


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Heddalsvegen 503, 3677 NOTODDEN

 NOTODDEN kommune

 gnr. 27, bnr. 26

## Markedsverdi

**1 400 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m<sup>2</sup> BRA-i: 198 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.02.2025

Rapportdato: 03.03.2025

Oppdragsnr.: 18191-1087

Referansenummer: WF1963

Autorisert foretak: IL Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Vegard Aasen

Vår ref:



 **Takstnett**  
IL Takst AS  **Takstnett**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 takstfullmektig og 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 Hjørtedal. 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](http://Takstnett.no)



### Rapportansvarlig

Vegard Aasen

Vegard Aasen

Uavhengig Takstingeniør

[vegard@iltakst.no](mailto: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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Forretningsbygg oppført i to etasjer over kjeller med en boenhet i 2. etasje  
Bygningen har en normal standard.  
For mer informasjon om tilstand, henvises det til rapportens tekniske beskrivelse.

## Enebolig - Byggeår: 1918

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongtakstein, sløyfer, lekter og underlagspapp.  
Beisa doble vindskier og beisa islekter.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp i stål.  
Takkvann ført til terreng.

Yttervegger av tømmer og bindingsverk.

Stående tømmermannskledning og lektepanel i 1. etasje.  
Liggende kledning i 2. etasje.

Adgang til loft via luke i gang 2. etasje.  
Sperrekonstruksjon med undertak av bord.  
Gulv og bord og sponplater.  
Ingen ventiler i gavler eller lufting i gesims.  
Etasjeskille isolert med mineralull.

I 1. etasje er det malte trevinduer med to lag isolerglass av ukjent alder, samt eldre malte trevinduer med et lag glass og innervinduer med et lag glass.  
Isolerglass er punkterte.

I 2. etasje er det eldre malte tre vinduer med et lag glass og innervinduer med et lag glass, samt malte trevinduer med to lag isolerglass fra 2011.  
Aluminiums inngangsdør med to lag isolerglass fra 1981 samt to stk eldre malte heltredører med enkelt glass i 1. etasje.

Malt heltre inngangsdør med freste speiler i 2. etasje.  
Fra terreng til inngangsdør i 2. etasje er det en "gangbro".  
Fundamentert på terrenget med stål søyler og drager, lagt an på yttervegg mot bolig.  
Bærende dragere av stål pålagt treverk, gulv av terrassebord, rekkverk med stående trespieler og toppbord.

Treverk i gangbro er fornyet i 2021

Enkel tretrapp i terrenget fra garasje og opp til terrasse.  
Vanger og trinn i imp trematerialer.  
Rekkverk med liggende bord og topprekke.

Trapp preges av slitasje/elde.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje.  
Gulv med vinylbelegg og malte gulvbord.  
Vegger med malte slette plater og malt trepanel.  
Himlinger med malte slette palter, malt er ruteplater og malt trepanel.  
Overflater er i følge tidligere eier malt for ca 5 år siden.

2. etasje.  
Gulv med vinylbelegg, vinylklikk og laminat.  
Vegger med malt trepanel.  
Himlinger med malt tre panel og malte ruteplater.  
Overflater er i følge tidligere eier malt for 5- 8 år siden.  
Laminatgulv i gang har skade i overflaten. Lokalt TG 2

Gulv i kjeller av betong.  
Etasjeskille mellom 1. etasje og kjeller av trebjelkelag.  
Ukjent om det er isolert.  
Etasjeskille mellom 1. og 2. etasje av trebjelkelag.

Kart fra NGU viser at det er usikkerhet om radonforekomster i området  
Mursteins pipe som er revet ned til underkant av yttertak på loft.  
Ikke tilknyttet ildsted.  
Sotluke plassert i kjeller.

Gulv og vegger i kjeller av betong.

Enkel bratt tretrapp fra 1. etasje til kjeller.  
Ikke montert rekkverk og håndløper.

Malte slette dører, malte heltredører og formpressa malte dører med speiler.  
Malt labankdør til kjeller.

