

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Tinneveien 19, 3681 NOTODDEN

 NOTODDEN kommune

 gnr. 243, bnr. 223

Markedsverdi

2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 19974-1672

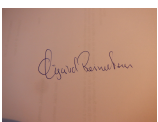
Eiendomsverdi ref nr: WM7646

Autorisert foretak: Din Taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no

979 64 266

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.

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
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig med 3 leiligheter.

Bygget er ca 100år og det er foretatt en del oppgraderinger gjennom tidene. Det er lite dokumentasjon på når og hva som er gjort.

Det er en liten leilighet i kjeller, en leilighet i 1. etasje og en leilighet i 2 etasje med adkomst fra 1. etasje.

Alle kjøkken og bad har blitt oppgradert gjennom tidene.

Det må forventes en del oppgraderinger i årene som kommer.

Enebolig - Byggeår: 1927

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall.

Det er bunn beslag på piper.

Takrenner er fra 2001.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2 enkle glass i de fleste rom.

Enkelte vinduer har 1 enkelt glass.

I 1. etasje er det skiftet en del vinduer i 1987. Her er det 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Det er en veranda på ca 32m² i 1. etasje. Rekkverkshøyde er på 90cm.

I 2. etasje er det en veranda på cirka 8 m². Rekkverk høyde er 90 cm.

Det er råte i rekkverk.

Det er en utvendig trapp med to trinn i tre til inngangsparti.

Fra øvre nivå og ned til adkomst underetasje er det en trapp i betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Underetasje.

Gulv: Det er tregulv i trapperom, teppe i gang, belegg i stue/kjøkken, sovealkove og bad og betong i vaskerom.

Vegg: Malt panel i gang, malt trefiberplater i stue/kjøkken og alkove, våtromstapet på bad og puss/panel i trapperom og vaskerom.

Tak: Malt panel i gang, himlingsplater i stue/kjøkken, alkover og bad og puss/panel i trapperom og vaskerom.

1. etasje.

Gulv: Det er laminat i vindfang, gang, stue, kjøkken og 1 soverom, teppefliser på 1 soverom og belegg på bad.

Vegg: Malt plater i vindfang, tapet i gang, malt panel i stue og 2 soverom, malt trefiberplater i kjøkken og våtromsplater på bad.

Tak: Himlingsplater.

2. etasje.

Gulv: Det er belegg i gang, bad og toalettrom og parkett i stue, kjøkken og 2 soverom.

Vegg: Malt panel i gang og toalettrom, malt trefiberplater i stue og 2 soverom, MDF-plater/malt plater i kjøkken og våtromsplater på bad.

Tak: Malt panel i gang og toalettrom, våtromsplater på bad og himlingsplater i stue, kjøkken og 2 soverom.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Høydeforskjell er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.

Avvik i stue i 2. etasje: 14mm og gulv i stue/kjøkken i underetasje: 27mm.

Boligen har 2 mursteinspiper, vedovn i hver etasje og sotluke/feieluke i kjeller og på loft.

Rom under terreng:

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i alkove.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20

vektprosent. Dette er å regne som meget fuktig. Dette har sammenheng med manglende drenering.

Boligen har malt tretrapp.

2. etasje: Innvendig har boligen malte fyllingsdører. De fleste dørene er gamle dører i tre.

1. etasje: Det er malte glatte dører og malt profilert dør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje:

Det er ukjent når bad er oppgradert. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Veggene og tak har baderomsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 90mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusj på vegg.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% ingen utslag på fuktmåling. Hulltaking er foretatt i kjøkken mot dusjsone.

Bad 1. etasje:

Det er ukjent når bad er oppgradert. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 6mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Delevegg er i en eller annen type betong. Fuktmåling er i panel på soveromsiden.

Vaskerom -felles for 1. etasje og underetasje.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vegger og gulv er i mur.

Bad underetasje:

Det er ikke oppgitt når bad er oppgradert.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater i dusjsone og våtromstapet på resten.

Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har servant, toalett og dusj på vegger.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er murvegger i kjeller og dusjsone ligger mot yttervegg.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken 1. etasje:
Det er innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg til oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk til pipekanal.

2. etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg til oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk til pipekanal.

