

Tilstandsrapport



Enebolig Nr. 17



Haugebondvegen 17, 3676 NOTODDEN



NOTODDEN kommune



gnr. 38, bnr. 43

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 300 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 27.08.2025

Rapportdato: 10.09.2025

Oppdragsnr.: 19974-1607

Referansenummer: VT2049

Autorisert foretak: Din Taksering AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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

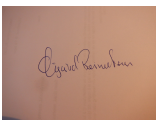


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no

979 64 266



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 3 etasjer.

Boligen er bygget på minst 3 ganger.

Det er foretatt tilbygg/enderinger av tidligere eier hvor det ikke er dokumentasjon eller opplysninger om nå det ble utført. Derfor er en del opplysninger hentet fra tegninger oversendt fra kommunen.

Nåværende eier har oppgradert en del innvendige overflater og skiftet kjøkkeninnredning.

Bolige er å regne som normalt vedlikeholdt, men på grunn av at enkelte bygningsdeler har passert mer enn halvparten av det som er forventet levetid, må det regnes med at i årene som kommer må det foretas en del vedlikehold/oppraderinger.

Enebolig Nr. 17 - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Det er noe fargenyanser på takstein. De er montert forskjellige år.

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall.

Det er beslag på vindskier og det er heldekkende pipebeslag.

Det er nytt pipebeslag i 2016.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Det er ikke oppgitt når kledning er montert. Det ser ut som det er gjort etappevis.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass trevinduer med koblet glass og inn/ut vinduer med 2 enkle glass.

De fleste vinduer på etasjeplan er skiftet mellom 1985 og 2019.

I kjeller er det en del vinduer med koblet glass av eldre årgang. Det er en del vinduer som er produsert mellom 1973 og 1995.

På loft er vindu fra 1976.

Bygningen har malt ytterdør fra ca 2006 og malt balkongdør i tre.

Balkongdør til leiligheten og til veranda er fra 2018. Balkongdør på loft er fra 1986.

På nedre nivå er det bygget en veranda på ca 22,5m².

Rekkverkshøyde er på 92cm. Det er også en betongplattning på ca 13m².

På etasjeplan er det en veranda på ca 48m². Det er glassrekkverk på deler av veranda med høyde på over 1m.

På deler av veranda er det rekkverk i tre. Dette har en høyde på mellom 89cm-94cm.

Rekkverk mot vei er lavere siden det ikke skal komme i konflikt med vindu på soverom.

På loft er det en lufteveranda på ca 4m². Rekkverkshøyde er på 89cm. Denne ligger over innredet rom.

Det er utvendig trapper i betong, skifer og stein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller.

Gulv: Det er laminat i vindfang, gang og soverom, beleg i stue og kjøkken, fliser på bad/vaskerom og betong i boden.

Vegg: MDF-plater i vindfang, kjøkken og soverom, malt mur/malt plater i gang, malt panel/tapet i stue, fliser på bad/vaskerom og betong i bod.

Tak: Himlingsplater i vindfang, kjøkken, stue og soverom, panel i gang, malt plater på bad/vaskerom og stubbegulv i bod.

Etasjeplan.

Gulv: Det er beleg i vindfang, gang, kjøkken og 2 soverom,

våtromsbelegg på bad/vaskerom og parkett i stuen.

Vegg: Malt tapet i vindfang og 1 soverom, malt panel i gang, panel i kjøkken, MDF-plater på 1 soverom og malt våtromsplater på bad/vaskerom.

Tak: Himlingsplater i vindfang, gang, 2 soverom og bad/vaskerom, malt plater i stue og malt panel i kjøkken.

Loft.

Gulv: Det er Laminat i trapperom og loftstue og teppeflis på soverom.

Vegg: MDF-plater i loftstue og soverom og malt panel i trapperom.

Tak: MDF-panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.

Avvik i stue: 36mm og gang 4mm.

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

Boligen har mursteinspipe, Jøtul peisovn i stuen, Jøtul Peis 4 i stuen i leiligheten og sotluke i gang i leiligheten.

Pipe er fra byggeår.

Gulvet er av betong. Det er laminat, fliser og beleg.

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

Vegger under terreng er i betong.

Det er foretatt fuktmåling i trappevange mot yttervegg.

Boligen har tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører og profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med formstøpt vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

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

Det meste av røropplegg ligger åpent mot yttervegg.

Det er kun vann til vask som er i vegg og det er ikke målt unormale avvik på målinger utført med fuktindikator.