Garderobeskap på soverom i 2. etasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Gulv med vinylbelegg og oppbrett på vegg.  
Plastsluk i gulv.  
Vegger med våtromsplater.  
Ruteplater i himling.  
Elektrisk vifte i yttervegg, ingen tilluft.  
Montert veggehengt wc, dusjkabinett, servantskap med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.  
Panelovn på vegg.  
Vegger med våtromsplater.  
Himling med ruteplater  
Gulv med vinylbelegg med oppbrett på vegg.  
Gulv er tilnærmet flatt.  
Oppkant ved dørterskel 40 mm  
Plastsluk montert under dusjkabinett.  
Vinylbelegg montert under klemring i sluket

# Beskrivelse av eiendommen

Dusjkabinett, veggmontert toalett, serevantskap med nedfelt servant, speil og lys ,opplegg for vaskemaskin.  
Elektrisk vifte montert i yttervegg, ingen tilluft.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Delevegg mellom bad og soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Fabrikk fremstill innredning med malte profilerte fronter.  
Et overskap med glass i dører.  
Laminat benkeplate med nedfelt stålkum.  
Kitchen wall plater over benker.  
Komfyr, kjøleskap, oppvaskmaskin, micro og fryser.  
Tidligere eier opplyste at innredning er kjøpt brukt , og montert i leiligheten i 2014.

Gulv med vinylbelegg.  
Vegger med malt trepanel.  
Himling med malt trepanel  
Montert ventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Gulv med malte bord.  
Malt trepanel på vegger.  
Malte ruteplater i himling.  
Gulvmontert toalett.  
Servant og utslagsvask.  
Panelovn på vegg

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og rør i rør system.  
Fordeler skap plassert på wc rom i 1. etasje.  
Stoppekran og vannmåler montert i kjeller  
Synlige avløpsrør av plast og soilrør.  
Alder ukjent.  
Soilrør av eldre dato. TG 2.  
Avlufting avsluttet på loft med durgventil  
Det er montert en klaffeventil på soverom i 2. etasje samt ventiler i overkarm på vinduer i 2. etasje.  
Høiax 200 l bereder montert i kjeller  
Elskap 1, etasje plassert i gang.  
Skrusikringer og digital måler.  
Åpnet elanlegg.

Elskap 2. etasje plassert i gang.  
Skrusikringer og noen automatsikringer.  
Åpent elanlegg.

Innlagt fiber i bygningen.  
Panelovner på enkelte rom.  
Montert seriekobla røykvarslere i gang og forretningslokale i 1. etasje.

Montert en røykvarslere i stue 2. etasje som er seriekobla med røykvarslere i 1. etasje, samt montert røykvarslere i stue og gang.  
Røykvarslere har batteridrift.

Brannslukningsapparater i begge etasjer.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

I flg eier består byggegrunn av morene  
Det er ikke drenert rundt bygningen, ingen synlig grunnmursplast over terreng.  
Antatt fundamentert på betongsåler.  
Grunnmur av betong med naturstein på utvendig side  
Skrående terreng som faller inn mot bygningen.  
Dette medfører forholdvis stor fukt belastning mot grunnmur  
Synlig del av vannledning inn i kjeller består av plastrør.  
Synlig del av avløpsledning inn i kjeller består av plastrør

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	212 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	198 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 400 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 300 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