SPESIALROM [Gå til side](#)

2. etasje:
Toalettrom med toalett og vask med kaldt vann.
Det er kun lufting til pipekanal. Det er ikke tilluft. Gulv er hevet på grunn av røropplegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er noe nytt opplegg med vannrør i plast - Rør i rør. Disse kommer ut i rom med sluk.
Det er avløpsrør av støpejern. Det er noe avløpsrør i plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken til 2. etasje er på ca. 200 liter fra 2015. Den er plassert i gangen. Denne er koblet på stikkontakt.
I kjeller er det en eldre 300l bereder med tilkobling av strøm på kontakt.
Det er sikringsskap i gang i andre etasje. Det er skiftet en del sikringer til automatsikringer med jordfeilbryter. I kjeller er det gamle automatsikringer. Det er 32 A overbelastningsvern til første og andre etasje.
Inntakssikring er på 50 A.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Ifølge Norges vassdrags- og energidirektorat er området definert som aktsomhetsområde for kvikkleire. Mulighet for marin leier er middels.
Det er ikke tegn til utvendig fuktsikring.
Bygningen har grunnmur i murstein og lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer er av naturstein.
Det er fallende terreng mot boligen fra øst.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er ikke påvist, men det er et areal i kjeller innenfor bad uten tilgang. Det er utvendig lufting og påfylling til oljetank.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Pulverapparat i 2. etasje er mer enn 10 år gammelt - 2008. Det er røykvarsler. Det mangler håndlist på trapp til 2. etasjen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	254 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	210 m ²
Totalpris	2 400 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegningsgrunnlag er av dårlig kvalitet og romdeling er endret noe.

Det foreligger tegninger av fasader. Det er noe endringer på takoverbygg.

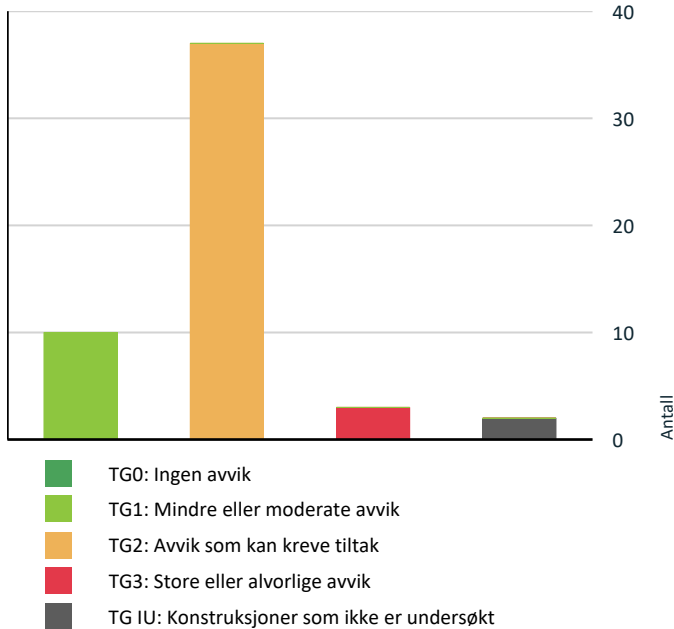
Utvendig bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke oversendt fra kommunen.

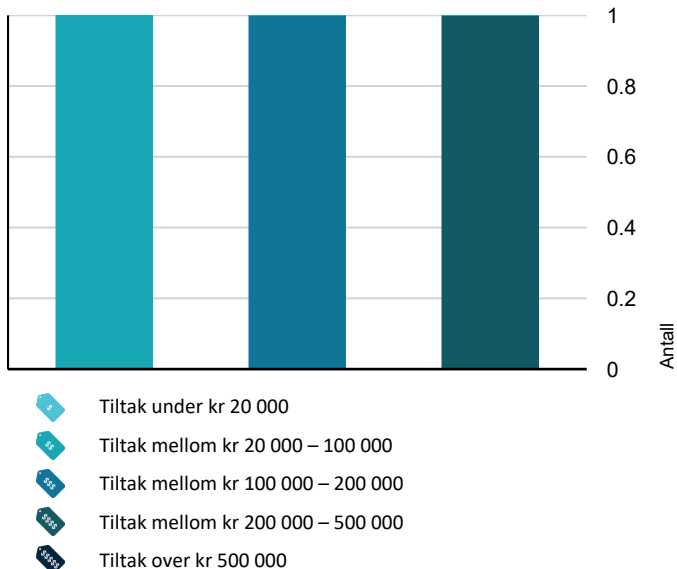
Sammendrag av boligens tilstand

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 baserer seg på opplysninger fra eier.

Taksten skal brukes i forbindelse med salg.

Boligen er oppført med andre forskrifter enn dagens forskrifter. Det avviker med hensyn til isolasjon, tetthet, ventilasjon, tilgjengelig bolig, brannkrav, rømningsvei osv.

