

Tilstandsrapport



Enebolig



Olaf Ryes gate 11, 3681 NOTODDEN



NOTODDEN kommune



gnr. 243, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 448 m² BRA-i: 406 m²



Befaringsdato: 12.05.2025

Rapportdato: 15.05.2025

Oppdragsnr.: 13651-1088

Referansenummer: SR1942

Autorisert foretak: IL Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Bjaaland Aakre

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.

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

Martin B. Aakre

Martin Bjaaland Aakre

Uavhengig Takstingeniør

martin@iltakst.no

952 38 941



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.

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 - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hollandsk glasert takstein, enkel-krummet type. Taket er besikket fra bakkenivå.

Taktekkingen mellom hoveddel og tilbygget del med asfalt-papptekking.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår og tilbygget år.

Sorte beslag på/i gradrenner, israfter og takrenner med nedløp.

Heldekkende pipebeslag.

Stigetrinn på tak.

Snøfangere på deler av tak og noe stigetrinn benyttet som snøfanger.

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår og tilbygget år 1987.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår og tilbygget år.

Bygningen har PVC trevinduer med 2-lags glass på soverom i loft et. og 4 stk på kjøkken 1 et. + takvindu 1 et.

Hovedinngangsdør av nyere fabrikkframstilt type med malte overflater, sidefelt med glass.

Verandadør ut fra tilbygd stue av tofløyet type med isolerglassfelt fra tilbygget år.

Heve-skyvedør ut fra stue 1et. til terrasseplattning med fornyede glassfelt.

Heve-skyvedør ut fra bassengrom med isolerglassfelt. Fra 1986.

Heve-skyvedør ut fra luftbalkong loftsetasje med fornyede glassfelt (ukjent år).

Bygningen har balkongdør i pvc soverom.

To stk leddet porter til garasjerom, elektriske åpnere av merket "Liftmaster".

El-bil lader Defa montert.

Utvendig terrasseplattning med skifer og fliser på overflater, nedlagt gulvsluk på del av

terrasse. Montert glassrekkverk på øvre del plattning/terrasse i 2022.

Terrasser er over to nivåer. Hovedareal på nivå 1 ut fra stue ca 43m² hvorav ca 2/3 er takoverbygget + tilleggsareal på nivå 2 nedenfor uten rekkverk.

Utendørs elektrisk markise.

Terrasse ut fra loft stue på ca 8,7m², med terrassebord til gulv og glassrekkverk langs kant. Rekkverk i glass fra 2022.

Trapper med skifer på mellom nivå terrasser fra tilbygget år.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller/sokkel et:

Innvendig er det gulv av betong, fliser og beleg.

Veggene har trepanel, betong og murt forblending.

Innvendige tak har malte plater, elementdekke og trepanel.

1 et.:

Innvendig er det gulv av parkett, betong og fliser.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Loft et.:

Innvendig er det gulv av parkett, malt tregulv og gulvteppe.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Innvendige tak har trepanel.

Kjeller/sokkel et. tasjeskiller er av betongdekke.

1 et. etasjeskiller er av trebjelkelag og elementdekke på tilbygg.

Loft et. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe med sotluke i kjeller.

Rom under terreng (sokkel/kjeller et).

Gulvet har beleg og er av betong.

Veggene har panel og betong/mur.

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

Boligen har malt tretrapp mellom 1 et. og loft et.

Boligen har lakkert tretrapp mellom 1 og kjeller tilbygget del.

Tretrapp til kjeller fra 1 et.

Heltredører fra byggeåret med speilutførelse på overflater.

Enkelte dører med glassfelt.

Dører er lakkert og malt.

Dør mellom vindfang og hall 1et. med blyglass felt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Svømmebasseng:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv med fliser.

Vegger med panel.

Himling av element dekke.

Støpt flislagt basseng.

Duk på rull til basseng.

VVS:

Pumperom under deler av dekke hvor det er etablert sirkulasjons anlegg og filter mm. til basseng.

Ventilering: Ingen.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Nedgravet basseng og mur konstruksjoner i vegger omkring.

Bad loft et:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Gulv med flis med nedlagt termostatstyrt gulvvarme.
Vegger med liggende og stående trepanel.
Himling med trepanel.

