

Tilstandsrapport



Enebolig



Herbjørnsrudvegen 25, 3677 NOTODDEN



NOTODDEN kommune



gnr. 31, bnr. 7

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 24.11.2025

Rapportdato: 01.12.2025

Oppdragsnr.: 19974-1638

Referansenummer: MU1558

Autorisert foretak: Din Taksering AS



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

Norsk takst

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

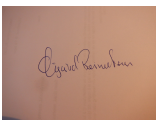


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

 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.

 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.

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

Enebolig med 2 etasjer.

Det er kjeller under terreng.

Boligen er normalt vedlikeholdt med oppgradert kjøkken, oppgradert en del innvendige overflater, oppgradert overflate på bad, skiftet de fleste vinduer, dører og taktekke.

Det er 2 soverom og kjellerstue i kjelleren som ikke er godkjent for varig opphold siden det mangler rømningsvei og det er for små vinduer til å være godkjent lysforhold.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra takfot i stige.

Ifølge eier er takstein på hovedtak fra 2007. Takstein på tilbygg er fra 2021.

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall. Det er skiftet gradrennebeslag i

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er 5 cm utvendig påføring, isolering, vindspærre og kledning - skiftet i 2022.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er montert i 2022 ifølge eier.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er skiftet vindu på bad og i rom i tilbygg i nyere tid.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2019 - montert i 2022 og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2009 - montert i 2022.

I forbindelse med stuen er det en veranda på ca 40m².

Rekkverkshøyde er på 84cm.

I forbindelse med inngang er det en overbygd inngangsparti på ca 8,5m².

Det er utvendig trapp til inngangsparti i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller.

Gulv: Det er laminat i gang, kjellerstue og 2 soverom, fliser på bad og belegg på vaskerom.

Vegg: Malt panel/MDF-plater/skifer i gang, MDF-plater i kjellerstue og 2 soverom, våtromsplater på bad og malt plater/malt panel/puss på vaskerom.

Tak: Malt panel i gnag, kjellerstue, 1 soverom og vaskerom, himlingsplater i 1 soverom og MDF-panel på bad.

Etasjesplan.

Gulv: Det er fliser i vindfang og toalettrom, klikkviny i gang, kjøkken og stue og laminat på 2 soverom.

Vegg: MDF-plater i vindfang, gang, kjøkken og 2 soverom, MDF-panel/panel i stue og malt tapet på toalettrom.

Tak: Himlingsplater. På toalettrom er det MDF-panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.

Avvik i spisestue 10mm og kjøkken: 6mm.

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

Boligen har mursteinspipe, Aduro peisovn fra 2022 og sotluke.

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Det ble målt 13 vektprosent fukt i tregulv. Dette er å regne som

akseptabelt.

Boligen har malt tretrapp. Trapp er fra byggeår, men den er flyttet.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Bad er overflaterenovert i 2022.

Veggene har baderomsplater. Taket har MDF-panel.

Arbeid er gjort som egeninnsats.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 70mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er sluk i dusjsonen. Det er fast avløp fra badekar.

Rommet har innredning med 2 formstøpte vasker, veggmontert toalett og 2 dusjer på vegg i dusjnise med dusjvegger.

Det er elektrisk styrt vifte.

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

Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeåret.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

I henhold til ny forskrift skal alle våtrom bygget før 1997 gis tilstandsgrad 3, da forventet levetid er overskredet og det er stor fare for avvik og skader.

Veggene har panel, puss og malte plater. Taket er malt panel.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 32mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stender mot yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har IKEA innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, Micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er toalettrom med servantskap og toalett. Dette var tidligere

bad med dusj, men dette er fjernet. Ifølge eier er toalettrom

oppgradert av tidligere eier, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Eier har overflaterenovert rommet i 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Dette er til bad i kjeller og til kjøkken.

Innvendige vannledninger er av kobber til toalettrom og til vaskerom.

Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av plast.
Det meste er skiftet i 2005, men opplegg på vaskerom er fra byggeår.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Bereder er skiftet i ca 2010.
Det er innlagt fiber fra Notodden Energi - Altibox.
Det er sikringsskap i vindfang med 50A overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater.
Det er pulverapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 2020.
Det er synlig grunnmursplast, stedvis med topplist.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Det er lokalt fall mot grunnmur.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ca 2001.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra ca 2005.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	217 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	187 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er endret noe på planløsning på etasjeplan. Det er fjernet ett soverom og trapp er flyttet til stue.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at innredning av kjeller er byggemeldt.
Siden kjeller er omgjort til rom for varig opphold, er det krav til byggemelding.
Endring må byggemeldes.