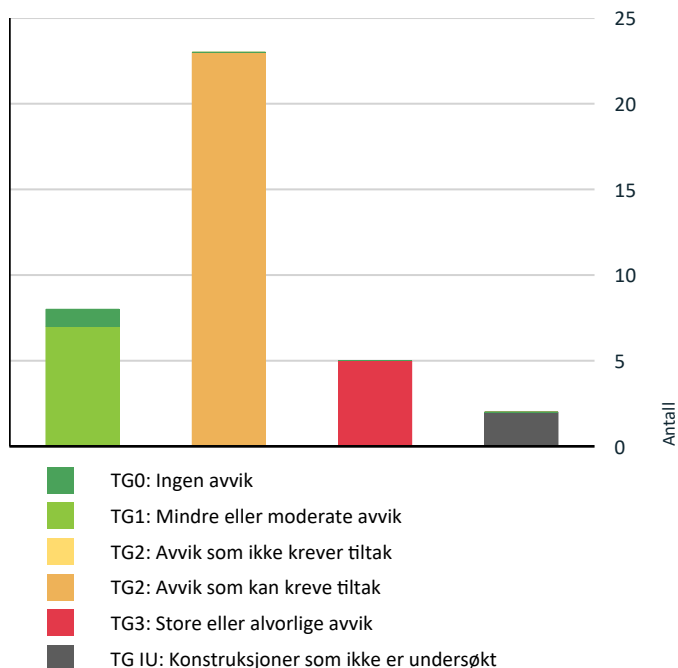
Det foreligger kun fasadetegninger og det er avvik på disse da dør i gavlvegg ikke er inntegnet.

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

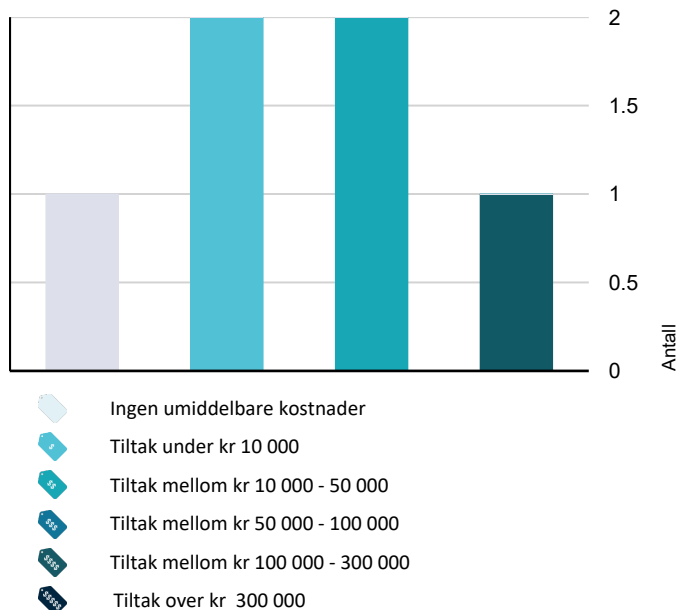
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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, byggegodkjenning, 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.

### Enebolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 - 3 [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
  - Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
  - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
  - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1918

**Kommentar**  
Opplyst ved befaring

**Standard**  
Bygningen har en normal god standard

**Vedlikehold**  
Bygningen er normalt godt vedlikeholdt

### Tilbygg / modernisering

2021      Modernisering      Ny takstein, takrenner og nedløp

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Betongtakstein, sløyfer, lekter og underlagspapp.  
Beisa doble vindskier og beisa islekter.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Årstall:** 2021      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**  
• Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.  
Takkvann ført til terreng.

**Årstall:** 2021      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

**Konsekvens/tiltak**  
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.  
• Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Det er ikke montert snøfanger ved inngang til 2. etasje

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000



### Veggkonstruksjon

Yttervegger av tømmer og bindingsverk.  
Ved befaring opplyser Frøiland at vegger ble etterisolert med blåseisolasjon på 70 tallet.  
Stående tømmermannskledning og lektepanel i 1. etasje.  
Liggende kledning i 2. etasje.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.  
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kledningsbord er montert tett ned til vannbrett i nedre del av vegg, samt i etasjeskille.  
Enkelte kledningsbord i 1. etasje er oppsprukket, og spiker er dykket langt inn i treverket.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Adgang til loft via luke i gang 2. etasje.  
Sperrekonstruksjon med undertak av bord.  
Gulv og bord og sponplater.  
Ingen ventiler i gavler eller lufting i gesims.  
Etasjeskille isolert med mineralull.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.  
Påvist ising på takbord langs takfot

**Konsekvens/tiltak**  
• Lufting/ventilering bør forbedres.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Vinduer

I 1. etasje er det malte trevinduer med to lag isolerglass av ukjent alder, samt eldre malte trevinduer med et lag glass og innervinduer med et lag glass.