VVS:

Gulvstående Porsgrunn toalett, gulvstående baderomsinnredning i eik med polert steinplate, underlimt porselenvask og blandebatteri.
Overhengende speil med sideskap og belysning.
Blandebatteri med hånddusj.

To stk ventiler i takhimling.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,2.

Bad 1 et:

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

Fliser på gulv. Fall 11mm fra dør til sluk.
Fliser og malt glassfiber.
Trepanel himling.

VVS:

Blandebatteri med hånddusj i dusjnisje, dusjforheng mot vegger.
Vegghengt baderomsinnredning fra byggeåret med formstøpt porselenservant med blandebatteri, overhengende speil med sideskap og belysning.

Ventilering, luftventil på vegg og tilluft fra luftespalte ved dørblad.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap på soverom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,4.

Bad v/Basseng:

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

Gulv med fliser med nedlagt gulvsluk.
Vegger med flis
Himling med pusset overflate.

VVS:

Gulvstående Gustavberg toalett, vegghengt blandebatteri med hånddusj.
Vegghengt enkel baderomsinnredning med formstøpt servant med blandebatteri.
Overhengende speil med belysning.

Fellesstyrt avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murer i vegger.
Demontert kledning for overflatemåling mot våtsone dusj. (se bilde).

Vaskerom/teknisk kjeller:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv med malt betong og nedlagt gulvsluk. Fall sluk ca 30mm.
Vegger med malt mur og ubehandlet trepanel.
Himling med trepanel.

VVS:

Vegghengt skyllekum med overhengende blandebatteri, opplegg for vaskemaskin.
Trykktank på vegg og Høyax v.v.bereder fra 2004 på totalt 200 ltr med 120 ltr varmemagasin.
V.v.bereder er tilknyttet varmevekslingssystem i ventilasjonsskap av merke I-LAITE OY fra byggeåret.

Tilluftsventil og avtrekksventil i rommet.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Kjellergang ved trapp.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,9.

Bad/dusjrom:

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

Gulv med fliser. Nedlagt gulvsluk. Fall til sluk ca 19mm fra topp membran dør.
Vegger med flis.
Himling med panel.

VVS:

Blandebatteri med hånddusj.

Tilluft og avtrekksventil i himling.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murkonstruksjoner i tilstøtende rom og badstue vegg-i-vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

JKE innredning 2021. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med innebygget kullfilter og stekeovn. Komfyrvakt på vegg over komfyrplass.

Grovkjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter "speil" fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er frittstående kjøl/fryseskap og opplegg til vaskemaskin i rommet.
Vifte/ventilator fjernet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue kjeller:

Fliser på gulv, vegger og takhimling med panel.
Plassbygde benker i to høyder.
Tylo badstuedør med glassfelt mot dusjrom.
Tylo elektrisk badstueovn fra byggeåret.

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom loft et:
Gulv med belegg.
Vegger med panel.
Himling med panel.

VVS:
Gulvstående Gustavberg toalett og vegghengt servant med varmt og kaldtvannskran.

Avtreksventil og tilluftsventil.

Toalettrom: (tilbygg)
Nedlagt termostattyrt gulvvarme, fliser på gulv og vegger.
Trepanel i takhimling.

VVS:
Vegghengt servant med blandebatteri og gulvstående toalett fra byggeåret.

Tilluft liftespalte ved dør og ventil i vegg.

Toalettrom:
Flis gulv.
Panel vegger og himling.

VVS:
Gulvstående Porsgrunn toalett og vegghengt servant med blandebatteri.

Ventil i vegg tilkoblet avtrekkssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og stål fra byggeår og tilbygget år 1987.
Det er avløpsrør av plast fra byggeår og tilbygget år.
Boligen har mekanisk ventilasjon fra byggeår. Ventilering i boligen er bestående av avtreksventiler samt luftespalter i vinduer.
Ventilasjonsystemet som har varmegjenvinningsfunksjon er ikke vært benyttet annet enn på sirkulerings-modus pga. strømforbruk. (ukjent tilstand på varmefunksjon).
Anleggets kanaler er renset av "TT-Teknikk AS" våren 2021. Faktura foreligger.

