

Tilstandsrapport



Enebolig



Bjønnekrevegen 12, 3684 NOTODDEN



NOTODDEN kommune



gnr. 42, bnr. 566

Markedsverdi

5 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 19.11.2025

Rapportdato: 30.12.2025

Oppdragsnr.: 22313-1061

Referansenummer: VQ1893

Autorisert foretak: IL Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Lybekk



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

Norsk takst

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



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

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

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

IL Takst AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Kenneth Lybekk

Uavhengig Takstingeniør

kenneth.l@iltakst.no

951 76 353



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Taksert bolig er en enebolig over to plan, boligen har vedlikeholdsvennlige fasader av hovedsakelig murstein og vedlikeholdsvennlige utearealer belagt med belegningsstein. Likevel er det enkelte bygningsdeler som vil ha behov for nærmere undersøkelser og vedlikehold.

Av ting som spesielt er å bemerke seg er blant annet:

- Drypplekkasjer fra vanninstallasjon på vaskerom
- Drypplekkasje fra vanninstallasjon i teknisk bod i garasje.
- Gammel vannlekkasje fra yttertak og ned på vegg innvendig i vindfang. Det er registrert at det drypper vann på baksiden av takrennen utvendig i samme område, men ikke registrert fukt innvendig på befaringsdagen.
- Skade på innvendige veggoverflater med riss/sprekker i plateledning/tapet/strie.
- Skade på veggoverflate i soverom i 1.etasje, sammenheng med innbygningssisterne til toalett på bad.
- Værslitt overflatebehandling på utvendig trevirke
- Utsiging av masser ved skråning mot vest og følgeskade med setninger på belegningsstein mot skråning.

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

Garasje - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Garasjen har takkonstruksjon av pult-takstoler.
Taktekkingen er av asfaltapp.
Undertak av bord.

Det er takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør, pipebeslag, gesimsbeslag og overgangsbeslag av zinkbelagt stål.
Nedløpsrør fører takvann til terreng.

Veggene har murkonstruksjon.
Fasade av murstein.
Veggene rundt teknisk bod har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Garasjen har enkel labankdør i tre og to motoriserte leddporter av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig i garasjen er det gulv av betong.
Veggene har pusset mur, i teknisk bod er det malte plater.
Synlig takkonstruksjon i garasje, innvendig tak i teknisk bod har malte plater.

Gulv i garasje er av betongdekke.

Garasjen har elementpipe for fyringsanlegg for boligen.
Det er sotluke.
Pelletsovn er tilkoblet pipe.

Innvendig har garasjen malte glatte dører.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Garasjen har ingen ventilasjon utover naturlig ventilasjon via vinduer og dører.
Bygningen har elektrisk anlegg med hovedsakelig synlig kabelføring.
Det er sikringsskap i teknisk bod, som er underfordeling fra sikringsskap i boligen.

Det er installert elbil-lader.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført på støpt plate av betong.

Enebolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon opplagret på yttervegger.

Taktekkingen er av asfaltapp.
Undertak av bord.

Det er takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør, pipebeslag, gesimsbeslag og overgangsbeslag av zinkbelagt stål.
Nedløpsrør fører takvann til terreng.

Veggene har hovedsakelig murkonstruksjon, enkelte deler av yttervegger er utført med bindingsverkskonstruksjon.
Fasader av murstein på deler av bygget, vegger av bindingsverk har kledning av liggende trepanel.
Ved utvendighjørne mot sør-vest i stue og sør øst i soverom i loftsetasje er det synlige limtresøyler.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt to-fløyet balkongdør i tre og malt balkongdør i tre.

Boligen har terrasseområder som er belagt med belegningsstein, terrasse ut for stue og soverom i 1.etasje er overbygget med tak på ca. 16m².

Svalgang mellom garasje og bolig.
Belegningsstein på terreng i svalgang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater 1.etasje.
Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har Strie, tapet og synlig murstein.
Innvendige tak har trepanel.

Overflater 2.etasje.
Innvendig er det gulv av parkett og laminat.
Veggene har tapet og synlig murstein.
Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller for 1.etasje er av betongdekke.
Etasjeskiller for loftsetasjen er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har lakkert tretrapp.
Rekkverk med stående spiler av tre.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører, dør mellom vindfang og gang har glass i dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser.
Taket har panel.
Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 0,2:100, gulvet er tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra toppen av sluket ved badekar til toppen av membranen ved dørterskelen er 3mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.
Det er balansert ventilasjon.

Vaskerom

Veggene har fliser.
Taket har panel.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har vaskekum nedfelt i benkeplate og opplegg for vaskemaskin.
Rommet inneholder også tekniske vanninstallasjoner, dette beskrives under eget punkt
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av heltre.
Benkeplaten er av laminat med nedfelt opvaskkum.
Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap
Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og micro.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i tilknytning til soverom/loftstue.

Overflater:

Gulv har parkett.
Vegger har tapet/malt strie.
Himling har panel.

Utstyr:

Vegghengt innredning med nedsenket servant.
Gulvstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap som er plassert på vaskerom.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.
Ventilasjonsanlegget har en loftsmodell av typen Enervent TS200,

innbygget på kott i loftsetasje.

Det er installert pelletsanlegg.
Anlegget er plassert i teknisk bod i garasje.
Varmtvannstank til varmeanlegg oppgitt med ca 700L på typeskilt, elektrisk varmeelement på 6kW
Anlegget har pelletsbinge på ca. 8m³

Boligen har varmtvannstank i varmeanlegg plasert i teknisk bod i garasje.
Varmtvannstanken er oppgitt på typeskilt å være på ca. 300L.

Boligen har vannbåren varme med vannsløyfer i rom i 1.etasje.
Det er installert WAWIN automatikk på vannsløyfer, med trådløse romfølere.

Boligen har sentralstøvsuger, plassert på vaskerom.

Boligen har elektrisk anlegg med hovedsakelig skjult kabelføring.
Det er sikringsskap plassert i vindfang som inneholder automatsikringer og strømmåler.