Bad/vaskerom leilighet

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke fall til sluk, men det er en oppkant på terskel mot kjøkken.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

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

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Innredning er kjøpt brukt og montert i 2019. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i leiligheten med toalett og servantskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmepumpe på etasjeplan er fra 2013 og i leiligheten er den fra 2023. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra ca 2006 til hoveddel. Det er en mindre bereder til leilighet. Denne og reduksjonsventil er montert i 2020. Der er sikringsskap i vindfang med 50 A hovedsikring-skrusikring. Det er skrusikringer bortsett fra til kjøkken og stikk på kjøkken, stue, soverom og varmepumpe. Der er det automatsikringer med jordfeilbryter. Det er brannvarslere, men ikke pulverapparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Det er ikke funnet grunnmursplast under hoveddel av grunnmur. Bygningen har betonggrunnmur. Det er noe grunnmur i lettklinkerblokker under deler av soverom mot sør-vest. Forstøtningsmurer i forbindelse med inngang er av betong. Kostnadsestimat er kun for oppretting av mur i forbindelse med inngang og montere sikring. Dersom mur i nedre del av tomten må ordnes, vil det komme en betydelig kostnad. Det er fallende terreng mot boligen fra vest. Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er omgjort en del vann og avløp når boligen ble koblet til offentlig vann og avløp. Tidligere var det septiktank. Det er en platting på nedre nivå med sikfer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	300 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	211 m ²
Totalpris	3 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig Nr. 17

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

Tegning fra kommunen er fra 1972 på etasjeplan og fra 1991 for kjeller og utvidelse av rom mot sør på etasjeplan. Boligen er ikke utvidet i henhold til tegning. Det er noe større tilbygg i kjelleren.

Godkjent tegning har ikke inntegnet leilighet/hybel.

Rominndeling er også noe annerledes.

Det er utvidet veranda som ikke er byggemeldt. Det er krav til byggemelding/ferdigmelding.

Enebolig Nr. 19.

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt godkjente tegninger fra kommunen. Det foreligger brukstillatelse.

Kjeller er ikke omsøkt og derfor ikke godkjent ifølge eier.

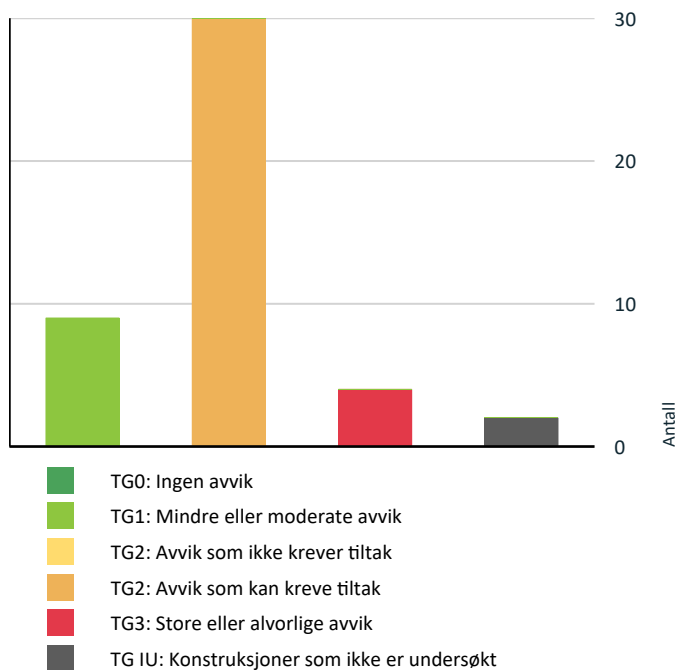
Garasje/Carport

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

Garasje/carport er ikke bygget i henhold til tegning oversendt fra kommunen. Mål stemmer omtrent med oversendt tegning.

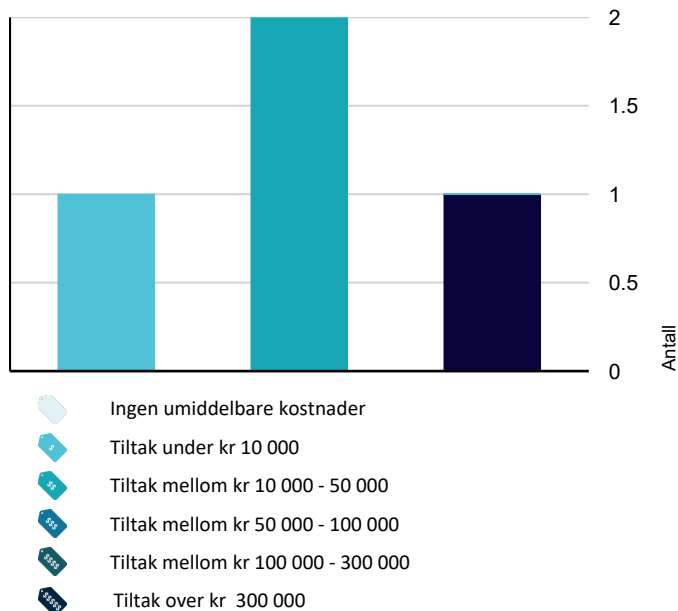
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig Nr. 17