Varmepumpe av merke Mitsubishi i stue 1 et. fra 2021

Varmtvannstanken er på ca 120 liter fra 1989.
Varmtvannstanken på vaskerom er på ca 200 liter fra 2004 og trykktank er tilknyttet varmevekslingssystem i ventilasjons skap av merke I-LAITE OY fra byggeåret opplyste forrige eier.

Sikringsskap 1 montert i vindfang 1 etg.
Sikringsskap 2 er montert i sokkeletasje/kjelleretasje ved bunn av trapp inne i vegg.
Hovedinntak og sikringsskap nr 3 er montert i teknisk rom/vaskerom.
Automatsikringer.
Ledningsnettlet ligger hovedsakelig åpent.

Varslere på batteri fra 2021, seriekoblet.
2 stk brannslukker 1 et. (2025) og 1 stk nyere (2021).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser og noe fyllmasser.
Dreneringen er fra 1980 og 1987.
Bygningen har grunnmur av typen støptemurer og stablesteinmurer fra første boligen som sto oppført på tomten, med spekket betongfuger.
Eldre murer opplyses av selger være bestående av to murer med et mellomrom fylt med leire (et materiale som det er nok av i området) som isolasjon. Dette mellomrommet er hele veien rundt lukket med et betonglokketklinkerblokker på tilbygget de. Opplyst av tidligere eier. Denne del av mur er fra 1980 pluss noe eldre murere fra forrige bolig på tomten fra ukjent år.
Videre er tilbygget del i lettklinkerblokker og støpt betong.
Basseng i betong.

Forstøtningsmurer er av stenblokker mot gate.
Tomten er opparbeidet på hovedsakelig skrånet terreng på fremside med enkelte frukttrær.
Flatt hageareal på overside ved terrasseplattning med trapp til terreng.
Prydbusker mot skrånet areal.
Mindre areal med heller ved verandadør til bassengrom.
Fremside med granittheller med nedlagt elektrisk varme på deler av arealet og under halve arealet foran en garasjeport opplyser tidligere eier.
Steinblokker mot forbigående vei. Noe asfalt.

Utvendige avløpsrør er av plast utvendige avløpsledninger er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av jernrør.
Utvendige vannledninger er fra 1980 og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er felles avløpsledning med nabo "Olaf Ryes gate 13" ned til kommunal tilkobling, opplyser tidligere eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 9 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

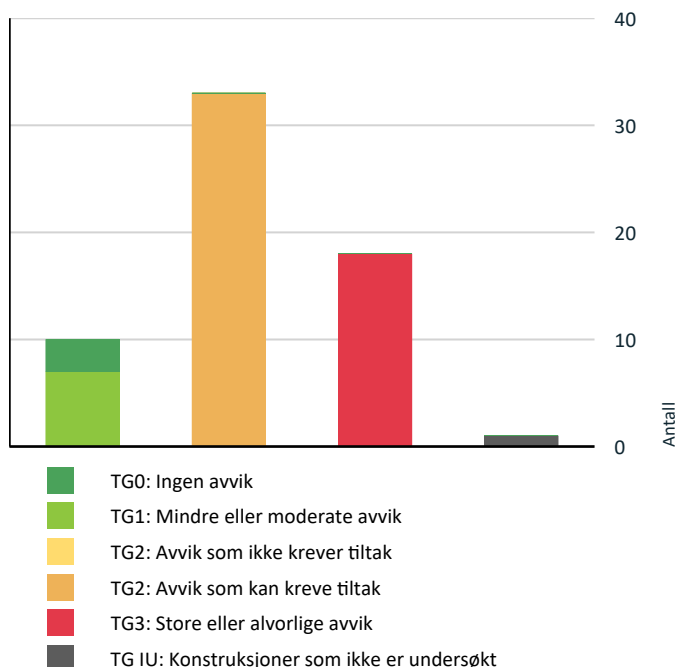
Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ingen tegninger eller dok. fremlagt på bygget.