Boligen vurderes etter forskrifter på byggetidspunkt.

Bygningen er ca 100 år og det må påregnes kostnader til oppgraderinger av bygningsdeler på grunn av tidsmessig slitasje/aldring som ikke er mulig å oppdage siden konstruksjonen er lukket. Siden boligen var bebodd på befaringstidspunkt, er ikke alle innvendige overflater sjekket.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Taktekking - inngangsparti [Gå til side](#)

! 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	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1927

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er en del tidsmessig slitasje på takstein.

Det er noe mose på tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- 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.

Det bør vurderes rens av tak for å fjerne mose, samt jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden på taksteinen.

Tidsmessig slitasje på takstein og undertak øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden nøye, og planlegg utskifting av takteking og undertak på sikt for å unngå større skader.



Tak sjekket fra bakkenivå

Taktekking - inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er en del mose på takshingel.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør fjernes mose fra takshingelen for å forhindre opphopning av fukt og forlenget tørketid, noe som kan føre til redusert levetid på tekkingen og økt risiko for lekkasjer.



Tak over inngangsparti.

TC2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall.

Det er bunn beslag på piper.

Takrenner er fra 2001.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å unngå fyringsforbud og sikre forsvarlig feiing.

Snøfangere bør vurderes montert for å redusere risiko for snø- og isras som kan skade personer eller eiendom.

Det bør etableres system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å hindre fukt- og vannskader på grunnmur og kjeller.

Nedløpsrør med frostsprengning må skiftes.

Dette for å unngå at de blir råte i kledning i forbindelse med nedløpsrør.

Tilstandsrapport



Frostsprengning på nedløpsrør.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er en del loddavvik på yttervegger. I gang i 2. etasje er det målt ca 10mm.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting i veggkonstruksjonen og utbedres lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risiko for fuktskader og råte.

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre nedbrytning av konstruksjonen.

Loddavvik på yttervegger bør vurderes nærmere, da dette kan indikere bevegelser eller setningsskader i konstruksjonen, noe som kan medføre ytterligere skader over tid.



Råte i buunlist og kort avstand fra underkant treverk til terreng.



Manglende lufting i nedre kant av kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det mangler tetting på undertak ved gjennomføring til piper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må utføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Skadene bør utbedres, og det bør etableres tilfredsstillende tetting på undertak ved gjennomføring til piper for å hindre videre fuktinntrengning. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råte, soppdannelse og svekkelse av konstruksjonen.



Etasjeskille isolert med flis.



Manglende undertetting i takgjennoimføringer for piper.



Noe kondensmerker veg gjennomføring til pipe.

TG.2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2 enkle glass i de fleste rom. Enkelte vinduer har 1 enkelt glass. I 1. etasje er det skiftet en del vinduer i 1987. Her er det 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Det må regnes med en del vedlikehold på vinduer. Dagens forskrift tilsier at det skal være en glippe mellom belistning/underkant av kledning ned mot vannbrett på ca 8mm.

Dette for at belistning/kledning ikke skal trekke fukt og råtne.

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.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer må justeres.

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av vinduer, inkludert justering av vinduer som er vanskelige å åpne/lukke, utskifting av punkterte eller sprukne glassruter, samt etablering av korrekt glippe mellom belistning/kledning og vannbrett i henhold til gjeldende forskrift.

Manglende tiltak kan føre til redusert isolasjonsevne, økt risiko for fuktskader og råte i treverk, samt forkortet levetid på vinduene.

Tilstandsrapport



Generelt slitte vinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdør får TG 2 siden mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdøren bør justeres eller eventuelt skiftes ut for å sikre god tetthet og funksjon, slik at man unngår varmetap, trekk og redusert komfort. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økte oppvarmingskostnader og risiko for ytterligere slitasje på døren.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en veranda på ca 32m² i 1. etasje. Rekkverkshøyde er på 90cm. I 2. etasje er det en veranda på cirka 8 m². Rekkverk høyde er 90 cm. Det er råte i rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er en del skjevheter på veranda, spesielt i 1. etasje. Det er målt 12cm høydeforskjell fra hushjørne til utvendig hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Rekkverk med råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskaade.

Skjevheter på verandaen bør undersøkes nærmere og eventuelt rettes opp, da store høydeforskjeller kan indikere svikt i bærekonstruksjonen og medføre fare for ytterligere skade eller redusert sikkerhet.