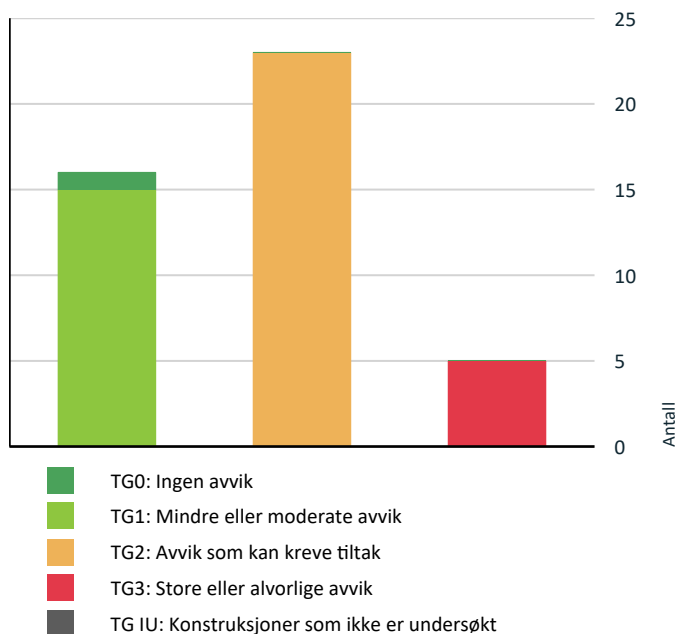
Garasje

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

Dør er flyttet til under takoverbygg.

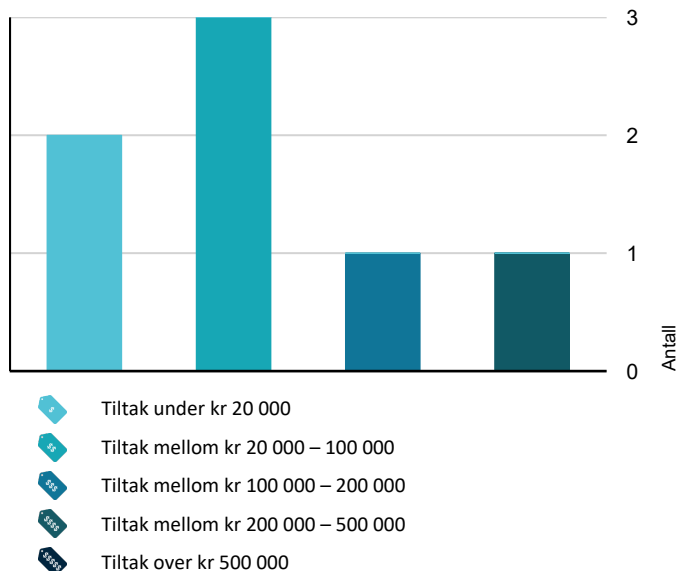
Sammendrag av boligens tilstand

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

Siden boligen var bebodd på befaringstidspunkt, er ikke alle innvendige overflater sjekket. 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 40 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - Kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [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 - toalettrom [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](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Skiftet kjøkkeninnredning.
2020	Modernisering	Drenert rundt kjeller.
2021	Tilbygg	Bygget terrasse.
2021	Tilbygg	Tilbygg stue.
2021	Tilbygg	Tak over terrasse og inngangsparti.
2010	Modernisering	Bad i kjeller - overflaterenovert i ca 2022.
2022	Modernisering	Utlektet yttervegger, ny vindsperre og ny kledning.
2022	Modernisering	Montert vinduer på etasjeplan - vinduer er fra 2009.
2022	Modernisering	Overflaterenovert toalettrom etasjeplan.
2023	Modernisering	Montert varmepumpe.
2024	Modernisering	Skiftet takrenner, nedløpsrør og graderinger.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Ifølge eier er takstein på hovedtak fra 2007. Takstein på tilbygg er fra 2021.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Mose på takstein bør fjernes for å forhindre redusert levetid på taktekingen.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, da slitasje og alder øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Noe mose på takstein.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall. Det er skiftet gradrennebeslag i

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er noe frostsprengning på enkelte nedløpsrør.