Boligen har røykvarsler i loftsetasje og i 1.etasje, sentralt plassert i forhold til soverom.
Det er håndslukker med 6kg pulver, plassert i vaskerom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling, synlig fjell i utkanten av tomten.
Bygningen har ringmur av betong.
Forstøtningsmur mot sør er av betongstein.
Tomten er relativt flat, store deler av tomten er belagt med belegningsstein.
Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	185 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	141 m²
Totalpris	5 150 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt

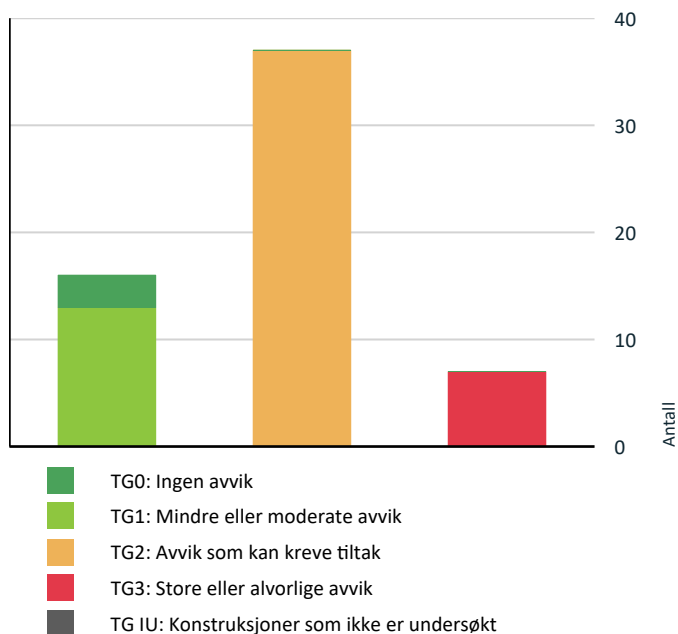
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt

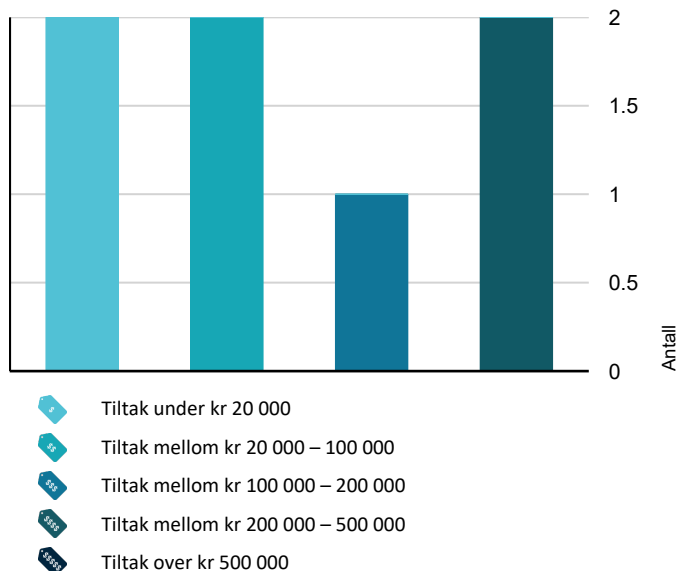
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takst dokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på eiendommen eller naboeiendommen. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, byggegodkjenning, og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Tomtearealer er hentet ut fra EDR-register målt på kart, avvik kan oppstå.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > Loftsetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Garasje

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon - 2	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget bærer preg av å være normalt vedlikeholdt, noe vedlikeholdsetterslep på enkelte bygningsdeler - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

År	Modernisering	Byttet toalett i 2.etasje
2024		

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av asfaltpapp.
Undertak av bord.

Taket over garasje og over loftstue/soverom er besiktiget fra takfot i stige, isdannelse på denne taksiden på befaringsdagen.
Tak over svalgang og bad/soverom mot sør er besiktiget fra taket.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er registrert vannansamlinger på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Utvendige beslag har utettheter.

-Det er registrert vannansamling på taktekkingen over svalgang, samt at det registreres at det drypper vann på baksiden av takrennen på side mot sør på svalgang. Det er lite fall på taktekkingen, noe som øker risikoen for lekkasjer ved at vann blir stående mot skjøter og sammenføyninger. Hvor vannet som renner på baksiden av takrennen kommer fra er ikke avdekket, men det registreres utette sammenføyninger i takbelegget ved overgang svalgang og tak over bad/soverom mot sør.

-Det er registrert noe svertesopp på undersiden av undertak i svalgang. Sannsynlig som følge av kondensering ved værskitte.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg.
- Andre tiltak:
 - Når taktekking 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.
 - Lokal utbedring må utføres.

-Basert på alder og tilstand anbefales det utskifting av takbelegg. For midlertidige tiltak mot lekkasje anbefales det å tette utette sammenføyninger i takbelegget.

Ved utskifting av taktekking vil det være viktig å velge produkter til tekking som er egnet for tak med lite fall, dette gjelder spesielt over vindfang, svalgang og bod i garasje.

-Synlige deler av undertak bør vaskes og overflatebehandles.

Kostnadsestimatet settes med tanke på utskifting av takbelegg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er registrert stående vann på taktekking over svalgang, samt sprekker i sammenføyninger i taktekking (rød pil)



Drypper vann på baksiden av takrenne

Tilstandsrapport



Det registreres svertesopp på undersiden av undertak i svalgang

Nedløp og beslag

Det er takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør, pipebeslag, gesimsbeslag og overgangsbeslag av zinkbelagt stål.

Nedløpsrør fører takvann til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

-Takvann slippes på terreng ved ringmur, vinterstid kan dette medføre oppbygning av is inntil bygningen.

-Det er rustdannelser på enkelte beslag.

-Det er registrerte punktvis lekkasjer ved endelukk i takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

-Dersom det skal gjøres endringer på steinsetting/belegningsstein anbefales det å etablere dreneringssystem for bortledning av takvann for å redusere fuktbelastningen mot grunnmur/ nedre del av yttervegg ved taknedløp.