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller/underetasje > Bad/vaskerom leilighet > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! 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 > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
!	Kjøkken > Etasjeplan > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasjeplan > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasjeplan > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller/underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Kjøkken > Kjeller/underetasje > Kjøkken leilighet > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller/underetasje > Bad/vaskerom leilighet > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller/underetasje > Bad/vaskerom leilighet > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller/underetasje > Bad/vaskerom leilighet > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG NR. 17



Byggeår
1953

Kommentar
Haugebondvegen 17

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering	Renovert bad 1. etasje.
2007	Modernisering	Renovert bad/vaskerom i underetasjen.
2013	Modernisering	Bad/vaskerom etasjeplan: Innredning, dusjkabinett og toalett fra 2013. Armaturer og vegger er oppgradert i 2025.
2013	Modernisering	Nytt vindu, overflater og innredning på kjøkken.
2016	Modernisering	Ny pipebeslag.
2018	Tilbygg	Bygget veranda i forbindelse med stue i underetasje og 1. etasje.
2018	Modernisering	Skiftet vinduer, balkongdører i stuen på etasjeplan. Det er skiftet undergulv og nye overflater.
2018	Modernisering	Ny ovn i stuen.
2019	Modernisering	Montert brukt kjøkkeninnredning i leilighet. Innredning er fra ca 2012. Hvitevarer er fra 2019.
2020	Modernisering	Ny bereder til leiligheten og reduksjonsventil.
2023	Modernisering	Ny varmepumpe i leiligheten.
2024	Modernisering	Overflaterenoverert soverom på loft med ny skyvedørgarderobe.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå.
Det er noe fargenyanser på takstein. De er montert forskjellige år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Knekte takstein må skiftes.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Dersom ikke knekte takstein skiftes, kan det oppstå lekkasje med påfølgende fukt og råteskader.
Mose på takstein bør fjernes. Mose forkorter levetiden på takstein.



Mose og slitasje på takstein



Enkelte knekte takstein i gradrenner.



Enkelte knekte takstein



Undertak med takpapp.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall.
Det er beslag på vindskier og det er heldekkende pipebeslag.
Det er nytt pipebeslag i 2016.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe rust i skjøter på beslag på vindskier.
Overflatebehandling på gradrenner flasser.

Konsekvens/tiltak

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

Beslag som flasser eller ruster, bør males med maling tilpasset formålet.
Dersom dette ikke gjøres, kan det bli hull og dette kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Maling flasser på beslag på vinds skier.



Rust på vinds kibeslag.



Overflatebehandling på gradrennebeslag flasser.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er ikke oppgitt når kledning er montert. Det ser ut som det er gjort etappevis.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe aldersmessig slitasje på kledning.

Konsekvens/tiltak

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

Dersom kledning skiftes, bør det lages lufting i nedre kant av kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er begrenset tilgang til konstruksjonen. Det er adkomst til kneloft på en side.

Her er det montert stubbeloftsplater med lufting mellom isolasjon og undertak, men det kan ikke fastslås at det gjelder hele konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom det blir fukt i innvendig tak, må tiltak iverksettes.

Dersom innvendig overflater i tak på loft oppgraderes, må det sjekkes om det er lufting.

Tilstandsrapport



Det er begrenset tilgang til konstruksjonen.



Synlig luftespalte mellom undertak og isolasjon

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass trevinduer med koblet glass og inn/ut vinduer med 2 enkle glass. De fleste vinduer på etasjeplan er skiftet mellom 1985 og 2019. I kjeller er det en del vinduer med koblet glass av eldre årgang. Det er en del vinduer som er produsert mellom 1973 og 1995. På loft er vindu fra 1976.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak

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

Dører

Bygningen har malt ytterdør fra ca 2006 og malt balkongdør i tre. Balkongdør til leiligheten og til veranda er fra 2018. Balkongdør på loft er fra 1986.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

På nedre nivå er det bygget en veranda på ca 22,5m². Rekkverkshøyde er på 92cm. Det er også en betongplattning på ca 13m². På etasjeplan er det en veranda på ca 48m². Det er glassrekkverk på deler av veranda med høyde på over 1m. På deler av veranda er det rekkverk i tre. Dette har en høyde på mellom 89cm-94cm. Rekkverk mot vei er lavere siden det ikke skal komme i konflikt med vindu på soverom. På loft er det en luftveranda på ca 4m². Rekkverkshøyde er på 89cm. Denne ligger over innredet rom.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tilstandsrapport

Siden er innredet om under delet av veranda, er det fare for kondensering/lekkasje dersom membran/lufting ikke fungerer som tiltenkt.