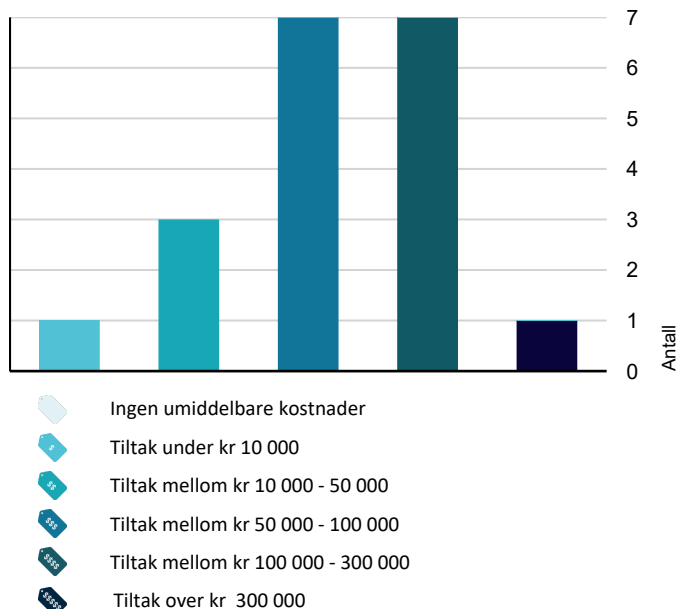
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg, og den bygningskyndige kan derfor ikke holdes ansvarlig om slike skader skulle bli oppdaget i ettertid. Elektriske apparater og installasjoner er ikke funksjonstestet.

Referanser som er gitt i tidligere salgsoppgave er gitt av forrige eier av boligen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- | | |
|--|-----------------------------|
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| ! Utvendig > Utvendige trapper | Gå til side |
| ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| ! Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| ! Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige trapper - kjeller | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Drenering | Gå til side |

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje/kjeller > Svømmebasseng > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje/kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje/kjeller > Vaskerom/teknisk rom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje/kjeller > Vaskerom/teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje/kjeller > Bad/dusjrom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje/kjeller > Bad/dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Grovkjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft etasje. > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Sokkeletasje/kjeller > Svømmebasseng > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2021 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasse loft et. [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 1 et [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - loft et. [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille loft et. [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille 1 et. [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper - tilbygg [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 120L [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje/kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > Sokkeletasje/kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Sokkeletasje/kjeller > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Grovkjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom 2 (hall) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Loft etasje. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Ferdigstilt i 1988. Del med basseng og bad i sokkeletasjen, samt stue, utv. bod og garasjerom i 1 et.
2021	Modernisering	Rekkverk glass 2021. Kjøkken 2021. Rekkverk glass utv. 2021.
2025	Modernisering	El-bil lader Defa.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Hollandsk glasert takstein, enkel-krummet type. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe mindre lokale avlassinger av glasing enkelte steder.

Noe grønne på overflater og noe krakeleringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokalt vedlikehold hvor de er avvik, bør vurderes.

! TG 2 Takteking med papp

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen mellom hoveddel og tilbygget del med asfalt-pappteiking.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! TG 2 Nedløp og beslag

Sorte beslag på/i gradrenner, israfter og takrenner med nedløp.

Heldekkende pipebeslag.

Stigetrinn på tak.

Snøfangere på deler av tak og noe stigetrinn benyttet som snøfanger.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Ikke tilstrekkelig med snøfangere på tak. Benyttet stigetrinn isteden for snøfangere.

Mangler snøfangere på deler av tak.

Avflassing på gradrenner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Snøfangere bør monteres hvor det mangler eller ikke er tilstrekkelig og det er fare for liv og helse.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår og tilbygget år 1987.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Skjolder på panel synlig på kaldtloft og knekott.

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Musebånd/lusing må etableres hvor det mangler.

Følg med på skjolder på vegger på loft med tanke på utvikling.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår og tilbygget år.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Deler av takkonstruksjonen på tilbygget del er gjenbygget, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen.