-Det anbefales å undersøke takrenner og gjennomføre tetttiltak ved lekkasjer.

-Ved utskifting av takbelegg er det naturlig å bytte beslag og takrenner.



Rust på beslag



Rust i takrenner



Takvann slippes på terreng



Registrert punktvis lekkasjer i takrenner

Veggkonstruksjon

Veggene har hovedsakelig murkonstruksjon, enkelte deler av veggene er utført med bindingsverkskonstruksjon.

Fasader av murstein på deler av bygget, vegger av bindingsverk har kledning av liggende trepanel.

Vegger av bindingsverk er vurdert under eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe saltutslag på murfasader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe saltutslag på murfasader vil være naturlig, fasader som har lite konstruktiv beskyttelse i form av for eksempel takutstikk vil være ekstra utsatt.

Tilstandsrapport



Noe saltutslag på murfasade

Veggkonstruksjon - 2

Vegger av bindingsverk.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade har liggende bordkledning.
Ved hjørne mot sør-vest i stue og sør øst i soverom i loftsetasje er det synlige limtresøyler.

Vurdering av avvik:

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

-Mot beslagsdetaljer er det registrert råte i trekledning som følge av for liten avstand mellom beslag og kledning til at fuktighet kan dreneres ut og trevirke kan tørke opp.

- Trekledning på yttervegger har værslitt overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

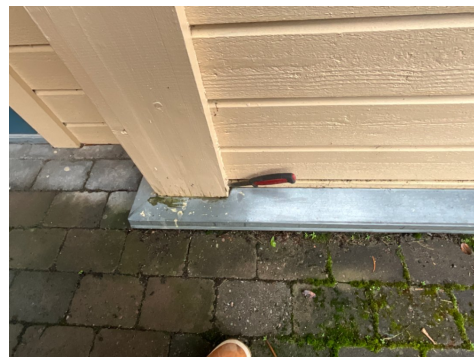
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

-For å lukke avviket må enkelte kledningsbord byttes og det må etableres tilstrekkelig avstand fra bunn på trekledning til beslagsdetaljer.

-Utvendig trevirke har behov for overflatebehandling.



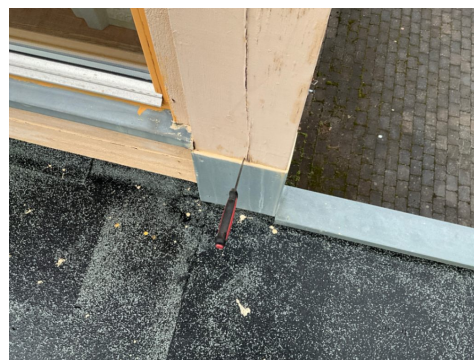
Liten avstand mellom kledning og beslagsdetaljer, dette har ført til råteskade i kledningsbord ved hovedinngang.



Råte i bunn på hjørnebord ved hovedinngang



Liten avstand mellom kledning og beslagsdetaljer over vindu i spisestue



Tilløp til råte i søyle mellom vinduer på hjørne mot sør-øst.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon opplagret på yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

-I kott i loftsetasje er det registrert manglende klemlist/tetting på dampsperre i himling, her er det også registrert fuktskjolder på drager.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Tilstandsrapport

Det bør gjøres tiltak på dampsperre i himling i kott for å redusere risikoen for at varm fuktig luft trekker ut i konstruksjonen og kondenserer.



På kott er det registrert manglende klemlist/tetting på dampsperre i himling, det er også registrert eldre fuktskjolder på trevirke i dette området.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

-Det registreres noe kuldegjennomslag/trekk mellom vinduskarm og murstein ved vinduer som er montert i mursteinvegg, blant annet i nedre hjørnene på vinduer i stue.

-Vinduer har værslitt overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

For å redusere trekk/kuldegjennomslag mellom vinduskarm og murstein må tettingen mellom vinduskarm og murstein undersøkes, og det må eventuelt gjøres tiltak for å bedre tettingen.

Det må påregnes vedlikehold på vinduer, manglende vedlikehold vil svekke vinduenes funksjon og kunne føre til skader på vinduer.



Værslitt overflatebehandling på vindu



Værslitt overflatebehandling på vindu

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt to-fløyet balkongdør i tre og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

-Lås i bunn på sidedør på to-fløyet balkongdør fungerer ikke. Dørblad tar i terskel.

-Dørblad på balkongdør i stue tar i karm.

-Det er glippe mellom dørblad og karm til hovedinngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



Glippe mellom dørblad og karm på hovedinngangsdør

Tilstandsrapport



Sidedør på tofløyet balkongdør i soverom tar i terskel, sidedør lar seg heller ikke låse i terske



Dørblad på balkongdør i stue tar i karm, dette har ført til skade i overflatebehandlingen

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasseområder som er belagt med belegningsstein, terrasse ut for stue og soverom i 1. etasje er overbygget med tak på ca. 16m².



Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Svalgang mellom garasje og bolig.
Belegningsstein på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er værslitt overflatebehandling og tilløp til råteskader i bunn på søyler som understøtter tak, søyler står tett ned til terreng og dette gjør trevirke i søylene mer fuktutsatt.

-Det registreres også noe bløtt trevirke i limtredeger som bærer tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takkonstruksjon over svalgang bør undersøkes nærmere etter å ha skrapet bort løs overflatebehandling for å avdekke tilstanden på trevirke. Basert på hva som er registrert på befaringen kan konstruksjonen bevares, men det må påregnes overflatebehandling på trevirke for å redusere risikoen for at skader utvikler seg.

For å redusere risikoen for at trevirke tar til seg fuktighet fra terrenget eller nedbør som treffer terreng og spruter opp på trevirke anbefales det å øke avstanden mellom terreng og konstruksjoner av tre.



Tilløp til råteskade i bunn på søyler, søyle står ganske tett ned til terreng/belegningsstein.



Slitt overflatebehandling på trevirke, noe bløtt trevirke i overflate på limtredeger.



Svalgang

Tilstandsrapport

INNENDIG

! TG 3 Overflater

Overflater 1.etasje.

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.