Det er begynnende rust på bunnbeslag på pipen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Siden takvinkel er liten og takstein er ru, er det liten fare for takras. Eier har ikke opplevd takras.

Beslag som flasser/ruster, bør males med maling tilpasset formålet. Dette vil forlenge levetiden på beslagene. Nedløpsrør med frostsprengning må skiftes.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Noe rust på bunnbeslag på pipen



Frostsprengning på nedløpsrør.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er 5 cm utvendig påforing, isolering, vindsperre og kledning - skiftet i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• 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 tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og redusert levetid på kledningen. Manglende lufting kan føre til oppfukting og råteskader over tid.

Tilstandsrapport



Ingen lufting i nedre kant

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/krypløft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør tettes rundt spotkasser for å unngå kondensering, da kondensering kan føre til fuktskader og råteskader.

Det har vært en lekkasje i tak ved overbygd inngangsparti. Lekkasje er utbedret ifølge eier, men dette har ført til noe vekst av sopp i undertak. Dersom lufting bedres, er det liten fare for at ytterligere skader kan oppstå.

Mugg bør vaskes vekk med Klorin eller tilsvarende for å unngå luftveisplager.

Sopp i undertak får TG3 i henhold til NS3600. Kostnadsestimat er ikke mulig å gi. Beløpet er satt til ca Kr. 50.000.- for fjerning av sopp. Dersom undertak må skiftes, vil det påløpe en betydelig kostnad.



Utette spotkasser.



Noe mugg i undertak

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er montert i 2022 ifølge eier.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - Kjeller

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er skiftet vindu på bad og i rom i tilbygg i nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Det må regnes med en del vedlikehold på vinduer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak umiddelbart, men det kan regnes med at enkelte vinduer må skiftes på sikt.

1 TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2019 - montert i 2022 og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2009 - montert i 2022.

2 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

I forbindelse med stuen er det en veranda på ca 40m². Rekkverkshøyde er på 84cm.
I forbindelse med inngang er det en overbygd inngangsparti på ca 8,5m².

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 90 cm for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggetidspunktet.

Dagens lave rekkverkshøyde medfører økt risiko for personskader ved fall, spesielt siden det er mer enn 50 cm ned til underliggende terreng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 TG 1 Utvendige trapper

Det er utvendig trapp til inngangsparti i tre.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

INNSENDIG

2 TG 2 Overflater

Kjeller.

Gulv: Det er laminat i gang, kjellerstue og 2 soverom, fliser på bad og beleg på vaskerom.

Vegg: Malt panel/MDF-plater/skifer i gang, MDF-plater i kjellerstue og 2 soverom, våtromsplater på bad og malt plater/malt panel/puss på vaskerom.

Tak: Malt panel i gang, kjellerstue, 1 soverom og vaskerom, himlingsplater i 1 soverom og MDF-panel på bad.

Etasjeplan.

Gulv: Det er fliser i vindfang og toalettrom, klikkvinyll i gang, kjøkken og stue og laminat på 2 soverom.

Vegg: MDF-plater i vindfang, gang, kjøkken og 2 soverom, MDF-panel/panel i stue og malt tapet på toalettrom.

Tak: Himlingsplater. På toalettrom er det MDF-panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe sot i stue, gang og kjøkken i innvendig tak under takstoler.

Gulv i kjøkken er slitt og har en skade.

Det er normal bruksslitasje på innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres rengjøring for å fjerne sot i stue, gang og kjøkken, samt vurderes tiltak for å hindre videre soting.

Gulvet på kjøkkenet bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre ytterligere skade og slitasje.

Normal bruksslitasje på innvendige overflater kan medføre behov for oppgradering for å opprettholde ønsket standard.

Manglende utbedring kan føre til redusert estetisk og teknisk kvalitet på overflatene.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.
Avvik i spisestue 10mm og kjøkken: 6mm.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i boligen.

Dersom målingene viser verdier over anbefalt grense, må tiltak vurderes og dette vil medføre ekstra kostnader.