På byggetidspunkt var det krav til høyde på rekkverk på minimum 90cm.

Siden det er mer enn 50cm til underliggende terreng, er det fare for personskader ved ett eventuelt fall.

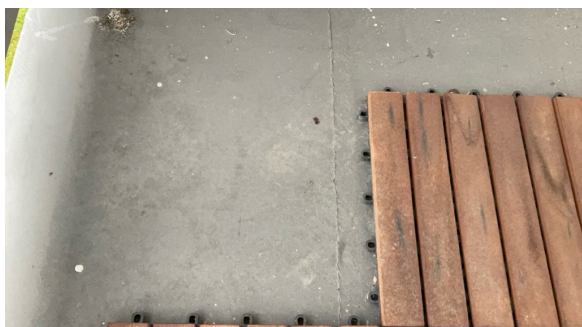
Membran på veranda på loft har nes sprekker, så den må oppgraderes før det blir lekkasje i underliggende soverom.



Noen lekkasje i tetting under veranda på etasjeplan.



Del av stue i underetasjen ligger under veranda på etasjeplan



Sprekk i membran på veranda på loft.

Utvendige trapper

Det er utvendig trapper i betong, skifer og stein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe forskjellig høyde på trinn.

Stein midt i trapp til inngang er noe ustabil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med noe oppgradering av trapp.

INNENDIG

Overflater

Kjeller.

Gulv: Det er laminat i vindfang, gang og soverom, belegg i stue og kjøkken, fliser på bad/vaskerom og betong i boden.

Vegg: MDF-plater i vindfang, kjøkken og soverom, malt mur/malt plater i gang, malt panel/tapet i stue, fliser på bad/vaskerom og betong i bod.

Tak: Himlingsplater i vindfang, kjøkken, stue og soverom, panel i gang, malt plater på bad/vaskerom og stubbegulv i bod.

Etasjeplan.

Gulv: Det er belegg i vindfang, gang, kjøkken og 2 soverom, våtromsbelegg på bad/vaskerom og parkett i stuen.

Vegg: Malt tapet i vindfang og 1 soverom, malt panel i gang, panel i kjøkken, MDF-plater på 1 soverom og malt våtromsplater på bad/vaskerom.

Tak: Himlingsplater i vindfang, gang, 2 soverom og bad/vaskerom, malt plater i stue og malt panel i kjøkken.

Loft.

Gulv: Det er Laminat i trapperom og loftstue og teppeflis på soverom.

Vegg: MDF-plater i loftstue og soverom og malt panel i trapperom.

Tak: MDF-panel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fuktsvelling i skjøter på laminatgulv i vindfang.

Der er noe svikt i himlingsplater i gang på etasjeplan - ikke tilfredsstillende festet til lekter.

Loft er ikke ferdigstilt med belistning.

Det er også manglende oppretting av innvendig tak på loft før MDF-panel er montert - noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med noe oppgradering/ferdigstilling av innvendige overflater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.

Avvik i stue: 36mm og gang 4mm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Siden det er noe setninger i grunnen, heller huset mot sør-øst.

Dette medfører også noe skjevheter i yttervegger og konstruksjonen. Det er målt 12mm loddavvik på yttervegg ved balkongdør.

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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Grunn til høydeforskjell viser ofte seg å være en konsekvens av setninger i bygget.

Ifølge eier fungerer gulvet med avviket.

Kostnadsestimat er kun for oppretting av stuegulv.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Høyde fra dør i gang til område ved balkongdør er målt til 36mm.

Hele huset heller litt mot sør-øst.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Siden er utleie i underetasjen der det pliktig å gjennomføre radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Dersom tiltak må iverksettes vil det påløpe ekstra kostnader.

Dersom det er høyere verdier enn hva som er anbefalt, vil det påløpe ekstra kostnader.

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, Jøtul peisovn i stuen, Jøtul Peis 4 i stuen i leiligheten og sotluke i gang i leiligheten. Pipe er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

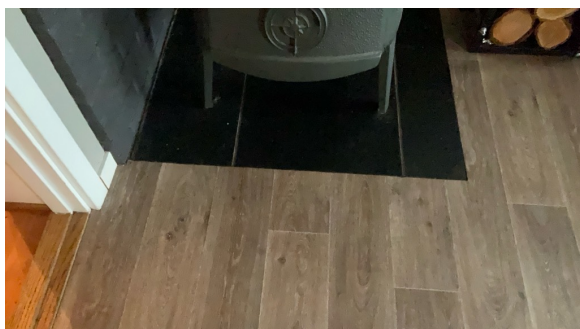
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Siden sotluke mangler ikke brennbart plate på gulv, anbefales det å montere en brannstein tilpasset formålet bak luke. Dette reduserer faren for brann ved en pipebrann.