Veggene har Strie, tapet og synlig murstein.

Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

-Det er registrert sprekker i veggoverflater ved overganger mellom forskjellige konstruksjonstyper av mur og tre.

-Det er fuktskade på veggoverflate i vindfang, sannsynlig sammenheng med lekkasje fra tak. Opplyst at det ble registrert fuktskjolder her første gang i 2010, det ble gjort tiltak utvendig og eier har ikke registrert at det har vært endringer i fuktskjoldene etter dette. Kan ikke utelukkes et større omfang en hva som er synlig.

-Det er registrert bulning på veggoverflate mot bad i soverom, sannsynlig sammenheng med innbygningssisterne i bad.

-Det er registrert oppsprekking i parkettgulv i soverom mot sør, ved balkongdør og i kjøkken.

-Det er bomlyd under gulvfliser i vindfang.

-Det er bomlyd under skiferheller langs gulv ved vinduer i stue.

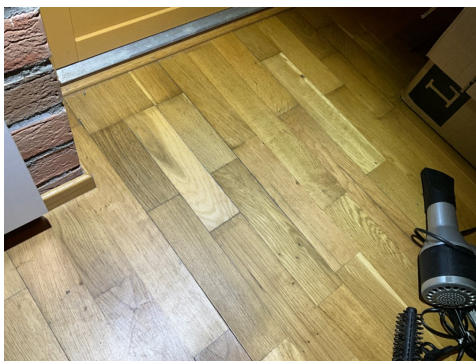
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Selv om bom eller hulllyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimatet settes med tanke på utbedring av sprekker i veggoverflater, veggoverflate i vindfang, veggoverflate i soverom og utskifting av parkett i kjøkken og soverom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Parkett ved balkongdør i soverom har skader



Fuktskader på vegg i vindfang



Sprekk i veggoverflate



Skade på vegg i soverom mot sør i 1.etasje

! TG 2 Overflater - 2

Overflater 2.etasje.

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.

Veggene har tapet og synlig murstein.

Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

-Det er registrert oppsprekking i hjørne mot nord-øst i soverom i loftsetasjen, sannsynlig årsak er krymp i trekonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må sprekk i overflate utbedres.

Tilstandsrapport



Sprekk i overflate i hjørne



Bulning i overflate

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller for 1. etasje er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert lokal høydeforskjell på 12 mm på gulv i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller for loftsetasjen er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Registrert høydeforskjell på 12 mm over en lengde på 2 meter på gulv i soverom

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Boligen ligger innenfor et område som på NGU aktsomhetskart er angitt moderat til usikker og høy aktsomhetsgrad.



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Utvendig over tak er det registrert avskalling på murstein på pipe, sannsynlig årsak kan være forstøpning.
- Det er sprekk i ildfast stein i ovn.
- Det er sprekk i klebersteinsplate i hylle på ovn.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

For å lukke avviket må det foretas lokal utbedring med utskifting av ildfast stein i ovn, klebersteinsplater utvendig på ovn er pynt og sprekk i denne er av kosmetisk karakter.

-Anbefaler kontroll av pipe utvendig over tak med tanke på å vurdere fuktsikring for å forhindre videre utvikling av mulig frostsprengning i murstein.



Avskalling på murstein på pipe over tak.

Tilstandsrapport



Vedovn i stue



Sprekk i ildfast stein i vedovn



Sprekk i pyntestein av kleberstein

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.
Rekkverk med stående spiler av tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Det registreres noe knirk i repos i trapp, ikke unormalt at noe knirk oppstår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper bør monteres for å tilfredstille krav på byggetidspunktet.



Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Dør mellom vindfang og gang har glass i dørblad.

Vurdering av avvik:

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

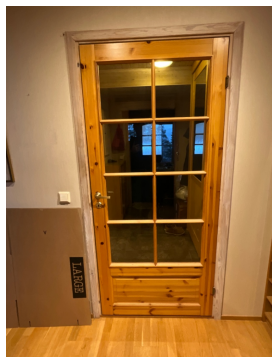
Enkelte dører står skjevt i karm, blant annet dør mellom vindfang og gang. Dette kan føre til at dører blir vanskelige å lukke/låse.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

For å sikre god funksjon på dører, anbefales det å justere dører.

Tilstandsrapport



Dørkarm er buet og dørblad står ikke sentrert i karmen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover ferdigattest som er en bekreftelse på at boligen skal være bygget i tråd med gjeldende byggt tekniske krav.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er sprekk i flis og flisfuge på vegg ved toalett, det er også registrert fuktskade i vegg i samme område i tilstøtende rom. Det kan ikke utelukkes at skadene har sammenheng.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt årsak til fuktskade i vegg og det må gjøres tiltak for å utbedre skaden.



Sprekk i veggflis og flisfuge ved toalett

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 0,2:100, gulvet er tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra toppen av sluket ved badekar til toppen av membranen ved dørterskelen er 3mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert 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.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Ved en eventuell renovering av våtrommet vil det være viktig at oppbyggingen av rommet kan tilfredsstille krav i gjeldene regelverk for renoveringstidspunktet.



Måling av høydeforskjell på gulv. Topp laserstrek viser 79mm.

Tilstandsrapport



Måling av høydeforskjell på gulv. Topp laserstrek viser 79mm.



Måling av høydeforskjell på gulv. Topp laserstrek viser 82mm.
Høydeforskjell på 3mm fra gulv ved dør til topp sluk ved badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er registrert at det er benyttet slukmansjett, men det er ikke smurt membran på slukmansjett ned i sluket. Dette gir risiko for at vann trekker igjennom mansjetten ved klemring.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- 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.



Sluk under dusjkabinett



Sluk under badekar

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

-Det er sprekker/riss i overflate på servant.

-Det er indikasjoner på fuktproblemer i forbindelse med innebygget sistene.

-Det er skade på slange til hånddusj i dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Dersom utstyr ikke skiftes ut, vil det kunne oppstå funksjonsfeil og mangler.
 - Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Anbefaler å bytte slange til hånddusj i dusjkabinett.