Isolerglass er punkterte.

I 2. etasje er det eldre malte tre vinduer med et lag glass og innervinduer med et lag glass, samt malte trevinduer med to lag isolerglass fra 2011.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

På enkelte vinduer er det ikke montert beslag på utvendige vannbrett.

Isolerglass i 1. etasje er punktert.

Innvendig side av ytre vindusrammer i 2. etasje preges av slitasje og elde

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

## ! TG 2 Dører

Aluminiums inngangsdør med to lag isolerglass fra 1981 samt to stk eldre malte heltredører med enkelt glass i 1. etasje.

Malt heltre inngangsdør med freste speiler i 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

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

Dør i 2. etasje mangler pakning mellom karm og dørblad. Dørene holder ikke dagens krav til tetthet og isolasjon

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Pakninger på dør i 2. etasje må monteres.

## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra terreng til inngangsdør i 2. etasje er det en "gangbro". Fundamentert på terrenget med stål søyler og drager, lagt an på yttervegg mot bolig.

Bærende dragere av stål pålagt treverk, gulv av terrassebord, rekkverk med stående trespiler og toppbord.

Treverk i gangbro er fornyet i 2021

## ! TG 2 Utvendige trapper

Enkel tretrapp i terrenget fra garasje og opp til terrasse.

Vanger og trinn i imp trematerialer.

Rekkverk med liggende bord og topprekke.

Trapp preges av slitasje/elde.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Åpninger i rekkverk på 45 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

## INNVENDIG

### ! TG 2 Overflater

1. etasje.

Gulv med vinylbelegg og malte gulvbord.

Vegger med malte slette plater og malt trepanel.

Himlinger med malte slette palter, malt er ruteplater og malt trepanel.

Overflater er i følge tidligere eier malt for ca 5 år siden.

2. etasje.

Gulv med vinylbelegg, vinylklist og laminat.

Vegger med malt trepanel.

Himlinger med malt tre panel og malte ruteplater.

Overflater er i følge tidligere eier malt for 5- 8 år siden.

Laminatgulv i gang har skade i overflaten. Lokalt TG 2

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Påvist oppsprekninger i veggoverflater i begge etasjer

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overflater bør utbedres.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv i kjeller av betong.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Ved bruk av fuktindikator i kjeller er det registrert fukt langs yttervegger i gulvet, i området rundt trappen

### 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/gulv mot grunn - 2

Etasjeskille mellom 1. etasje og kjeller av trebjelkelag.  
Ukjent om det er isolert.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt 15 mm høydeavvik i lengden av bygget

### 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 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 - 3

Etasjeskille mellom 1. og 2. etasje av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

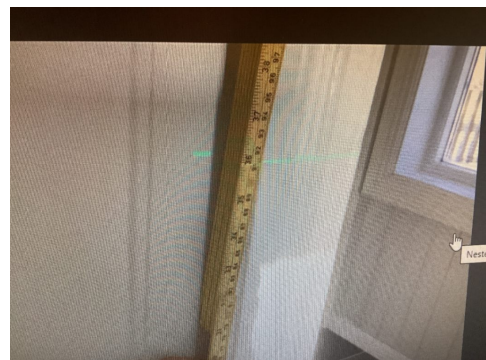
Målt 47 mm høydeavvik på kjøkken.

Målt 25 mm høydeavvik i stue.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Radon

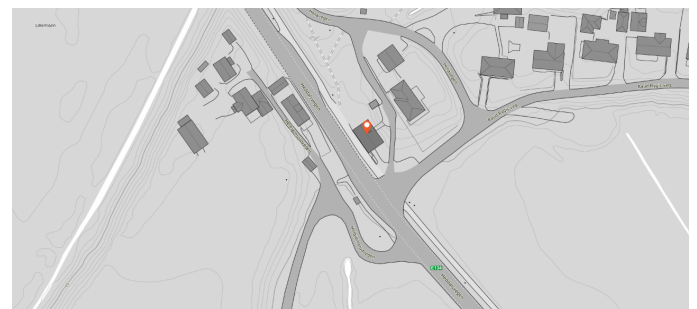
Kart fra NGU viser at det er usikkerhet om radonforekomster i området

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



## TG 2 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Mursteins pipe som er revet ned til underkant av yttertak på loft.  
Ikke tilknyttet ildsted.  
Sotluke plassert i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Pipa har en mindre skade.