Det må legges en plate foran ovn i leiligheten som stikker minimum 30cm ut foran ovn. Dette for å redusere faren for gnister skal komme på brennbart materiale.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



For lite avstand til brennbart foran ovn i leiligheten



Manglende brannsikring på gulv under sotluken

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Det er laminat, fliser og belegg.

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

Vegger under terreng er i betong.

Det er foretatt fuktmåling i trappevange mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er foretatt fuktmåling med hammerelektrode nederst i trappevange mot yttervegg under terreng.

Fuktnåling viste at tre er mettet med fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trapp bør flyttes litt fra yttervegg slik at det blir luft mellom trapp og vegg. Det er det større mulighet for at treverk tørker.

Dersom dette ikke gjøres, kan nedre del av trapp råtne.

Fukt i rom under terreng har sammenheng med svikt i drenering/manglende fuktsikring av vegger under terreng.

Tilstandsrapport



Fult utslag på fuktmåling med hammerelektrode.

Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

Vurdering av avvik:

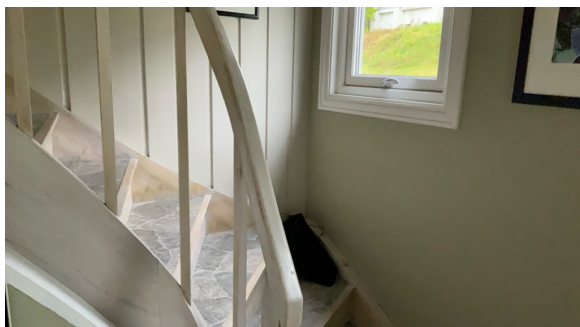
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er vindu i gangretningen som ikke har sikkerhetsglass.

Konsekvens/tiltak

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

Det er vindu i gangretning i trapp. Dette er ikke sikret mot eventuelt fall. Det bør monteres sikkerhetsglass eller annen sikring av glass for å unngå kuttskader ved ett eventuelt fall.



Vindu i gangretning.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje på dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører har behov for vedlikehold/oppgradering.

VÅTROM

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

Generell

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Bad/vaskerom på etasjeplan.

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Våtromsplater på vegg er ikke montert i henhold til monteringsanvisning. Det er ikke tett tilfredsstillende med Silicon i nedre kant av plater.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Manglende tetting i nedre kant av våtromsplater kan føre til oppsvelling.

Det kan ikke dusjes rett på vegg. Det anbefales på fremdeles ha dusjkabinett.



Manglende tetting i nedre kant av våtromsplater.

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



Plastsluk i gulv.



Avløp fra vaskemaskin går i rør over gulv til sluken

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med formstøpt vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det meste av røropplegg ligger åpent mot yttervegg.

Det er kun vann til vask som er i vegg og det er ikke målt unormale avvik på målinger utført med fuktindikator.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

Generell

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

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



KJELLER/UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2007

KJELLER/UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er ikke fall til sluk, men det er en oppkant på terskel mot kjøkken.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør foretas utbedring av fallforhold.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke rom under bad/vaskerom i leiligheten.

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utbedres vil det forbli visuelle skader.



Fuktsvelling på front på innredning.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

ETASJEPLAN > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Tilstandsrapport



Kjøkken etasjeplan.

ETASJEPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER/UNDERETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Innredning er kjøpt brukt og montert i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er normal bruksslitasje på innredning. Det er ikke montert sokler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende sokkel bør monteres. Dette vil forenkle reinhold.



Kjøkken leilighet. Bilde 1.



Kjøkken leilighet. Bilde 2.

KJELLER/UNDERETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER/UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i leiligheten med toalett og servantskap.

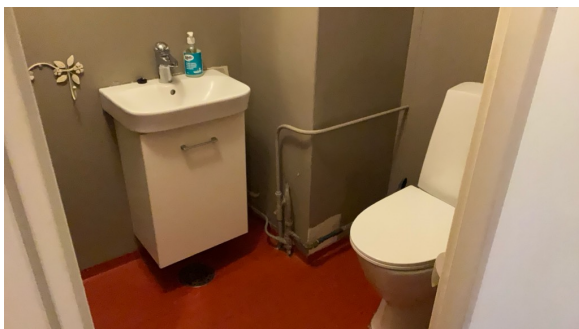
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Toalettrom i leiligheten



Kun naturlig lufting.



Sluk i gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Vannrør med irr.