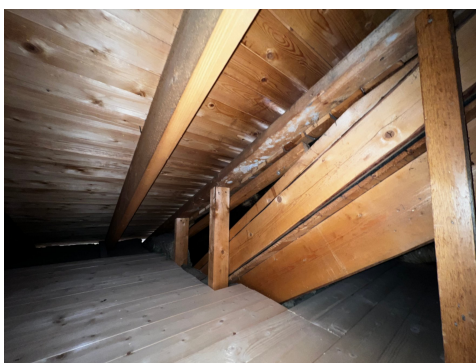
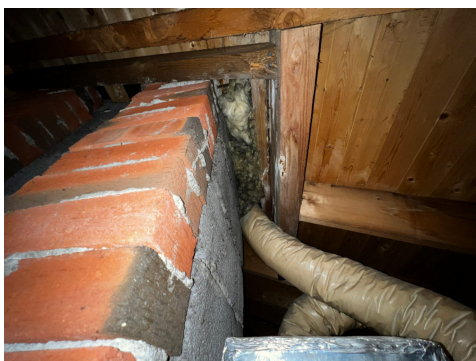
Vindsperre på knekott falt ned av vegger.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Tiltak:

Nærmere undersøkelse omkring skjolder på undertak ved gjennomføringer bør utføres, og evt. tiltak.

Vindsperre på knekott må festes og klemmes.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår og tilbygget år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Vindu i kjellerbod er fjernet og murt igjen.

Mangler dryppkant belistning flere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dryppkan bør utbedres.



TG 2 Vinduer - 2021

Bygningen har PVC trevinduer med 2-lags glass på soverom i loft et. og 4 stk på kjøkken 1 et. + takvindu 1 et.

Årstill: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Noe oppsprekking i belistning for utforing da det er eldre lister som står mot beslag vannbrett uten spalte/dryppkant.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Selve vinduene vurderes som TG 1 da de er fra 2021, men belistning bør utbedres med tanke på utvikling av fukt og råteskader.



Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Hovedinngangsdør av eldre fabrikkframstilt type med malte overflater, sidefelt med frosted glassfelt.

Verandadør ut fra tilbygd stue av tofløyet type med isolerglassfelt fra tilbygget år.

Heve-skyvedør ut fra stue 1et. til terrasseplattning med fornyede glassfelt.

Heve-skyvedør ut fra bassengrom med isolerglassfelt. Fra 1986.

Heve-skyvedør ut fra luftebalkong loftsetasje med fornyede glassfelt (ukjent år).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Skyvedører går trengt og tar noe i karm/skinne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.



! TG 1 Dører - soverom

Bygningen har balkongdør i pvc soverom.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Garasjeporter

To stk leddet porter til garasjerom, elektriske åpner av merket "Liftmaster".

! TG 1 Dører - (inngang)

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig terrasseplattning med skifer og fliser på overflater, nedlagt gulvsluk på del av terrasse. Montert glassrekkverk på øvre del plattning/terrasse i 2022. Terrasser er over to nivåer. Hovedareal på nivå 1 ut fra stue ca 43m² hvorav ca 2/3 er takoverbygget + tilleggsareal på nivå 2 nedenfor uten rekkverk.

Utendørs elektrisk markise.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Mindre riss i fuger.

Rust beslag rekkverk gulv.

Mangler rekkverk på plattning på nivå 2. (trapper omtalt i eget punkt).

Løst rekkverk, vagler ved bevegelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Rekkverk bør avstives eller festes bedre.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Terrasse loft et.

Terrasse ut fra loft stue på ca 8,7m², med terrassebord til gulv og glassrekkverk langs kant. Rekkverk i glass fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Grønske/missfarging på overflater gulvbord.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Rengjøring terrassebord og behandling.

Utvendige trapper

Trapper med skifer på mellom nivå terrasser fra tilbygget år.

Årstall: 1987

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk og håndløper mangler på trapper.

Avflassing på trapp mellom trin.

Løs fugemasse/støp ved trapp overgang plattning.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Håndløper må monteres i tillegg til rekkverk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Kjeller/sokkel et:

Innvendig er det gulv av betong, fliser og belegg.

Veggene har trepanel, betong og murt forblending.

Innvendige tak har malte plater, elementdekke og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Avflassing av maling på murer.