Pipe er revet til underkant av yttertak på loft og kan ikke benyttes

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulv og vegger i kjeller av betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
  - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det ble observert salt/kalkutslag på murvegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

## TG 3 Innvendige trapper

Enkel bratt tretrapp fra 1. etasje til kjeller.  
Ikke montert rekkverk og håndløper.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TG 2 Innvendige dører

Malte slette dører, malte heltredører og formpressa malte dører med speiler.  
Malt labankdør til kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverom i 2. etasje.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Gulv med vinylbelegg og oppbrett på vegg.

Plastsluk i gulv.

Vegger med våtromsplater.

Ruteplater i himling.

Elektrisk vifte i yttervegg, ingen tilluft.

Montert veggehengt wc, dusjkabinett, servantskap med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Panelovn på vegg.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Vegger med våtromsplater.  
Himling med ruteplater

Årstall: 2010 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke montert sokkellist i nedkant av plater på vegg

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Overgang veggplater /vinylbelegg må utføres slik at vann ikke kan trekk opp bak veggplater

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulv med vinylbelegg med oppbrett på vegg.  
Gulv er tilnærmet flatt.  
Oppkant ved dørterskel 40 mm

Årstall: 2010 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk montert under dusjkabinett.  
Vinylbelegg montert under klemring i sluket

Årstall: 2010 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Avløp fra dusjkabinett ikke tilkobler sluk.  
Sluk er plassert slik at inspeksjon ikke mulig.

## Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, veggmontert toalett, serevantskap med nedfelt servant, speil og lys ,opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innbygget systerne.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

Elektrisk vifte montert i yttervegg, ingen tilluft.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Delevegg mellom bad og soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Fabrikk fremstill innredning med malte profilerte fronter.  
Et overskap med glass i dører.  
Laminat benkeplate med nedfelt stålkum.  
Kitchen wall plater over benker.  
Komfyr, kjøleskap, oppvaskmaskin, micro og fryser.  
Tidligere eier opplyste at innredning er kjøpt brukt, og montert i leiligheten i 2014.

Gulv med vinylbelegg.  
Vegger med malt trepanel.  
Himling med malt trepanel



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Montert ventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkken mangler styrt tilluftsventilering.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.



# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### ! TG 3 Overflater og konstruksjon

Gulv med malte bord.  
Malt trepanel på vegger.  
Malte ruteplater i himling.  
Gulvmontert toalett.  
Servant og utslagsvask.  
Panelovn på vegg

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør system.  
Fordeler skap plassert på wc rom i 1. etasje.  
Stoppekran og vannmåler montert i kjeller.



#### ! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast og soilrør.  
Alder ukjent.  
Soilrør av eldre dato. TG 2.  
Avlufting avsluttet på loft med durgoventil.  
Stakeluke i kjeller.



#### ! TG 2 Ventilasjon

Det er montert en klaffeventil på soverom i 2. etasje samt ventiler i overkarm på vinduer i 2. etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.  
Bygningen er noe mangelfullt ventilert

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Varmtvannstank

Høiax 200 l bereder montert i kjeller.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



## ! TG 3 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

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.

Elskap 1, etasje plassert i gang.  
Skrusikringer og digital måler.  
Åpnet elanlegg.

Elskap 2, etasje plassert i gang.  
Skrusikringer og noen automatsikringer.  
Åpent elanlegg.

Innlagt fiber i bygningen.  
Panelovner på enkelte 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.