Stoppekran og vannmåler.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.
Varmepumpe på etasjeplan er fra 2013 og i leiligheten er den fra 2023.

Vurdering av avvik:

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

Varmepumpe på etasjeplan er ca 12år, så virkningsgrad er dårligere enn på en ny varmepumpe.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra ca 2006 til hoveddel.
Det er en mindre bereder til leilighet. Denne og reduksjonsventil er montert i 2020.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden bereder fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre beredere.
Siden det ikke er sluk i rommet hvor beredere er montert, anbefales det å montere vannstoppersystem som stenger vannet ved en eventuell lekkasje.
Dette vil redusere faren for skader dersom det blir lekkasje.

TG 2 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Der er sikringsskap i vindfang med 50 A hovedsikring-skrusikring. Det er skrusikringer bortsett fra til kjøkken og stikk på kjøkken, stue, soverom og varmepumpe. Der er det automatsikringer med jordfeilbryter.

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.

1953

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

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

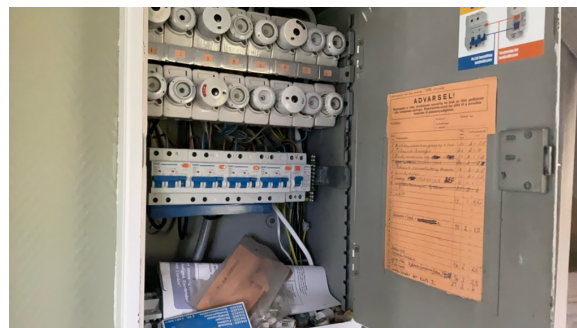
Dersom det blir avdekket avvik, vil det komme ekstra kostnader til utbedring av feil.

Generell kommentar

Det er ikke funnet åpenbare feil på anlegget, men det bør utføres en kontroll siden det er mye gammelt opplegg.



Jordkabel er nesten frem til yttervegg.



Sikringsskap på etasjeplan

TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det er brannvarslere, men ikke pulverapparater.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Det må monteres pulverapparat. Ett til hver boenhet.

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke funnet grunnmursplast under hoveddel av grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det har liten hensikt å drenere rundt boligen siden det mangler dampspærre mot grunnen under betonggulv.

Fukt vil trekke opp gjennom gulvet.

Kjeller med yttervegger under terreng egner seg ikke til innredning av rom for varig opphold.

Det bør ikke lagres gjenstander som ikke tåler fukt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er noe grunnmur i lettklinkerblokker under deler av soverom mot sør-vest.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Setningsskader er nesten ikke mulig å rette opp.

Riss i grunnmur bør tettes for å unngå at det kommer fukt inn i muren.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i forbindelse med inngang er av betong.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat er kun for oppretting av mur i forbindelse med inngang og montere sikring. Dersom mur i nedre del av tomten må ordnes, vil det komme en betydelig kostnad.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Forstøtningsmuren(e) er skjev(e) som følge av setningsskader.

Pris er kun ett estimat for oppretting av støttemur ved inngang og montere rekkverk.

Det er mulig masse bak mur kan fjernes og mur rettes opp. Skjevheter er på grunn av jordtrykk/vanntrykk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Åpninger i gjerde på nedre nivå er for store. Det bør monteres flere bord slik at rekkverk blir klatresikkert. Dette for å unngå eventuelle fallskader. Det er samme grunn til at det bør monteres rekkverk i forbindelse med adkomst/parkering.

Dersom støttemur på nedre nivå må skiftes, vil det komme en betydelig kostnad - over Kr. 300.000.-

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skjevhet i støttemur ved inngang.



Sprekk i støttemur på nedre nivå.



Støttemur på nedre nivå uten sikring i toppen



Støttemur i stein i forbindelse med parkering mangler sikring.

Terrengforhold

Det er fallende terreng mot boligen fra vest.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng bør justeres slik at det blir fall fra grunnmur.

Dette reduserer faren for fukt i kjelleren.

Tilstandsrapport



Ikke tilfredsstillende fall på terreng vekk fra grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er omgjort en del vann og avløp når boligen ble koblet til offentlig vann og avløp. Tidligere var det septiktank.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Vannrør inn i boligen er i plast.

TG 2 Andre tomteforhold

Det er en platting på nedre nivå med sikfer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekker og setninger på skiferkledd platting på nedre nivå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom det skal bli rett, må skifer legges på nytt på stabile masser.

Tilstandsrapport



Det er en del setninger og sprekker i skiferkledd platting på nedre nivå.

Bygninger på eiendommen

Enebolig Nr. 19.



Anvendelse

Byggeår

1977

Kommentar

Tidligere verditakst.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er en sidebygning med eget husnummer.

Ut fra opplysninger ser det ut til at bygget er fra 1977.