-Det må gjøres tiltak i forbindelse med innebygget sistene.

Kostnadsestimatet settes med tanke på tiltak i forbindelse med innebygget sistene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Riss i overflate rundt sluk i servant



Veggplate i soverom på vegg mot bad har svellet



Skade på slange til hånddusj i dusjkabinett

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.
Hulltaking er foretatt i vegg bak toalett fra soverom tilstøtende til bad.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Fuktmåling på befaringsdagen

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Det er målt fuktverdier over 15% som gir risiko for videre utvikling av fukt og råteskader.

Det er ikke etablert lekkasjesikring rundt innbygningssisterne, dette gir risiko for at kondens eller lekkasjer fra innbygningssisterne kan føre til oppfukning av konstruksjoner. I dette tilfellet fremstår det som om at kondens på innbygningssisterne er årsak til fuktskade på vegg i soverom tilstøtende til bad.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

For å lukke avviket må det gjøres nærmere undersøkelser rundt årsak til forhøyet fuktnivå i konstruksjonen ved hulltakingen.



Fuktmåling med pigg viser 15,7%fukttinnhold i trevirke



Fuktmåling med pigg viser 17,4%fukttinnhold i veggplate

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover ferdigattest som er en bekreftelse på at boligen skal være bygget i tråd med gjeldende byggt tekniske krav.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

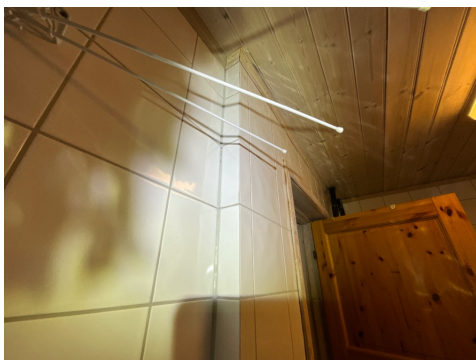
Veggene har fliser.
Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Det er registrert løs fugemasse mellom fliser på vegg mot gang.
- Det er registrert sprekker i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring



Sprekk i silikonfuge



Løs fugemasse

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- 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.



Sprekk i gulvflis



Sprekk i gulvflis



Måling av høydeforskjell på gulv. Topp laserstrek viser 80mm, målt høydeforskjell på 5mm fra gulv ved dørterskel til topp sluk.

Tilstandsrapport



Måling av høydeforskjell på gulv. Topp laserstrek viser 75mm

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

-Det er ikke etablert membran rundt røroppstikk for gulvvarme i gulvet.

-Det er montert slukmansjett ned i sluket, men det er ikke smurt membran på slukmansjetten ned bak klemring. Dette gir risiko for vanngjennomtrengning ved klemring i sluk.

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.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vaskeum nedfelt i benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Rommet inneholder også tekniske vanninstallasjoner, dette beskrives under eget punkt



Slangekobling og ikke sil på tappestykke på blandebatteri, spruter vann ut til sidene ved tapping. Tilkobling for vann til vaskemaskin på blandebatteriet.



Vaskeum nedfelt i laminatbenkeplate og plass til vaskemaskin under benkeplate.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i vegg tilstøtende til vaskerom fra gang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 8.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Fuktmåling på befaringsdagen

Tilstandsrapport



Fuktmåling med pigg viser mindre enn 8%fukttinnhold i trevirke

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av heltre. Benkeplaten er av laminat med nedfelt opvaskkum. Fliser på vegg mellom benkeplate og oversakap. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og micro.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Kjøkken



Skader på parkett og på sokkel til innredning



Skader på parkett og på sokkel til innredning

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPELALROM

LOFTSETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom i tilknytning til soverom/loftstue.

Overflater:

Gulv har parkett.

Vegger har tapet/malt strie.

Himling har panel.

Utstyr:

Vegghengt innredning med nedsenket servant.

Gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er parkett på gulv i toalettrommet, materialet kan ta skade av vannsøl.

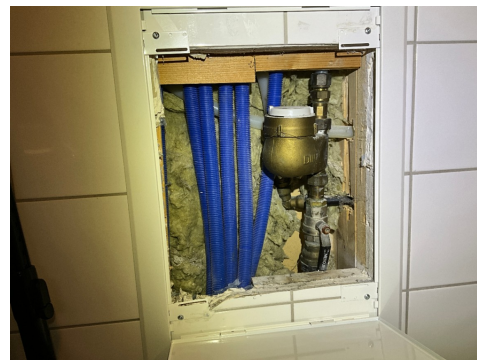
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke uvanlig at det benyttes parkett/laminat på gulv i toalettrom, men det er viktig å være oppmerksom på risikoen for skader ved vannsøl.



Drypper fra rørskjøt ved trykktank



Stoppekran



Rør-i-rør skap

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besikket i rørskap som er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det drypper fra rørskjøter.

-Drypper fra rørskjøt til trykktank.

-Noe irr på rørskjøter i rør-i-rør skap.

Konsekvens/tiltak

- Utette rørboblinger må skiftes/utbedres.

Innvendige vannledningner og rør-i-rør skap bør kontrolleres jevnlig for å avdekke eventuelle drypplekkasjer

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Ventilasjonsanlegget har en loftsmøll av typen Enervent TS200, innbygget på kott i loftsetasje.

Tilstandsrapport



Ventilasjonsanlegg er innkasset på kott i loftsetasje



Filter ser OK ut



Styringspanel for ventilasjon, plassert på vegg i spisestue.

TG 3 Varmesentral

Det er installert pelletsanlegg.

Anlegget er plassert i teknisk bod i garasje.

Ny pelletsovn installert i 2024

Varmtvannstank oppgitt med ca 700L på typeskilt, elektrisk varmeelement på 6kW

Anlegget har pelletsbinge på ca. 8m³

Anlegget er kun besiktiget med tanke på å avdekke eventuelle synlige feil/mangler, anlegget er ikke funksjonstestet under befaringen.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Det er påvist andre avvik:

-Det er registrert drypplekasje fra rørskjøter.