2022

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

### Samsvarserklæringer fremvist

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

### Inntak og 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 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.**

**Estimat for utbedring er satt for utvidet el-kontroll, så vil kostnader stipuleres av fagmann på evt. avvik som avdekkes.**

### Generell kommentar

Elanlegg anbefales kontrollert av fagpersonell



# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## 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 seriekobla røykvarslere i gang og forretningslokale i 1.etasje.

Montert en røykvarsler i stue 2. etasje som er seriekobla med røykvarslere i 1. etasje, samt montert røykvarsler i stue og gang. Røykvarslere har batteridrift. Brannslukningsapparater i begge etasjer.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Røykvarslere har batteridrift**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent Ikke funksjonstestet**



## TOMTEFORHOLD

### TG IU Byggegrunn

I flg eier består byggegrunn av morene.

### TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

# Tilstandsrapport

Det er ikke drenert rundt bygningen, ingen synlig grunnmursplast over terreng.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

## Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Ingen fuktsikring av grunnmur synlig over terreng

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Antatt fundamentert på betongsåler.  
Grunnmur av betong med naturstein på utvendig side.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## ! TG 2 Terrengforhold

Skrående terreng som faller inn mot bygningen.  
Dette medfører forholdvis stor fukt belastning mot grunnmur.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skrående terreng medfører fukt belastning mot grunnmur

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Drenering og fuktsikring av grunnmur må etableres

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Synlig del av vannledning inn i kjeller består av plastrør.  
Synlig del av avløpsledning inn i kjeller består av plastrør.

**Årstall:** 1980      **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

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

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

## Konsekvens/tiltak

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1960

#### Kommentar

Antatt byggeår

#### Standard

Bygningen har en enkel standard

#### Vedlikehold

Bygningen er noe mangelfullt vedlikeholdt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Fundamenter og dekke av betong.

Vegger av betong.

Himling av betong.

Montert vippeport.

På taket av garasjen er det terrasse med adgang fra terreng samt via trapp.

Inneholder plass for en bil samt plass for oppbevaring

Vurdering:

Bygningen er av eldre dato og det må påregnes vedlikehold.

Evt. avvik/ feil på bygningen(e) blir ikke beskrevet.

Kjøper må gjøre egne undersøkelser på slike bygninger.

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



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

198 m<sup>2</sup>/198 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 3 Bod, 2 Gang, Toalettrom,  
Forretningslokale, Bakrom, Kjøkken, Stue,  
Bad/vaskerom, 2 Soverom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 14 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 400 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 300 000

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

1 400 000

## Konklusjon markedsverdi

1 400 000

## Markedsvurdering

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

Bygningen har adresse Heddalsvegen 503, Notodden. I 1. etasje er det næringslokaler og i 2. etasje er det leilighet som er utleid. Eiendommen er beliggende langs E134. Opparbeidet tomt med plen og noe beplantning samt gruset oppkjøring og parkering.

Ved verddivurdering av eiendommen har det blitt lagt vekt på dens beliggenhet, standard, planløsning og areal. I tillegg ønskes det å tas hensyn til dagens marked for øvrig 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

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Heddalsvegen 505 ,3677 NOTODDEN 114 m <sup>2</sup> 1950 4 sov	01-08-2019		<b>2 100 000</b>		2 100 000	<b>18 421</b>
2 Heddalsvegen 21 ,3674 NOTODDEN 86 m <sup>2</sup> 2015 0 sov	24-10-2019		<b>1 480 000</b>		1 480 000	<b>17 209</b>
3 Heddalsvegen 591 ,3677 NOTODDEN 103 m <sup>2</sup> 1920 3 sov	18-04-2024	1 350 000	<b>1 300 000</b>		1 300 000	<b>12 621</b>
4 Heddalsvegen 556 ,3677 NOTODDEN 128 m <sup>2</sup> 1953 2 sov	05-12-2022	1 700 000	<b>1 540 000</b>		1 540 000	<b>12 031</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	5 292
Vannavgift	Kr.	3 998
Avløp	Kr.	3 385
Renovasjon	Kr.	5 240
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>18 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 200 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 600 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>40 000</b>

### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 1 640 000**

## 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.	650 000
-------------------	-----	---------

### **Beregnet tomteverdi**

**Kr. 650 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 300 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	46			46	
1. Etasje	76			76	
2. Etasje	76			76	
<b>SUM</b>	<b>198</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>198</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod 1, Bod 2		
1. Etasje	Forretningslokale, Bakrom, Gang med trapp til kjeller, Bod, Toalettrom		
2. Etasje	Gang, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2		

### Kommentar

Areal målt på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Tillegg: utvendig kjellernedgang: 4 m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger kun fasadetegninger og det er avvik på disse da dør i gavlvegg ikke er inntegnet.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Ukjent utførelse på branncelleinndeling

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Yttertak, renner og nedløp lagt nytt i 2021

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*



## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	11
<b>SUM</b>		<b>14</b>			<b>11</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>14</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Areal målt på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	149	49
Garasje	0	14

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2025	Vegard Aasen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	27	26		0	718.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Heddalsvegen 503

### Hjemmelshaver

Jasmine Catanzaro  
Antonio Catanzaro

### Kommentar

Arealet er hentet fra annen kilde en målebrev. Avvik kan forekomme.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har adresse Heddalsvegen 503, Notodden og er beliggende langs E134 ,ca 6 km fra Notodden sentrum.  
Noe støy fra E134 må påregnes med tanke på beliggenhet tett opptil veien.

### Adkomstvei

Fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig med privat stikkledning.

### Tilknytning avløp

Offentlig med privat stikkledning.

### Regulering

Forretning.

### Om tomten

Eiendomstomt med et areal på 718,90m<sup>2</sup>  
Tomten er skrående og er opparbeidet med plen og gruset gårdsplass og oppkjørsel

### Kommuneplan

Ikke innhentet.

### Konsesjonsplikt

Nei.

### Bebyggelsen

Området består av småhusbebyggelse med kort avstand til naboer

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 500 000	2024

## Forsikring

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eier har ikke bebodd eiendom har liten kjennskap til den. Egenerklæring er ikke utfylt	Ikke vist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Eksisterer Ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	24.02.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	24.02.2025		Fremvist		Nei
Målebrev			Ikke vist		Nei
Grunnbokutskrift			Ikke vist		Nei
Situasjonskart	14.02.2025		Fremvist	140	Nei
Statens Kartverk	24.02.2025		Innhentet		Nei
Tegninger	28.11.1963	Det foreligger kun fasade tegninger.	Fremvist		Nei
Egne observasjoner	19.02.2025		Ingen		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.10.2022	
2	03.03.2025	

# 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 fra 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 befaringsstidspunktet. 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 er 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 befaringsbegrensning 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. 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/WF1963>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## 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.
Adresse			Byggeår		
			Når kjøpte du boligen		
Postnr.	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.			Ja	Nei

I hvilket forsikringselskap 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	Fornavn
Ny adresse	E-post
	Tel. priv.
Postnr.	Sted
	Mobil

## SELGER 2

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

**BAD/VASKEROM:**

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei      Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

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

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

**VANN/AVLØP/RØR:**

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

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

6. 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

Firmanavn/beskriv:

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

**TAK/TAKRENNER/NEDLØP:**

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

9. 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

Firmanavn/beskriv:

**MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:**

10. 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:

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

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

**TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:**

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

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

13. 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

Firmanavn/beskriv:



**KJELLER/UNDERETASJE:**

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

15. 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

Firmanavn/beskriv:

**ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:**

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmpumpe eller liknende?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei      Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei      Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

20. 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:

**LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:**

21. 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:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

**SKADEDYR/SOPP/MUGG:**

24. 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:

25. 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:

**ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:**

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. 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/firmanavn/dokumentasjon:

28. 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:

**PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:**

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

30. 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:

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

Nei      Ja

Hvis ja, beskriv:

32. 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

33. 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:

34. 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:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. 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:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