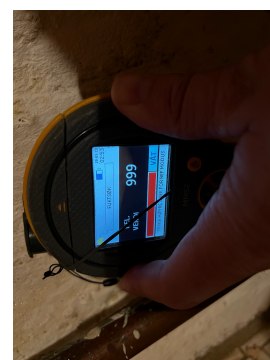
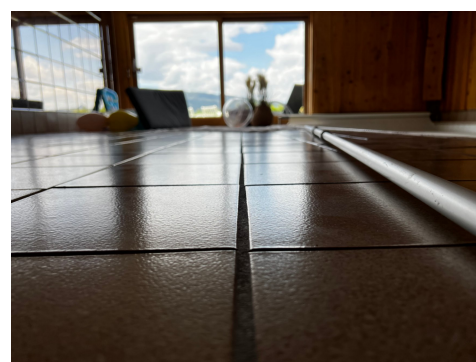
Fukt i dekke og murer indikert.

Trapping og ujevnheter i fliser på gulv i bassengområde.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Nærmere undersøkelse av oppforet gulv i "kjellerstue" bør foretas med tanke på kapillært fukt opptrekk fra grunnen.



Tilstandsrapport



! TG 2 Overflater - 1 et

1 et.:

Innvendig er det gulv av parkett kjøkken, stue og tv stue 2021, betong og fliser byggeår. Gang, stue (nord) og soverom parkett fra 2025. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Opplyst om at gulv er lagt over ventilasjonskanaler ved vinduer i stue. Ukjent utførelse omkring dette. Noe "dårlig" finish på avslutning gulv mot flis ved peis med fugemasse. Ujevnhet under gulv kjøkken. Avluttning gulv mot skyvedør soverom feil.

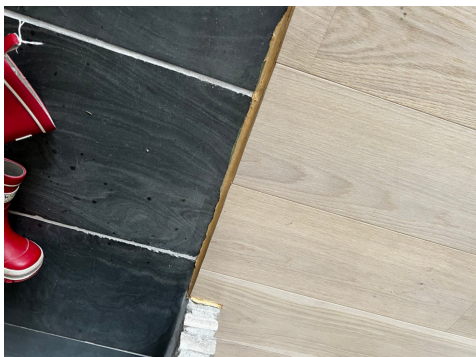
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhente info omkring utførelse på tettet kanaler. Skyvedør skal monteres oppe på gulv. Evt. avslutningsliste bør monteres.

Lister med hakk/skader bør males og det bør fuges lister til dører som er noe for korte mot gulv.

Fuging/list må utbedres ved overgang fliser mot parkett ved stuegulv.



! TG 2 Overflater - loft et.

Loft et.:

Innvendig er det gulv av parkett, malt tregulv og gulvteppe. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Det er registrert noe knirk og nedbøyninger i gulv. Stedvis noe ujevnheter. Enkelte slitasjer på overflatene. Lokalt mindre sprekker i skjøter på tapet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

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

Avvik målt i gang mot dusjrom gammel del.
Over 46mm planavvik i rommet.
Øvrig ujevnheter kjellerrom.

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.

Rommet/etasjen fungerer med avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Etasjeskille loft et.

Etasjeskiller 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.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik avdekket i loft stue del. Over 15mm i rommet.

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.

Rommet/etasjen fungerer med avviket.

TG 2 Etasjeskille 1 et.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og elementdekke på tilbygg.

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.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Over 15mm i stue del.

Over 10mm i stue innenfor 2m.

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.

Rommet/etasjen fungerer med avviket.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe med sotluke i kjeller.
Peis stue 1 et. og vedovn loft et.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Brennbart gulv nærmere enn 300mm fra sotluke.

Brennbar plate under oven sokkel et. er for liten med tanke på avstand diagonalt fra ilegg sted.

Mindre riss i stein ved peis stue 1 et. ved brannmur og skifer.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tiltak:

Større plate under oven bør monteres.

Oven kjeller må monteres eller blende tilkoblings sted.

Sprekker må tettes og det bør sjekkes om det er løse stein.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng (sokkel/kjeller et).

Gulvet har belegget og er av betong.

Veggene har panel og betong/mur.

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

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø

Ved stablet mot utforet vegg i kjellerbod, ikke mulig å ta hull.

Fukt indikert i dekket under belegget kjeller.