-Eier opplyser at det er noen innkjøringsproblemer med pelletsovn etter bytte av ovn i 2024.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

-Anbefaler en gjennomgang av anlegget av en fagperson. For å sikre drift og levetid må lekkasjer utbedres, samt at utfordringer som dagens eier opplever med pelletsovn må utbedres.

-For å kunne bruke varmeanlegget best mulig med tanke på energiøkonomi er det viktig at en eventuell ny eier setter seg godt inn i anleggets driftsinstruks og kapasiteter.

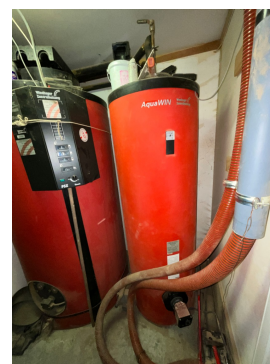
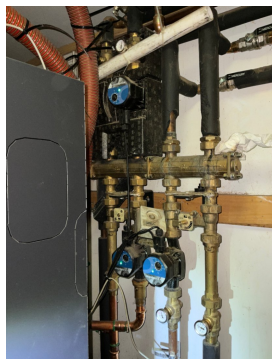
-Kostnadsestimatet settes med tanke på kontroll av anlegget for å avdekke kostnader til eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Drypplekasje på samlestokk til varmeanlegg

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Boligen har varmtvannstank i varmeanlegg plassert i teknisk bod i garasje.

Varmtvannstanken er oppgitt på typeskilt å være på ca. 300L.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- 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.

TG 1 Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger, plassert på vaskerom.
Det er uttak i vegg i 1.etasje og i loftsetasje.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme med vannsløyfer i rom i 1.etasje.
Det er installert WAWIN automatikk på vannsløyfer, med trådløse romfølere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget er passert 20 års brukstid, basert på alder kan feil og skader lettere oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler jevnlig kontroll av anlegget for å vurdere eventuelle utskiftninger for å redusere risikoen for skader.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har elektrisk anlegg med hovedsakelig skjult kabelføring. Det er sikringsskap plassert i vindfanfang som inneholder automatsikringer og strømmåler.

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.
2004
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
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?
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

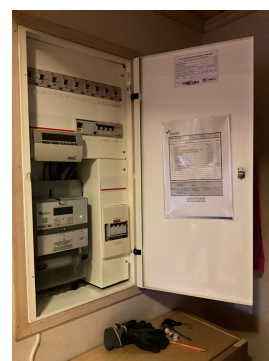
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
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 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el-anlegget. Med bakgrunn i det registrerte avvik anbefales det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Dette for å avdekke ev. jordingsfeil, ulovligheter og ev. andre feil iht. til NEK 400.

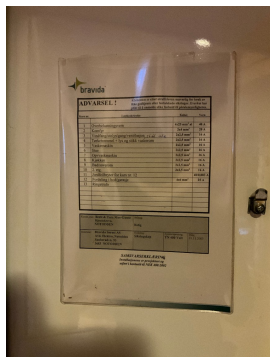
Generell kommentar

Elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet eller funksjonsvurdert. 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 fullstendig gjennomgang av bygningens elektriske anlegg.



Sikringsskap

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse

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.

Boligen har røykvarsler i loftsetasje og i 1. etasje, sentralt plassert i forhold til soverom.

Det er håndslukker med 6kg pulver, plassert i vaskerom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Nytt pulverapparat i des. 2025.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Kostnadsestimatet settes med tanke på innkjøp av egnet slukkemiddel. Normalt mellom 500-1000kr for et 6kg pulverapparat.



Røykvarsler i loftsetasjen

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling, synlig fjell i utkanten av tomten.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur av betong.

Det er veldig lite av muren som er synlig mellom belegningsstein og fasade.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur mot sør er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

-Det er ikke rekkverk eller annen sikring på toppen av forstøtningsmur, det er målt høydeforskjell over 0,5m. Dagens forskrift krever rekkverk eller annen sikring ved høydeforskjeller over 0,5m der hvor det er hardt underlag.

-Det er registrert mindre skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

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

For å tilfredsstille krav i dagens forskrift må det settes opp rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmur ved høydeforskjell større enn 0,5 meter.

Kostnadsestimatet settes med tanke på etablering av annen sikring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Forstøtningsmur sør på eiendommen



Høydeforskjell større enn 0,5 meter



Registrert mindre skjevheter i forstøtningsmur

TG 3 Terrenghforhold

Tomten er relativt flat, store deler av tomten er belagt med belegningsstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe utsiging av masser under belegningsstein mot skråning mot vest på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

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

Det må gjøres tiltak for å forhindre utsiging av masser mot skråning.

Kostnadsestimatet settes med tanke på tiltak mot utsiging av masser.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Masser siger ut mot skråning, dette medfører setninger på belegningsstein.



Masser siger ut mot skråning

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2004.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2004.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

GARASJE



Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget bærer preg av å være normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Byttet pelletsovn i teknisk bod
------	---------------	---------------------------------

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av asfaltapp.
Undertak av bord.

Taket over garasje og over loftstue/soverom er besiktiget fra takfot i stige, isdannelser på denne taksiden på befaringsdagen.
Tak over svalgang og bad/soverom mot sør er besiktiget fra taket.

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

Vurdering av avvik:

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

-Det er registrert enkelte glipper i sammenføyninger på taktekingen, dette gir risiko for at nedbør kan trekke inn under taktekingen og fukte opp underliggende konstruksjon.

-Registrert stående vann på takteking over bod.

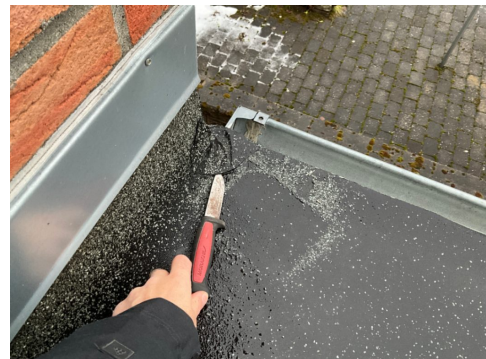
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av takteking 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.
- Lokal utbedring må utføres.

