertines Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Lærerskoleveien 35, rett ved Høgskolen i Notodden. Dette er et populært boligområde med idrettsanlegg, barne- og ungdomsskole også i nærheten. Området er rolig, solrikt og barnevennlig. Det er gangavstand til sentrumsgatene med de fleste fasiliteter.

Gode

tilbud mht. kollektivtransport

Adkomstvei

Fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Kommunal tilknytning med privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Kommunal tilknytning med privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Planidentifikasjon: 229

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Området ved Telemark Lærerhøyskole

Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst

Ikraftredelsesdato: 15.09.1994

Lovreferanse: PBL 1985 eller før

Om tomten

Eiendomstomt. med et areal på 823,90 m².

Tomten er skrående, opparbeidet med singel i gårds plass og i gangarealer.

Tinglyste/andre forhold

I grunnboken er det referert til følgende avtale:

165/1336-1/33 ERKLÆRING/AVTALE

Årlig avgift nok 250 med 1.prior panterett for 1 år iflg. skjøte. Leien kan reguleres

Kommuneplan

Planidentifikasjon: K13

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato: 31.08.2023

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Konsesjonsplikt

Nei.

Bebyggelsen

Området med småhusbebyggelse og skoler.

Kort avstand til naboer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

3 050 000

År

2010

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand	7599588	Fullverdi		
Kommentar Opplyst av eier.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.03.2024	Det er i all hovedsak samsvar mellom eiers egenerklæring og observasjoner gjort ved befarings	Gjennomgått	10	Ja
Brukstillat./ferdigatt.	31.08.2011	Bruksendring fra kontor til bolig.	Gjennomgått	3	Nei
Rekvirent/omviser	18.03.2024	Rekvirent var ikke til stede under befaringsen.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått	0	Nei
Målebrev			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	01.03.2024		Ikke gjennomgått	1	Nei
Egne observasjoner	18.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	20.03.2024		Gjennomgått	1	Ja
Offentlige påbud/krav			Ikke gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift	20.03.2024		Gjennomgått	2	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TU1520>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2010/907587-1/200
18.11.2010

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 3 050 000
BERTINES EIENDOM AS
ORG.NR: 996 165 353

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/1142771-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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.

1965/1336-1/33
09.08.1965

ERKLÆRING/AVTALE
ÅRLIG AVGIFT NOK 250 MED 1.PRIOR PANTERETT FOR 1 ÅR
IFLG SKJØTE.
LEIEN KAN REGULERES
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/378886-1/200
18.05.2011

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 3 200 000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2024/1142771-1/200
26.02.2024 13.59

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 5 500 000
PANTHAVER: VIKEN EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 987 548 177
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1142771-2/200
26.02.2024 13.59

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
RETTIGHETSHAVER: VIKEN EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 987 548 177
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

0/900440-1/33

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4005 GNR:41
BNR:2

1983/3365-1/33
08.09.1983

REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4005 GNR:41
BNR:200

2020/1738763-1/200
01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:0807 GNR:41 BNR:123

2024/448984-1/200
01.01.2024 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:3808 GNR:41 BNR:123

Kommune: 4005 NOTODDEN

Gnr: 41 Bnr: 123

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.

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
41	123				
Adresse	LÆRERSKOLEVEIEN 35		Byggeår	1978	
Postnr.	3678 NOTODDEN		Når kjøpte du boligen	2011	
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☐ Ja ☒ Nei	

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

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☐ Utvidet ☐ Polise-/avtale _____

Er det dødsbo? ☐ Ja ☐ Nei

Avdødes navn _____

Hjemmelshaver _____

SELGER 1

Etternavn	BERTINES EIVENDOM AS	Fornavn	✓ RITA JONASSEN
Ny adresse	EINAR GERHARDSSENSVEI 2B	E-post	ritajonassen@hotmail.com
Postnr.	3678	Tel. priv.	95757746
	Sted NOTODDEN	Mobil	

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Mobil	
	Sted		

BAD/VASKEROM:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

NOTODDEN Rør
KULZ AS

- 1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

NOTODDEN Rør

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

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

- 1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Foto

VANN/AVLØP/RØR:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTBEREID

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

NOTODDEN Rør

KILBEN, DUST ROM, TØRRETER LØS

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: MANGLER NEDLØP, SKADER TAKRENNE

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører: _____

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: PEIS VIZ BLI MUNT IBSJEN I

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører: _____

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☐ Nei ☒ Ja

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

SERVICE PARTNER

2023

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når?

2023

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

☒ Nei ☒ Ja

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

SERVICE PARTNER

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

VENTILASJON - GUNNAR KARLSEN

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

UNDER GARASJE-

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

i "TILBYGG"

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

KIVLE AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

DUSJER, TOILETT, KIDIKKEN V.ETB. 2023

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

☐ Nei ☒ Ja

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

2023

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☒ Nei ☒ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Hadde vann på gulvet i "klasserom" i underetasjen under flommen i 2011.
Det har skjedd en gang etterpå også ved sterkt regn over tid.

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

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

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

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

KIVLE AS

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

KIVLE AS

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)? _____

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

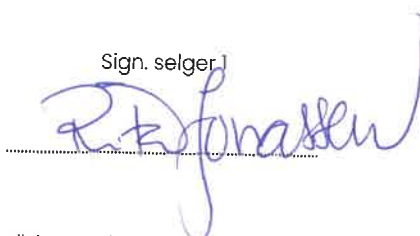
TILLEGGSKOMMENTARER

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

Sted / dato

Nobakken 18/3-24

Sign. selger 1



Sign. selger 2