Kostnadsestimat dekker kun justering av fundamenter og skifte rekkebord med råte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råte i rekkverk i 2. etasje.



12cm høydeforskjell på veranda i 1. etasje.

TG2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig trapp med to trinn i tre til inngangsparti.
Fra øvre nivå og ned til adkomst underetasje er det en trapp i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen sprekker i betongtrapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i betongtrapp bør tettes for å forhindre videre forvitring og redusere risiko for frostsprengning og ytterligere skader.



Sprekk i betongtrapp.

INNVENDIG

TG2 Overflater

Beskrivelse

Underetasje.

Gulv: Det er tregulv i trapperom, teppe i gang, belegg i stue/kjøkken, sovealkove og bad og betong i vaskerom.

Vegg: Malt panel i gang, malt trefiberplater i stue/kjøkken og alkove, våtromstapet på bad og puss/panel i trapperom og vaskerom.

Tak: Malt panel i gang, himlingsplater i stue/kjøkken, allover og bad og puss/panel i trapperom og vaskerom.

1. etasje.

Gulv: Det er laminat i vindfang, gang, stue, kjøkken og 1 soverom, teppefliser på 1 soverom og belegg på bad.

Vegg: Malt plater i vindfang, tapet i gang, malt panel i stue og 2 soverom, malt trefiberplater i kjøkken og våtromsplater på bad.

Tak: Himlingsplater.

2. etasje.

Gulv: Det er belegg i gang, bad og toalettrom og parkett i stue, kjøkken og 2 soverom.

Vegg: Malt panel i gang og toalettrom, malt trefiberplater i stue og 2 soverom, MDF-plater/malt plater i kjøkken og våtromsplater på bad.

Tak: Malt panel i gang og toalettrom, våtromsplater på bad og himlingsplater i stue, kjøkken og 2 soverom.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er noe gulvknikk og skade i belegg i stue/kjøkken i underetasje og i gang i 2. etasje.
Parkett er generelt slitt.
Det er noe fuktsvelling i skjøter og noen skader i laminatgulver.
Det er noen sprekker i vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innvendige overflater bør oppgraderes for å utbedre gulvknikk, skader i belegg og laminat, samt sprekker i vegger og slitasje på parkett.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflater, redusert bokomfort og økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen.



Himlingsplater i stue i 2. etasje er løse.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Høydeforskjell er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.
Avvik i stue i 2. etasje: 14mm og gulv i stue/kjøkken i underetasje: 27mm.

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Dersom det legges nytt gulvbelegg som laminat eller parkett, må leverandørens krav til underlagets jevnhet følges, ellers kan levetiden på gulvet reduseres.

Konsekvensen av å ikke utbedre høydeforskjellene kan være redusert komfort, utfordringer med møblering og økt risiko for slitasje eller skade på nytt gulvbelegg.

Puss i innvendig tak i vaskerom bør utbedres.



Skade i tak ved rørgjennomføring av rør i vaskerom i kjeller.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har 2 mursteinspiper, vedovn i hver etasje og sotluke/feieluke i kjeller og på loft.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipevanger er ikke besiktbare.
Det er hull i pipe mot sør på vaskerom-

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger bør gjøres tilgjengelige for inspeksjon for å sikre at det ikke foreligger skjulte skader eller brannfare.

Hull i pipe mot sør på vaskerom bør tettes, eventuelt ved å sette inn nytt røykrør, for å unngå røyklekkasje og redusert brannsikkerhet.

Det må legges en ikke-brennbar plate på gulvet foran ovnen i 1. etasje for å redusere risikoen for brann ved bruk av ildstedet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Pipevange er kledd inn i 1. etasje.



Det er hull i pipe som kun er tettet med isolasjon.

TG.2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng:

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i alkove. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20 vektprosent. Dette er å regne som meget fuktig. Dette har sammenheng med manglende drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktnivået, for eksempel ved å forbedre dreneringen rundt bygningen og sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for utvikling av mugg, sopp og råteskader, noe som kan føre til helseskader og redusert levetid for konstruksjonen. Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av fuktproblemet.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i alkove i underetasjen.



Fukt på vegg i underetasjen.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er målt 195cm frihøyde nederst i trapp til 2.etasje

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Frihøyden i trappeløpet bør økes for å oppfylle gjeldende krav og bedre brukssikkerheten. Utilstrekkelig frihøyde kan medføre økt risiko for hodeskader ved ferdsl i trappen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

2. etasje: Innvendig har boligen malte fyllingsdører. De fleste dørene er gamle dører i tre.

1. etasje: Det er malte glatte dører og malt profilert dør.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe skjevheter i enkelte dører og det er slark i låskasser.

Det er hull i overflaten på dør til soverom i . etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Tiltak:

Det bør utføres justering av skjeve dører og utbedring eller utskifting av låskasser med slark for å sikre funksjonell bruk og forhindre ytterligere slitasje.

Hull i overflaten på døren til soverom bør repareres for å opprettholde estetikk og forhindre ytterligere skade.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert funksjonalitet, økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er ukjent når badet er oppgradert. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Plassbygd innredning.



Dus i dusjnise.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene og tak har baderomsplater.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler silikon i nedre kant av våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør påføres silikon i nedre kant av våtromsplater for å hindre fuktopptak og videre skadeutvikling.

Konsekvensen av manglende silikon er økt risiko for fuktskader i platene og omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.



Noe fuktsvelling i nedre kant på våtromsplater.



Noe fuktmerker/løs maling på vindu.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 90mm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



Plastsluk med belegg klemt med klemring.

2. ETASJE > BAD

TG.2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusj på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er sprekk i benkeplate ved vasken.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør utføres lokal utbedring eller utskifting av benkeplaten for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktskader i innredningen.



Sprekk i benkeplate ved vask.

2. ETASJE > BAD

TG.2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

2. ETASJE > BAD

TG.1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% ingen utslag på fuktmåling. Hulltaking er foretatt i kjøkken mot dusjsone.



Fuktmåling i konstruksjon mot dusjsone.

1. ETASJE > BAD

Generell

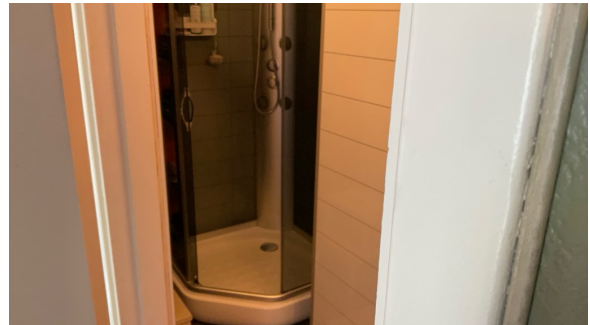
Beskrivelse

Bad 1. etasje:

Det er ukjent når bad er oppgradert. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.



Vad med servantskap og toalett.



Dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 6mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør utbedres knirk i gulvet og fallforholdet mot sluk bør forbedres for å oppfylle forskriftskrav.

Manglende høydeforskjell mellom sluk og dørterskel øker risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje, da vann lettere kan renne ut av våtrommet og skade tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk under dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Beboer sier det kan kondensere på toalett når vann er kaldt og det er høy fuktighet i rommet etter dusjing.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å redusere kondens på toalettet, for eksempel bedre ventilasjon eller isolering av vannrør.

Vedvarende kondens kan føre til fuktskader, muggdannelse og forringelse av innredningen over tid.

Knatt i vask er mest estetisk, men det kan være at strukturen er svekket. Vask bør byttes.



Knatt i vask.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Delevegg er i en eller annen type betong. Fuktmåling er i panel på soveromsiden.



Fuktmåling i vegg mot bad.

KJELLER > BAD

Generell

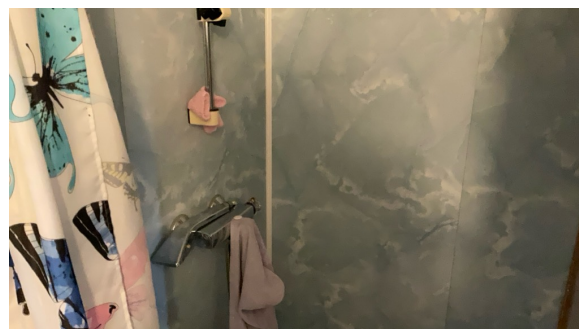
Beskrivelse

Det er ikke oppgitt når bad er oppgradert.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Bad med toalett og vask



Dusj på vegg.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater i dusjone og våtromstapet på resten. Taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av våtromsplater med tegn til fuktskader for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp, råte og fuktspredning til tilstøtende konstruksjoner.



Beggplater er fuget med Silicon i nedre kant mot gulv.



Fuktsvelling på veggplater i dusjsonen

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55mm.

Vurdering av avvik:

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

Det kan bli liggende noe vann gulv som ikke renner til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes effektivt bort.