Bygget er bygget med egen boenhet på etasjeplan.

Det er innredet hybel i underetasjen, men denne er ikke byggemeldt/godkjent.

Det er støpt gulv på bakkenivå og yttervegger i kjeller er i lettklinkerblokker.

Yttervegger er i bindingsverk med utvendig kledning.

Det er saltak tekket med stålplater.

I kjelleren er det belegg i gang/kjøkken og bad og fliser i stue/alkove.

Det er malt plater/malt panel på vegger i oppholdsrom og malt glassfibertapet på bad.

Det er himlingsplater på innvendig tak.

Det er innredet bad.

I gang er det montert minikjøkken.

I utleiedelen på etasjeplan er det gang med soveplass, bad og stue/kjøkken.

Det er enkelt bad med toalett, servantskap med formstøpt vask og dusjkabinett.

Det er laget provisorisk opplegg til vaskemaskin hvor avløp går til vasken.

Det er fungerende kjøkkeninnredning.

På gulv er det laminat i gang/alkover og stue/kjøkken og våtromsbelegg på bad.

På vegger er det malt panel/MDF-plater og våtromsplater på bad.

Innvendig tak er himlingsplater.

Det er loft som ikke er målverdig areal siden høyden er under 1,9m Det er ca 1,84m høyde.

Det er bygget en enkel vedbod og lager med utvendig adkomst i forbindelse med inngang til leiligheten.

Det må regnes med oppgradering av bygget/innvendig overflater. Det elektriske anlegget bør sjekkes siden det er omfattende bruk av skjøteledninger.

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

Garasje/Carport



Anvendelse

Byggeår

1993

Kommentar

Byggeår er hentet fra tegning/søknad.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Det er skiftet takshingel.

Beskrivelse

Det er en enkel garasje med tilhørende delvis åpen carport.

Det er støpt dekke. Yttervegger er i betong med puss. Det er felt inn enkle kledning i tidligere åpning.

Det er saltak tekket med singel. Det er takrenner i overflatebehandlet metall. Det er en gran/furu leddport og en enkel uisolert dør.

Bygget er i enkel standard.

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

Tilbygg / modernisering

2024 Modernisering Ny shingel, takrenner og vindskier.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

211 m²/211 m²

Enebolig Nr. 17: 2 Trapperom, Loftstue, 4 Soverom, 3 Bod, Kott, 2 Vindfang, 2 Gang, 2 Kjøkken, 2 Bad/vaskerom, 2 Stuer, Toalettrom

Andre bygg: Enebolig Nr. 19., Garasje/Carport
Bruksareal andre bygg: 89 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 400 000

Konklusjon markedsverdi

3 400 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Larskåsvegen 21 ,3676 NOTODDEN 100 m ² 1960 2 sov	08-11-2023	2 400 000	2 400 000		2 400 000	24 000
2 Larskåsvegen 8 ,3676 NOTODDEN 165 m ² 1962 2 sov	23-01-2023	2 800 000	3 250 000		3 250 000	19 697
3 Kasinvegen 72 ,3676 NOTODDEN 195 m ² 1963 4 sov		3 950 000	3 750 000		3 750 000	19 231
4 Tjønnebergvegen 5 ,3676 NOTODDEN 125 m ² 1968 3 sov	09-05-2022	1 750 000	2 195 000		2 195 000	17 560
5 Larskåsvegen 6 ,3676 NOTODDEN 139 m ² 1960 3 sov	15-05-2019	1 650 000	2 200 000		2 200 000	15 827
6 O G Hauges veg 2 ,3676 NOTODDEN 175 m ² 1959 3 sov	05-10-2022	3 100 000	2 600 000		2 600 000	14 857
7 Rogneståvegen 16 ,3676 NOTODDEN 145 m ² 1917 4 sov	10-10-2019	2 050 000	1 900 000		1 900 000	13 103
8 Kjeiks veg 25 ,3676 NOTODDEN 139 m ² 1965 2 sov	14-11-2017	1 750 000	1 700 000		1 700 000	12 230

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.	8 111
Vannavgift inkl. leie av vannmåler	Kr.	10 769
Avløp	Kr.	10 660
Renovasjon	Kr.	10 480
Feiing	Kr.	965
Brøyting/vedlikehold av vei. Dette er en variabel kostnad.	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	46 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig Nr. 17

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 550 000
Diverse oppgraderinger	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 140 000
Sum teknisk verdi - Enebolig Nr. 17	Kr.	2 750 000

Enebolig Nr. 19.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig Nr. 19.	Kr.	1 350 000

Garasje/Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Garasje/Carport	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 220 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

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

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 700 000
--	------------	------------------