Konsekvensen av forhøyede radonnivåer er økt risiko for helseplager, spesielt lungekreft.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, Aduro peisovn fra 2022 og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Sotluke er skadet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sotluken må skiftes for å sikre forsvarlig bruk og hindre røyk- og sotlekkasje.

Pipen på loftet bør kontrolleres av det lokale branntilsynet for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedring, da sprekker og riss kan medføre økt risiko for brannspredning og lekkasje av røykgasser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekk i pipe på loft.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Det ble målt 13 vektprosent fukt i tregulv. Dette er å regne som akseptabelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Innvendig påføring på yttervegger regnes som en risikokonstruksjon, da denne løsningen kan medføre økt fare for fuktskader og kondensering dersom det oppstår lekkasjer eller utilstrekkelig ventilasjon.

Det er målt 12-13 vektprosent fukt i treverk i kjelleren. Måling er utført med hammerelektrode. Dette anses som akseptabelt.

Det er målt 63 % relativ fuktighet ved 20,3 °C, noe som gir et duggpunkt på 13,1 °C. Dette vurderes også som akseptabelt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjelleren bør kun benyttes til lagring av gjenstander som tåler fukt.

Dersom det oppstår typisk kjellerlukt, bør tiltak iverksettes for å redusere fuktigheten, for eksempel ved å montere en avfukter. Dette vil redusere den relative fuktigheten og dermed faren for råte og muggdannelse.

Innvendig påføring på yttervegger utgjør en risikokonstruksjon, og det anbefales jevnlig kontroll for å oppdage eventuelle fuktskader tidlig.



Fuktmåling i bod.



Fuktmåling i tregulv.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med nye rehab-trinn i 2021.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

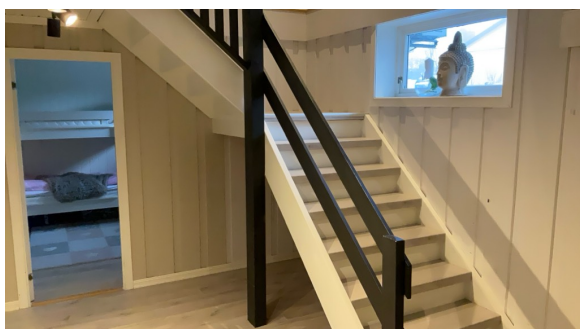
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Rekkverkshøyde bør økes, og håndløper bør monteres på vegg for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Åpningene i rekkverket bør reduseres for å hindre at barn kan falle gjennom.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er økt fare for personskade, spesielt for barn og eldre.



Trapp til kjelleren.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe merker på dørblad etter tidligere montert låskasser.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av dørblad med merker etter tidligere montert låskasse, for å opprettholde estetisk standard og unngå ytterligere slitasje.

Dersom dører ikke justeres, er det fare for større slitasje.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeåret.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

I henhold til ny forskrift skal alle våtrom bygget før 1997 gis tilstandsgrad 3, da forventet levetid er overskredet og det er stor fare for avvik og skader.



Vaskerom i kjelleren.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel, puss og malte plater. Taket er malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når vaskerom oppgraderes bør det monteres våtromsmembran i våtsone for å unngå fuktskader.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 32mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Overflaten har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Gulvet bør utbedres eller skiftes for å hindre at vann trenger inn under belegget og forårsaker mugg- og fuktskader. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fuktskader og muggsoppdannelse i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skade i våtromsbelegg.



Utett membran på gulvet.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Hele kostnaden med å vaskerommet er lagt på denne posten.

Dersom vaskerom ikke utbedres, kan det oppstå fuktskader og muggdannelse.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utett membran.



Sluk i gulv.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Elektrisk vifte bør monteres for å forbedre ventilasjonen og redusere risikoen for fuktskader.

Eier har montert avfukter for å redusere den relative fuktigheten, noe som bidrar til å redusere faren for fuktskader.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stender mot yttervegg.



Fuktmåling i treverk mot yttervegg.

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

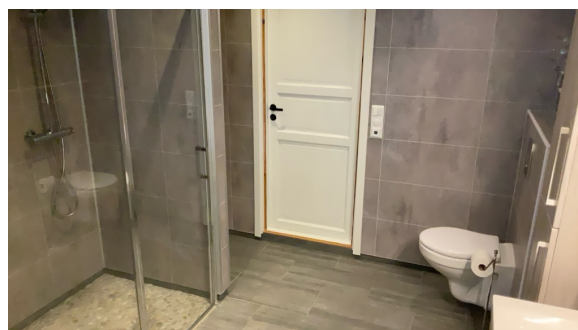
Bad er overflaterenovert i 2022.

Årstall: 2005

Kilde: Eier



Bad kjeller. Bilde 1.



Bad kjeller. Bilde 2.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har MDF-panel.

Arbeid er gjort som egeninnsats.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved

Tilstandsrapport

dørterskelen er 70mm.

Årstall: 2022

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.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, da avviket kan medføre redusert avrenning av vann og økt risiko for vannansamling på gulvet. Selv om det er liten fare for vannlekkasje til tilstøtende rom grunnet tilstrekkelig oppkant på membranen, bør forholdet holdes under oppsikt for å unngå fremtidige fuktskader.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er sluk i dusjonen. Det er fast avløp fra badekar.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ifølge eier er det membran under fliser. Dette er opplyst av tidligere eier.
Det er synlig membran i sluk.



Sluk i dusjonen.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 formstøpte vasker, veggmontert toalett og 2 dusjer på vegg i dusjnisje med dusjvegger.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

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

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling i konstruksjon mot bad.

KJØKKEN

ETASJEPLAN > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har IKEA innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, Micro og stekeovn.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er krakelering i overflate i vasken.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales å utbedre krakeleringen i overflaten på vasken for å hindre videre forringelse og opprettholde et pent estetisk uttrykk. Dersom skaden utvikler seg, kan det på sikt føre til redusert levetid og økt risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport



Kjøkken. Bilde 1.



Kjøkken. Bilde 2.



Krakelering i vask.

ETASJEPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

SPESIALROM

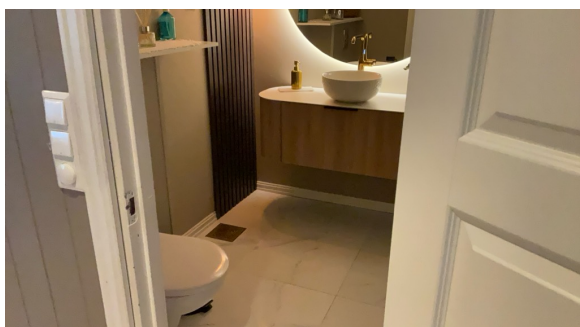
ETASJEPLAN > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Det er toalettrom med servantskap og toalett. Dette var tidligere bad med dusj, men dette er fjernet. Ifølge eier er toalettrom oppgradert av tidligere eier, men det foreligger ikke dokumentasjon. Eier har overflaterenovert rommet i 2022.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Toalettrom.



Sluk i gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

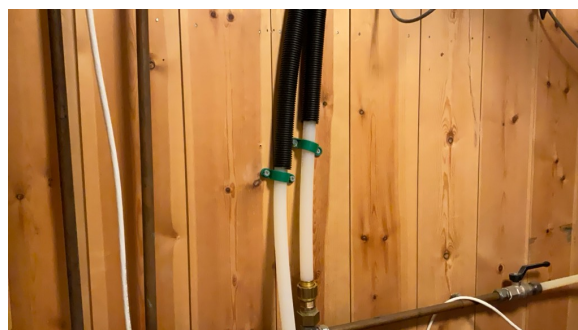
Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Dette er til bad i kjeller og til kjøkken.



Vannskap på bad i kjelleren.



Vanntiførsel til vannrør blir tette med Silicon i bod ifølge eier. Dette vil gjøre at en eventuell lekkasje vil bli synliggjort vannskap.

TG 2 Vannledninger - toalettrom

Innvendige vannledninger er av kobber til toalettrom og til vaskerom.

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.



Noe irr på vannrør i kobber.



Noe åpent anlegg på vannrør i bod i kjeller

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Det meste er skiftet i 2005, men opplegg på vaskerom er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Stakeluke er kledd inn med boks i hjørne i gang mellom bod og vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Dersom avløp blir tett, må innkassing i hjørne mellom vaskerom og bod åpnes slik at det blir tilgang til stakeluke.

Tilstandsrapport



Stakeluke bak innkassing.

TG 2 Ventilasjon

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.

Dårlig lufting kan føre til kondensering på vinduer som vil utvikle fuktskader. Det er også mulighet for dannelse av sopp og mugg.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Bereder er skiftet i ca 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Etter dagens forskrift, skal det være fast tilkobling på bereder.

Dette fordi det er en mulig fare for brann siden det normalt er 2000W på beredere.

Dersom en elektriker utfører andre arbeider i boligen, anbefales det å endre opplegg til bereder.

Det bør monteres vannstoppersystem som stenger vannet dersom det blir lekkasje fra bereder. Dette reduserer faren for fuktskader dersom det blir lekkasje fra bereder.

TG 1 Andre installasjoner

Det er innlagt fiber fra Notodden Energi - Altibox.

TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Det er sikringsskap i vindfang med 50A overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater.

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.

1978 Nybygg.

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

Nei

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det skal foreligge fra Bravida på skifte av sikringer, men dette er ikke fremvist. Eier forespør med dokumentasjon på ELbil-lader.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

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?

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 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

Det er ikke funnet åpenbare feil på anlegget og jordfeilbryterne fungerte på befaringstidspunkt.

Kostnadsestimat er kun for kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklede 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.

Det er pulverapparat og røykvarslere.

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
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2020.

Det er synlig grunnmursplast, stedvis med topplst.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler noe topplst mellom boligen og garasjen.

Grunnmursplast er ikke tilpasset terreng. Denne skal avsluttes rett under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmursplast bør avsluttes rett under terreng i henhold til leverandørens monteringsanvisning, og det bør monteres topplst der dette mangler, spesielt mellom boligen og garasjen.

Manglende topplst og feil avslutning av grunnmursplast kan føre til at vann og fukt trenger inn mellom grunnmursplast og grunnmur, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer. I tillegg kan grunnmursplasten bli sprø og miste funksjon ved eksponering for sollys.

Tilstandsrapport



Noe manglende topplist.



Grunnmursplast avsluttet over terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Dersom sprekker og riss ikke utbedres, er det fare for at vann kommer inn i muren. Dette kan føre til ytterligere skader på grunn av frostsprengning. Neste gang grunnmur behandler bør sprekker/riss utbedres.

Vindu i rom i tilbygg bør ferdigstilles med puss for å unngå vanninntrengning.



Kjellervindu ikke ferdig utvendig.



Sprekk i grunnmur.



Sprekk/riss i grunnmur.

TG 3 Terrengforhold

Det er lokalt fall mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng bør justeres slik at det blir fall fra grunnmur.
Dette reduserer faren for fukt i kjelleren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fall mot grunnmur fra nord.



Lokalt fall mot grunnmur.



Lokalt fall mot grunnmur ved garasjen

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ca 2001.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra ca 2005.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1999

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er en enkel garasje med bod i bakkant.

Innvendig mål i garasjen B: 3,1m x dybde 5,16 m.

I bakkant er det en bod på 14,5 m².

Det er støpt gulv, yttervegger i bindingsverk med utvendig kledning, plast bygda takstoler dekket med betongtakstein og takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall.

Det er noe sprekk i gulv og ringmur.

Det mangler topplag på vindskyer i front.

Dør mangler håndtak.

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

187 m²/187 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Gang, Kjøkken, Stue, 4 Soverom, Toalettrom, Kjellerstue, Vaskerom, 3 Bod, Bad

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 30 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 200 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

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	M² PRIS
1 Heddalsvegen 438 ,3676 NOTODDEN 152 m² 1958 2 sov	27-12-2021	2 300 000	2 120 000		2 120 000	13 947
2 Larskåsvegen 9 ,3676 NOTODDEN 152 m² 1962 3 sov		2 300 000				13 295
3 Tovsrudvegen 175 ,3677 NOTODDEN 166 m² 1955 4 sov	04-02-2025	3 000 000	3 000 000		3 000 000	13 043
4 Heddalsvegen 556 ,3677 NOTODDEN 128 m² 1953 2 sov	05-12-2022	1 700 000	1 540 000		1 540 000	12 031
5 Hollavegen 19 ,3677 NOTODDEN 146 m² 1974 3 sov	29-10-2020	1 600 000	1 720 000		1 720 000	11 781
6 Herbjørnsrudvegen 1 ,3677 NOTODDEN 120 m² 1926 3 sov	19-03-2018	1 390 000	1 200 000		1 200 000	10 000
7 Heddalsvegen 550 ,3677 NOTODDEN 206 m² 1972 3 sov	29-05-2024	2 700 000	2 600 000		2 600 000	9 886
8 Løkjavegen 1 ,3677 NOTODDEN 150 m² 1956 3 sov	02-10-2025	2 250 000	2 250 000		2 250 000	9 698