Konsekvensen av manglende fall er at det kan bli stående vann på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på gulvbelegget.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist at belegg har oppkant på vegg. Veggplater skal monteres med avstand til gulv og det skal være bunnlist og tetting i nedre kant av våtromsplater.

Dersom Siliconfuge blir utett, kan det komme vann inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres korrekt oppkant på belegg mot vegg, samt sikre at veggplater er montert med tilstrekkelig avstand til gulv og at bunnlist og tetting i nedre kant er utført.

Manglende oppkant og utilstrekkelig tetting kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen ved utett fuge, noe som øker risikoen for fuktskader.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusj på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Riss og sprekker i sanitærutstyr bør utbedres for å hindre lekkasjer og videre skader på våtrommet. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til fuktskader og redusert levetid på utstyret.

Vask bør skiftes.



Sprekt vask i kjeller.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er murvegger i kjeller og dusjsone ligger mot yttervegg.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse av våtrommet, eller det bør gjennomføres nødvendige oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt og våtromsløsninger.

Manglende dokumentasjon og alder på konstruksjonen medfører usikkerhet om våtrommets tilstand og økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

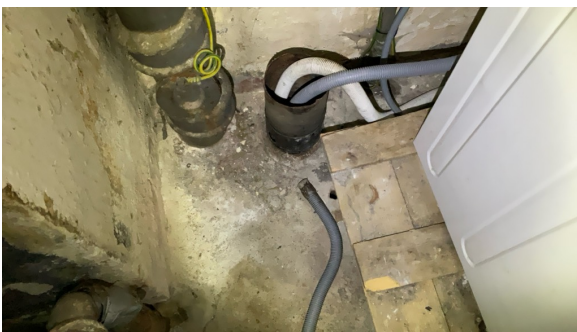
Tilstandsrapport



Enkelt felles vaskerom i kjeller.



Plastsluk.



Noe ukurant avløp fra vaskemaskiner.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger og gulv er i mur.



Noen fuktmerker/løs maling på vegger.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

2. etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg til oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er normal bruksslitasje på innredning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er kun registrert normal bruksslitasje på innredningen. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere utskifting eller oppgradering ved behov, for å opprettholde funksjon og estetikk. Manglende tiltak kan på sikt føre til redusert brukervennlighet og estetisk forringelse.



Kjøkkeninnredning 2. etasje.



Opplegg til vaskemaskin og oppvaskmaskin

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til pipekanal.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 1. etasje:

Det er innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg til oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert levetid og økt risiko for følgeskader.



Innredning kjøkken 1. etasje.



Fuktsvelling på front ved vask

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til pipekanal.

Tilstandsrapport

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.



Kjøkken underetasje.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fuktskader i boligen.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

2. etasje:

Toalettrom med toalett og vask med kaldt vann.

Det er kun lufting til pipekanal. Det er ikke tilluft. Gulv er hevet på grunn av røropplegg.

Vurdering av avvik:

- 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.

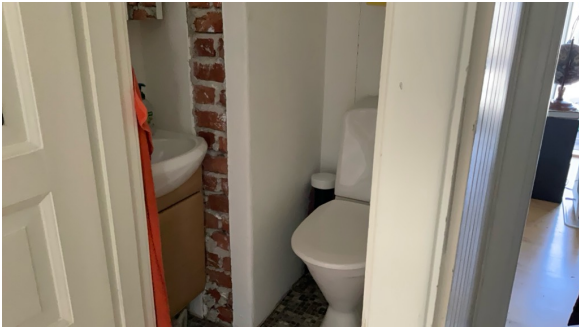
Toalettsete er løst.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Toalettsetet bør festes forsvarlig for å unngå skade på toalettet og for å sikre trygg bruk. Løst toalettsete kan føre til ubehag ved bruk og økt risiko for personskade.

Tilstandsrapport



Toalettrom 2. etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er noe nytt opplegg med vannrør i plast - Rør i rør. Disse kommer ut i rom med sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjoner og innemiljø.



Noe gammelt opplegg på vannrør.



Noen vannrør i plast.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern. Det er noe avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er kun montert en vakusventil på toalettrom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

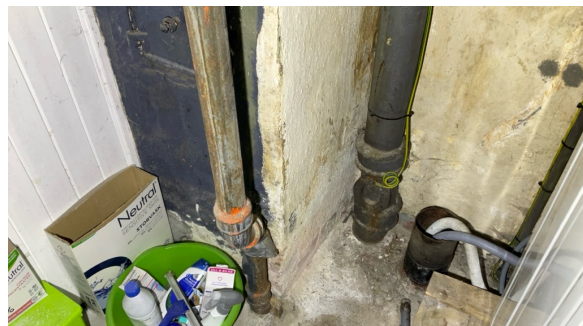
Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre korrekt funksjon og forhindre luktproblemer.

Manglende eller utilstrekkelig lufting kan føre til dårlig avrenning, tilbakeslag og lukt i boligen, samt økt risiko for skader på avløpssystemet.

Tilstandsrapport



Lufting av avløp med vakumsventil på toalettrom.



Gamle avløpsrør i støpejern i kjeller.



Overgang tettet med tape.

TG.2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

TG.2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken til 2. etasje er på ca. 200 liter fra 2015. Den er plassert i gangen. Denne er koblet på stikkontakt. I kjeller er det en eldre 300l bereder med tilkobling av strøm på kontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast el-tilkobling for varmtvannsberederne i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risiko for varmgang og brann.

Eldre varmtvannsbereder bør vurderes skiftet, da det er økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt ved høy alder.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det er sikringsskap i gang i andre etasje. Det er skiftet en del sikringer til automatsikringer med jordfeilbryter. I kjeller er det gamle automatsikringer. Det er 32 A overbelastningsvern til første og andre etasje.

Inntakssikring er på 50 A.

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.

1950 Årstall er ukjent.

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

Ukjent

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

Ukjent

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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, jmfør 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?

Nei

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

Nei

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

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

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

Generell kommentar

Alle jordfeilbrytere fungerte på befaring tidspunkt.

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Ifølge Norges vassdrags- og energidirektorat er området definert som aktsomhetsområde for kvikkleire. Muligheten for marin leire vurderes som middels.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke tegn til utvendig fuktsikring.

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

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

Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Manglende fuktsikring kan føre til fuktskader, dårlig inneklima og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i murstein og lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen. Løs/manglende puss bør utbedres.



Grunnmur i murstein med utvendig puss. Det er en del løs puss og manglende puss.



Sprekk i mur mot trapp.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Horisontalriss som følge av jordtrykk bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risikoen for at muren svekkes eller raser ut. Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av skadene og behov for tiltak.



Dærlig/manglende gjerde på støttemur.



Støttemur i naturstein med skjevheter.

TG 2 Terrenghorhold

Beskrivelse

Det er fallende terreng mot boligen fra øst.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktskader på bygningsmassen og unngå potensielle problemer med innemiljøet.



Lokalt fall mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av utvendige vann- og avløpsledninger for å avdekke tilstand og eventuelt behov for utskifting.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen, samt potensielt høye utbedringskostnader ved akutte hendelser.

På grunn av alder på vann og avløp, er det stor mulighet for at dette må oppgraderes.

Tilstandsrapport

Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er ikke påvist, men det er et areal i kjeller innenfor bad uten tilgang. Det er utvendig lufting og påfylling til oljetank.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør innhentes dokumentasjon på at oljetanken er forskriftsmessig sanert.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand og om den faktisk er fjernet eller forsvarlig håndtert, noe som kan innebære risiko for forurensning eller fremtidig kostnader knyttet til sanering.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Pulverapparat i 2. etasje er mer enn 10 år gammelt - 2008. Det er røykvarsler. Det mangler håndlist på trapp til 2. etasjen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

210 m²/210 m²

Enebolig: 3 Gang, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 4 Soverom, Toalettrom, 3 Bad, Vindfang, Trapperom, Stue/kjøkken, Alkove, Vaskerom, Bod

Andre bygg: Utvendig bod

Bruksareal andre bygg: 44 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 400 000

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 3 300 000

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

2 400 000

Konklusjon markedsverdi

2 400 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bakkegata 13 ,3681 NOTODDEN 155 m ² 1914 3 sov	22-09-2025	2 590 000	2 400 000		2 400 000	14 907
2 Hegneskottet 2 ,3681 NOTODDEN 166 m ² 1912 3 sov	11-02-2026	2 490 000	2 450 000		2 450 000	14 759
3 Nordahl Griegs gate 27 ,3679 NOTODDEN 163 m ² 1960 3 sov	27-04-2026	2 550 000	2 300 000		2 300 000	14 110
4 Høybøgata 14 ,3681 NOTODDEN 171 m ² 1959 3 sov	02-10-2024	3 300 000	3 000 000		3 000 000	12 931
5 Kongsbergveien 53 ,3681 NOTODDEN 163 m ² 1954 3 sov	13-02-2025	2 000 000	2 425 000		2 425 000	12 763
6 Tennesgata 23 ,3675 NOTODDEN 158 m ² 1920 2 sov	13-11-2025	2 300 000	2 320 000		2 320 000	11 897
7 Holbergs vei 13 ,3679 NOTODDEN 200 m ² 1957 1 sov	19-04-2026	2 100 000	2 000 000		2 000 000	10 000
8 Kongsbergveien 44 ,3681 NOTODDEN 268 m ² 1921 4 sov	27-03-2026	2 750 000	2 500 000		2 500 000	9 328