Utskifting av takteking bør påregnes. Ved utskifting av takteking vil det være viktig å velge produkter til teking som er egnet for tak med lite fall, dette gjelder spesielt over bod, svalgang og vindfang. For midlertidige tiltak mot lekkasje anbefales det å tette glipper i sammenføyninger i takbelegget.



Mose på takteking



Glipper i sammenføyning på takteking over teknisk bod.

! TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør, pipebeslag, gesimsbeslag og overgangsbeslag av zinkbelagt stål.

Nedløpsrør fører takvann til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:
 - Ikke etablert takstige opp til pipe.

-Det er rustdannelser på enkelte beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Ved utskifting av takteking vil det være naturlig å bytte beslag.

Tilstandsrapport



Vannansamling ved taknedløp



Rust på beslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon.
Fasade av murstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe saltutslag på murfasade

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe saltutslag på murfasader vil være naturlig, fasader som har lite konstruktiv beskyttelse i form av takutstikk vil være ekstra utsatt.



Saltutslag på murfasader

TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Veggene rundt teknisk bod har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Når trekledning har liten avstand til terreng blir den mer utsatt for fukt og utvikling av råteskade.



Tilløp til råteskade i bunn på trekledning

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Garasjen har takkonstruksjon av pult-takstoler.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Sålbek under vinduer er ikke utført med fall ut fra vinduet, dette gir risiko for at det blir stående vann mot vinduskarmen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres løsning som leder vann bort fra vinduskarmene.



Registrert 22,4% fuktinnhold i trevirke på vindu ved fuktmåling med pigg.

Tilstandsrapport



Slitt overflatebehandling på vinduer, stein under vinduer har ikke fall bort fra vinduet.

! TG 1 Dører

Garasjen har enkel labankdør i tre og to motoriserte leddporter av tre.



To leddede treporter

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig i garasjen er det gulv av betong.
Veggene har pusset mur, i teknisk bod er det malte plater.
Synlig takkonstruksjon i garasje, innvendig tak i teknisk bod har malte plater.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv i garasje er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Betonggulvet har enkelte svinnsprekker

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svinnsprekker i garasjergulv er normalt, for å redusere risikoen for avskalling ved sprekker kan man fylle sprekker.



! TG 2 Pipe og ildsted

Garasjen har elementpipe for fyringsanlegg for boligen.
Det er sotluke.

Pelletsovn er tilkoblet pipe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

-Pipe bør undersøkes nærmere for å vurdere omfanget av sprekker, tiltak på pipe må påregnes.



Riss i pipe

Tilstandsrapport



Riss i pipe

Innvendige dører

Innvendig har garasjen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

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

Mangler låsbeslag på dører

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det monteres låsbeslag på dører

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon

Garasjen har ingen ventilasjon utover naturlig ventilasjon via vinduer og dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler etablering av veggventil for bedre luftgjennomstrømning i garasjen,

Elektrisk anlegg

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

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

Bygningen har elektrisk anlegg med hovedsakelig synlig kabelføring. Det er sikringsskap i teknisk bod, som er underfordeling fra sikringsskap i boligen.

Det er installert elbil-lader.

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.
2004
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
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 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el-anlegget.
Med bakgrunn i det registrerte avvik anbefales det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Dette for å avdekke ev. jordingsfeil, ulovligheter og ev. andre feil iht. til

Tilstandsrapport

NEK 400.

Generell kommentar

Elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet eller funksjonsvurdert. 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 fullstendig gjennomgang av bygningens elektriske anlegg.

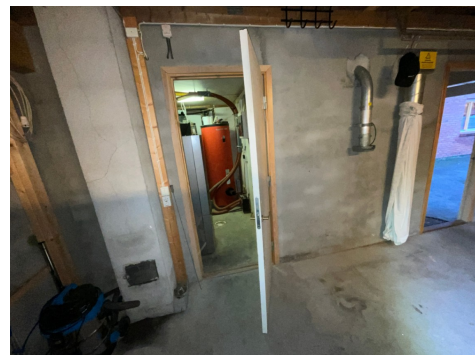
TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Ikke funnet utstyr for varsling og slukking i garasje eller teknisk bod.

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 Satt inn nytt pulverapparat i des. 2025
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Med tanke på tekniske installasjoner i teknisk bod i garasje anbefales det etablering av røykvarslere, det er imidlertid stor risiko for feilmeldinger med en tradisjonell røykvarslere i teknisk rom som dette på grunn av støv.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført på støpt plate av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Sprekk i grunnmur

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

141 m²/141 m²

Enebolig: Vindfang, Vaskerom, 2 Gang, Bad, 2 Soverom, Stue, Spisestue, Kjøkken, Loftstue, Toalettrom, 2 Kott

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 44 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 150 000

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 6 300 000

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

5 150 000

Konklusjon markedsverdi

5 150 000

Markedsvurdering

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

Taksert eiendom er beliggende i Bjønnekrevegen i Notodden kommune.

Eiendommen har kort avstand til sentrum med sine servicetilbud, samt kort avstand til skole og barnehage. Gangavstand til bussholdeplass for kollektiv transport. Det er gode turmuligheter i nærområdet med blant annet stinett til Eikeskartoppen innenfor ca. 500m fra eiendommen og Tinnemyra med blant annet lysløype og badeplass ca. 2km fra eiendommen.

Ved verddivurdering av eiendommen har det blitt lagt vekt på dens beliggenhet, standard, planløsning og areal. I tillegg ønskes det å tas hensyn til dagens marked forøvrig og eiendommens beskaffenhet i forhold til dette.

Denne eiendommen har beliggenhet og kvaliteter som tilsier at eiendommen og sammenligninger, er i et fungerende marked, dvs. at tilbud og etterspørsel er i rimelig balanse.

Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bjønnekrevegen 6 ,3684 NOTODDEN 150 m ² 2003 2 sov	30-10-2023	5 290 000	5 500 000		5 500 000	36 667
2 Bjønnekrevegen 6 ,3684 NOTODDEN 150 m ² 2003 2 sov	04-10-2021	3 800 000	5 050 000		5 050 000	33 667
3 Høybødalen 12 ,3679 NOTODDEN 128 m ² 2013 4 sov	20-11-2025	3 000 000	4 000 000		4 000 000	31 250

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.	8 190
Vannavgift, ink. målerleie	Kr.	5 066
Avløp	Kr.	4 905
Renovasjon	Kr.	5 240
Feiing	Kr.	969
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 900 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	310 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 210 000

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.	1 100 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 100 000

Kommentar

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

Attraktivitet/beliggenhet er uttrykt gjennom tomteverdien.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 300 000
--	------------	------------------

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

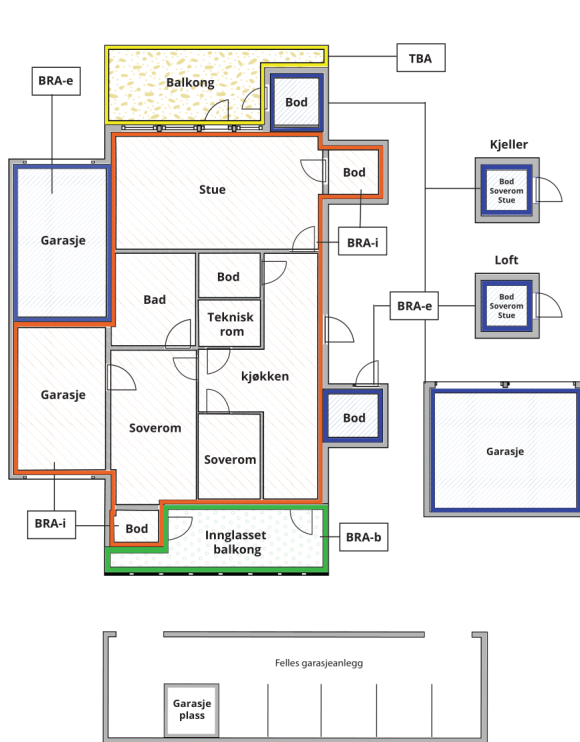
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	106			106	28		106
Loftsetasje	35			35		14	49
SUM	141				28	14	155
SUM BRA	141						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, bad, gang, gang med kontorplasser, vaskerom, soverom, stue, spisestue, kjøkken		
Loftsetasje	Loftstue, toalettrom, soverom, kott med lav takhøyde, kott med lav takhøyde 2		

Kommentar

ALH omfatter ikke måleverdig areal av loftsetasje. I ALH er det beregnet ca. 6m² av loftstue/soverom og to stk. kott á ca. 4m² hver, som følge av innkassinger rundt tekniske installasjoner er fri gulvplass noe redusert i kottene.

TBA omfatter overbygget areal mellom hovedinngang og garasje, samt overbygget areal på side mot vest.

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

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.

Boligens 1.etasje har mange hjørner og overganger mellom mur og treverk som gjør det vanskelig å måle arealet helt nøyaktig, for en nøyaktig måling anbefales en 3D-scanning av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt

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: Det er gjort utbedringer på råteskader i bæresøyle i hjørne mellom vinduer i stue.
Eier opplyser at arbeidet er utført av fagarbeider i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

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

SUM		44
SUM BRA	44	

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e omfatter garasje og fyrrom/teknisk bod i tilknytning til garasje.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt

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

Kommentar: Byttet pelletsovn i teknisk bod i 2024.
Utført av SolarBio AS

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	141	0
Garasje	0	44

Kommentar

Enebolig

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

Garasje

S-rom omfatter garasje og teknisk bod.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2025	Kenneth Lybekk	Takstingeniør
	Tore Moe-Gumø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	42	566		0	723.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjønnekrevegen 12

Hjemmelshaver

Moe-Gumø Berit, Moe-Gumø Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Taksert eiendom er beliggende i Bjønnekrevegen i Notodden kommune.

Eiendommen har kort avstand til sentrum med sine servicetilbud, samt kort avstand til skole og barnehage. Gangavstand til bussholdeplass for kollektiv transport. Det er gode turmuligheter i nærområdet med blant annet stinett til Eikeskartoppen innenfor ca. 500m fra eiendommen og Tinnemyra med blant annet lysløype og badeplass ca. 2km fra eiendommen.

Adkomstvei

Fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Kommunal tilknytning med privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Kommunal tilknytning med privat stikkledning.

Regulering

Boligformål.

Planid: 264

Navn: Høybøkåsa boligområde

Type: 30 - Eldre reguleringsplan

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

I kraft: 14/10/2009

Om tomten

Hovedsakelig flat eiendomstomt, del av eiendom mot vest skråner relativt bratt ned mot vest. Utearealer er opparbeidet med belegningsstein, forstøningsmur av betongstein mot naboeiendom og bed med noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ubekreftet Grunnbok for Kommune: 4005 NOTODDEN Grunneiendom: Gnr: 42 Bnr: 566 er sjekket via Seeiendom.no.

Det er ikke registrert eller opplyst om spesielle forhold.

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

Kommuneplan

Planid: K13

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Type: 20 - Kommuneplanens arealdel

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

I kraft: 31/08/2023

Konsesjonsplikt

Nei.

Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført en enebolig over to plan med tilhørende dobbel garasje. Bebyggelsen i området består av småhusbebyggelse og leilighetsbygg.

Forsikring

Selskap

Tryg

Avtalenr

5300604

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.12.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	15.12.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	10.12.2025		Gjennomgått	1	Ja
Tegninger		Ikke fremlagt tegninger	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	11.12.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.12.2010	Består av 5 dokumenter, oversendt i meglerpakke.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	Gjennomlest og godkjent via svigersønn, Geir Bakken. pr telefon 30.12.2025

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **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/VQ1893>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1306250110	

Selger 1 navn
Tore Moe-Gumø

Gateadresse	
Bjønnekrevegen 12	
Poststed	Postnr
NOTODDEN	3684

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Moe Gumø	daf032f09ae80b648e8b 0756e8804b72a5d34aa9	01.12.2025 15:34:10 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