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

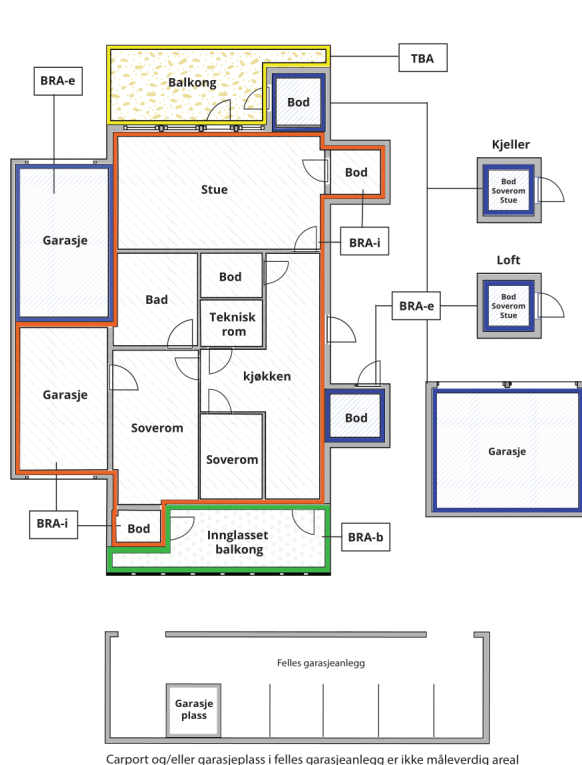
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggtetnisk 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.

Enebolig Nr. 17

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)				
Loft etasje	33			33	4		33
Etasjeplan	89			89	48		89
Kjeller/underetasje	89			89	22	1	90
SUM	211				74	1	212
SUM BRA	211						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft etasje	Trapperom, Loftstue, Soverom, Bod, Kott		
Etasjeplan	Vindfang, Gang, Kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Trapperom, Stue		
Kjeller/underetasje	Vindfang, Gang, Toalettrom, Bod, Bod 2, Kjøkken leilighet, Stue, Soverom, Bad/vaskerom leilighet		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning fra kommunen er fra 1972 på etasjeplan og fra 1991 for kjeller og utvidelse av rom mot sør på etasjeplan. Boligen er ikke utvidet i henhold til tegning. Det er noe større tilbygg i kjelleren. Godkjent tegning har ikke inntegnet leilighet/hybel. Rominndeling er også noe annerledes. Det er utvidet veranda som ikke er byggemeldt. Det er krav til byggemelding/ferdigmelding.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I henhold til liste Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Enkelte rom tilfredstiller ikke dagens krav til lysflate etter dagens forskrift på 10% av gulvareal.

Enebolig Nr. 19.

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)				
Loft						23	23
Etasjeplan		52		52			52
Kjeller		21		21			21
SUM		73				23	96
SUM BRA	73						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Lagerrom	
Etasjeplan		Gang/Alkove, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Vedbod, Redskapsbod	
Kjeller		Gang/kjøkken, Bad, Stuealkove	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke oversendt godkjente tegninger fra kommunen. Det foreligger brukstillatelse. Kjeller er ikke omsøkt og derfor ikke godkjent ifølge eier.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje/Carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasjeplan		16		16	20
SUM		16			20
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Kommentar

Carport er beregnet som TBA - åpent areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasje/carport er ikke bygget i henhold til tegning oversendt fra kommunen. Mål stemmer omtrent med oversendt tegning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig Nr. 17	201	10
Enebolig Nr. 19.	63	10
Garasje/Carport	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør
	Annette Haave	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	38	43		0	1605.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haugebondvegen 17

Hjemmelshaver

Haave Annette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Notodden, ca 3,6km vest for sentrum og ca. 1 km vest for Tuven senter. Området er bebygget med boliger. Mot øst er det utsikt over industri/forretninger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Den siste biten er grusvei,

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til boliger/boligbebyggelse.
Plan Id: 4005 123
Plannavn: Sem, Strupa og Heddal ungdomsskole.

Om tomten

Tomten er skrånende mot sørøst. Det er ca 18m høydeforskjell fra laveste til høyeste punkt på tomten. Det er adkomst og parkering på øvre nivå og det er trapper/sti ned til inngangsparti. Adkomst er gruset. Det går en sti med til industriområdet på nedsiden. Uteområdet er opparbeidet med plen og terrasser/veranda.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert en bestemmelse om gjerde fra 1951 og erklæring/avtale og grensegangsak fra 1987 registrert i matrikkel pr, 02.09.2025.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 950 000	2013

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP		Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	20.08.2025		Fremvist	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse Nr. 19.	11.07.1988		Fremvist	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2025	

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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/personvernerklaering/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/VT2049>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder