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Eiendomsskatt	Kr.	8 349
Vannavgift	Kr.	8 350
Avløp	Kr.	9 845
Renovasjon	Kr.	7 860
Feiing	Kr.	1 032
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	35 500

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 050 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 500 000

Utvendig bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 420 000
Sum teknisk verdi - Utvendig bod	Kr.	130 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 630 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. 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.	600 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 50 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 300 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

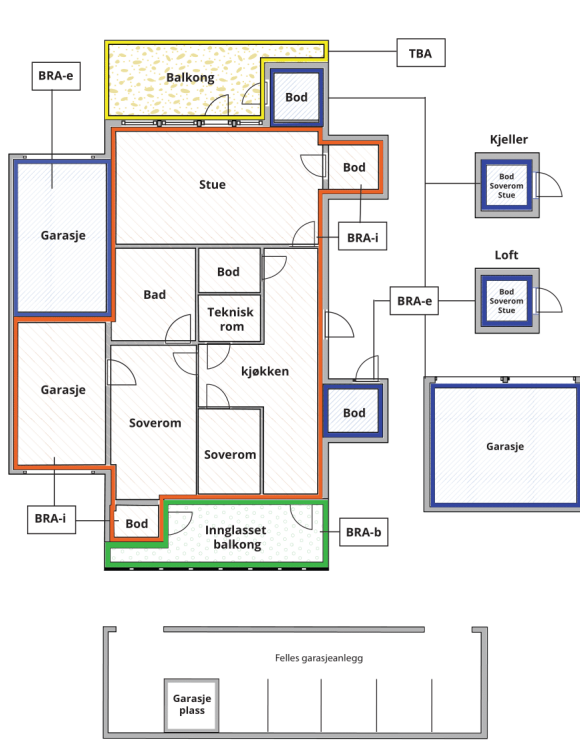
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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 bod
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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, skjeheter 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	72			72	8
1. Etasje	72			72	32
Kjeller	66			66	
SUM	210				40
SUM BRA	210				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, toalettrom, bad		
1. Etasje	Vindfang, gang, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, trapperom		
Kjeller	Gang, stue/kjøkken, alkove, bad, vaskerom, bod		

Kommentar

Det er et areal i kjeller hvor det ikke er tilgang. Det er mulig dette arealet er til en innvendig oljetank. Det er røropplegg på utvendig side av dette arealet. Areal er ca 2,5m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningsgrunnlag er av dårlig kvalitet og romdeling er endret noe.

Det foreligger tegninger av fasader. Det er noe endringer på takoverbygg.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke brann og lyd celle etter dagens forskrift.

Utvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasjeplan		25		25	
Kjeller		19		19	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasjeplan		Bod, bod 2, bod 3	
Kjeller		Bod	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det var kun tilgang til en bod på befaringstidspunkt så arealer er oppgitt gulvareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke oversendt fra kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør
	Jorunn Kristine Evensen Midtbøen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	243	223		0	594.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tinneveien 19

Hjemmelshaver

Midtbøen Rune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Notodden, ca 1,5km nordøst for sentrum.
Området er bebyggt med eneboliger og konsentrert bebyggelse.
Området er godt etablert.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

4005 001 Notodden by (22.6.1920) Byggeområde 488.84m².
4005 001 Notodden by (22.6.1920) Kjørevei 105.64m²,

Om tomten

Tomten er skrånende mot vest. Det er ca 8-10m høydeforskjell fra laveste til høyeste punkt på eiendommen.
Det er hovedadkomst på øvre nivå.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert en bestemmelse om bebyggelse fra 1927.

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår

1927

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Det er en utvendig bod med kjeller og etasjeplan.
Denne er av eldre årgang og generelt lite vedlikeholdt/oppgradert.
Det var kun tilgang til en bod på etasjeplan på befaringstidspunkt.
Det må regnes med en del oppgraderinger.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.05.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.