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.	4 348
Vannavgift	Kr.	7 620
Avløp	Kr.	8 694
Renovasjon	Kr.	5 240
Feiing	Kr.	485
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 850 000
Diverse oppgraderinger	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 030 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 450 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	240 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	190 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 640 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 50 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 150 000
--	------------	------------------

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

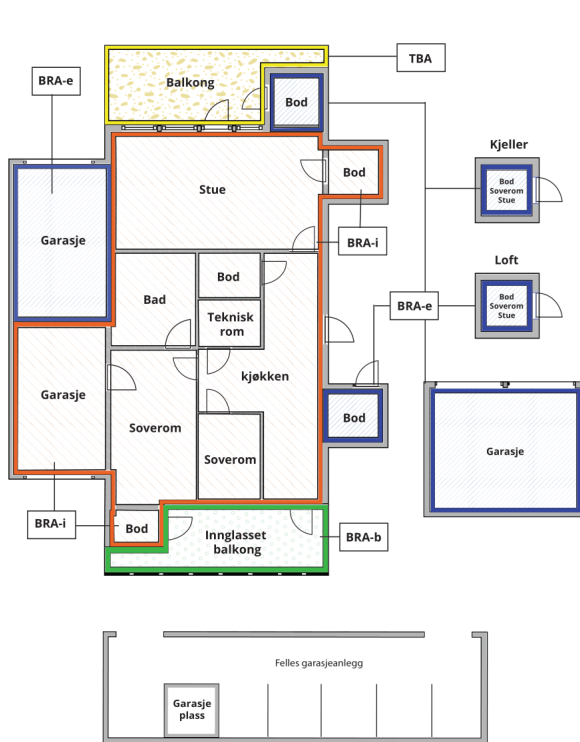
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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)		
Etasjeplan	98			98	49
Kjeller	89			89	
SUM	187				49
SUM BRA	187				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasjeplan	Vindfang, gang, kjøkken, stue/spisestue, soverom, soverom 2, toalettrom		
Kjeller	Gang, soverom, kjellerstue, soverom 2, vaskerom, bod, bod 2, bad, bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er endret noe på planløsning på etasjeplan. Det er fjernet ett soverom og trapp er flyttet til stue.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at innredning av kjeller er byggemeldt.
Siden kjeller er omgjort til rom for varig opphold, er det krav til byggemelding.
Endring må byggemeldes.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I henhold til liste Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke godkjent rømningsvei og godkjent lysforhold i kjelleren.
Kjeller kan ikke brukes til rom for varig opphold.
Dersom kjeller skal brukes, må det lages godkjent rømningsvei og størrelse på vinduer må endres i henhold til forskrift.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasjeplan		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dør er flyttet til under takoverbygg.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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	176	11
Garasje	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.11.2025	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør
	Andreas Susrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	31	7		0	572.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Herbjørnsrudvegen 25							
Hjemmelshaver							
Susrud Andreas, Susrud Cathrine							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca 7km nordvest for Notodden sentrum.
Området er bebygd med spredt bebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Det er grusvei fra hovedvei,

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Plan ID: 4005 189 Området mellom Heddøla og E-76, strekningen Bekkhustjønnå - Stiviåa (21.3.1987)
Formål: Boliger 572.08m2
Båndlegging etter andre lover. Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023) 572.08m2
Flomfare. Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023) 395.8m2
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023) 572.08m2

Om tomten

Det er en relativt flat tomt med opparbeidet gruset adkomst og parkeringsplass.
Tomtegrense går ved garasjevegg.
Det er opparbeidete plen og terrasse på uteområdet.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert heftelse i matrikkel pr. 26.11.2025.

Forsikring

Selskap

Frende

Avtalenr

Type

Fullverdi

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.12.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Ferdigattest tilbygg	17.06.2021		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	03.10.1978		Fremvist	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet 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 slitasjegrad:** 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 ulike definisjoner 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/MU1558>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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