**TILLEGGSKOMMENTARER**

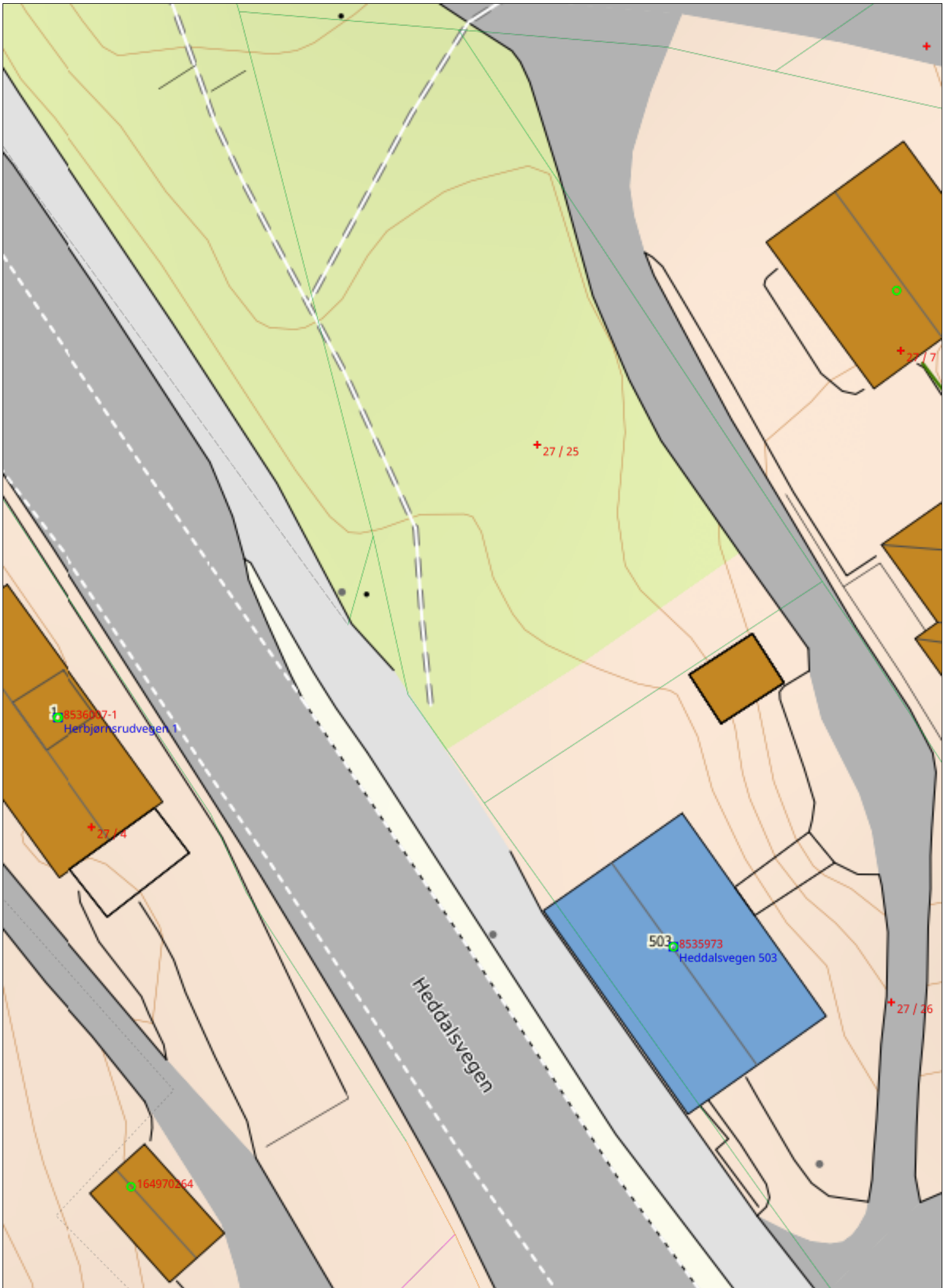
Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

.....



Senterposisjon: 170609.44, 6619655.7  
Koordinatsystem: EPSG:25833  
Utskriftsdato: 13.09.2022