Sopp under trapp registrert mot grunnmur på treverk.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

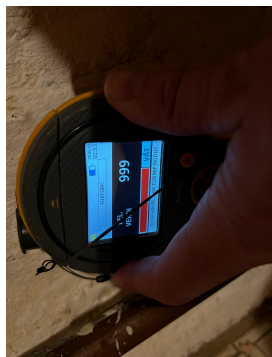
Det bør benyttes overflater som puster og slipper fukt i grunnen ut.

Fukt indikert i murer og dekke.

Nærmere undersøkelse av sopp vekst og fukt under trapp til kjeller ved basseng bør foretas.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 1 et. og loft et.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Noe mindre hakk.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



! TG 2 Innvendige trapper - tilbygg

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 1987

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Liten "fribredde" på trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



! TG 3 Innvendige trapper - kjeller

Tretrapp til kjeller fra 1 et.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

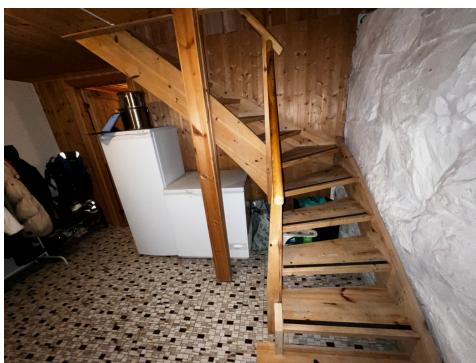
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Ingen spiler eller stolper mellom håndløper og trappevange.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Innvendige dører

Heltredører fra byggeåret med speilutførelse på overflater.
Enkelte dører med glassfelt.
Dører er lakkert og malt.
Dør mellom vindfang og hall 1et. med blyglass felt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Flere dører tar i karmen.
Hakk i karmen og dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

SOKKELETASJE/KJELLER > SVØMMEBASSENG

! TG 3 Generell

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

Gulv med fliser.

Vegger med panel.

Himling av element dekke.

Støpt flislagt basseng.

Duk på rull til basseng.

VVS:

Pumperom under deler av dekke hvor det er etablert sirkulasjons anlegg og filter mm. til basseng.

Ventilering: Ingen.

Årstall: 1987

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Var ikke i full drift på befaringen dagen og har heller ikke vært i bruk siden 2021 følge eier.

Bassenget står nå kun på sirkulering-modus og er kloret. Ikke tilsatt andre kjemikalier for bruk.

Noe misfarging i vann og på overflater i basseng under vann. Ukjent tilstand.

Trapping i flislegging.

Ukjent tilstand flislagt basseng under vann. Ikke mulig å inspisere pr.dd.

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av innen kort tid.

Manglende ventilering av rommet.

Misfarging på duk på basseng.

Skjolder bunn basseng registrert ved inspeksjon i enden av duk.

Ujevnheter flis, trapping.

Konsekvens/tiltak

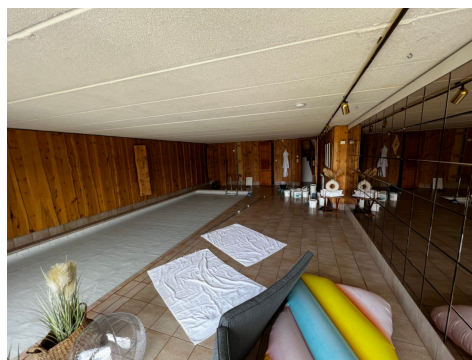
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tatt alle avvik registrert på våtrommet i betraktning, samt alder. Bør våtrommet renoveres for å tilfredsstille dagens krav.

Nærmere kontroll av pumpe og filtersystem bør utføres av fagmann da det ikke er vært i bruk siden 2021.

Anbefaler kontakt med leverandør av renseanlegg for full forvisning omkring tilstand.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



SOKKELETASJE/KJELLER > SVØMMEBASSENG

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Nedgravet basseng og mur konstruksjoner i vegger omkring.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

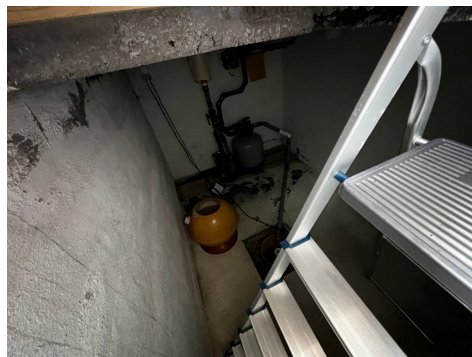
Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
- Kun murer i tilstøtende rom til bassengrommet og basseng er nedgravet.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Følg med på evt. negativ utvikling tatt alder på basseng og tettesjikt i betraktning.



SOKKELETASJE/KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

Bad v/Basseng:

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

Gulv med fliser med nedlagt gulvsluk.

Vegger med flis

Himling med pusset overflate.

VVS:

Gulvstående Gustavberg toalett, vegghengt blandebatteri med hånddusj.

Vegghengt enkel baderomsinnredning med formstøpt servant med blandebatteri.

Overhengende speil med belysning.

Fellesstyrt avtrekk.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Ingen dokumentasjon vedrørende membran og flisarbeid.

Ikke synlig membran i gulvsluk.

Begrenset fall på gulv til sluk i henhold til dagens krav. Målt ca 23mm fall.

Sprekk flis vegg.

Utette gjennomføringer i vegg til vvs innredning.

Mansjett mangler på gjennomføringer i vegger.

Selger opplyser om at en besøkende fikk det hun mente var et støt i dusjen som er sjekket av elektriker uten å finne feil. De har ikke selv opplevd dette.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tatt alle avvik registret på våtrommet i betraktning, samt alder. Bør våtrommet renoveres for å tilfredsstille dagens krav.

I påvente av dette vil rommet fungere så lenge det er dusjkabinett og tilstrekkelig ventilasjon av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE/KJELLER > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murer i vegger.
Demontert kledning for overflatemåling mot våtsone dusj. (se bilde).
Fuktsøk på vegg ved dusj og gulv med overflate indikator viser fuktnivå over grenseverdi.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
- Det er registrert symptom på fuktskader

Noe fukt indikert i dekket rund sluk ved fuktsøk. Badet er heller ikke vært i bruk siste tiden.

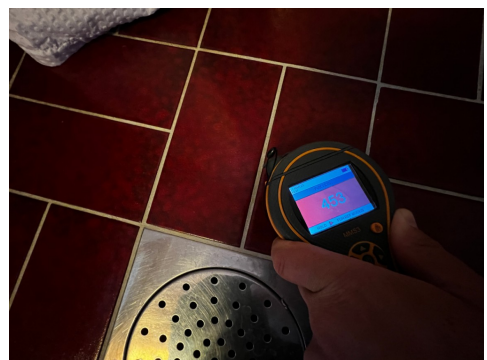
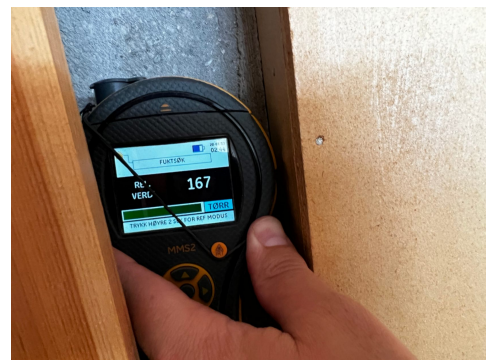
Fuktsøk på vegg ved dusj og gulv med overflate indikator viser fuktnivå over grenseverdi.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Bruk av dusjkabinett anbefales med tanke på fukt indikert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



SOKKELETASJE/KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 3 Generell

Vaskerom/teknisk kjeller:

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

Gulv med malt betong og nedlagt gulvsluk. Fall sluk ca 30mm.

Vegger med malt mur og ubehandlet trepanel.

Himling med trepanel.

VVS:

Vegghengt skyllekum med overhengende blandebatteri, opplegg for vaskemaskin.

Trykktank på vegg og Høyax v.v.bereder fra 2004 på totalt 200 ltr med 120 ltr varmemagasin.

V.v.bereder er tilknyttet varmevekslingssystem i ventilasjonsskap av merke I-LAITE OY fra byggeåret.

Tilluftsventil og avtrekksventil i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Noe mindre skjolder på overflatene.

Uegnede materialer i våtsoner på vegger.

Ingen synlig membran i sluk.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tatt alle avvik registret på våtrommet i betraktning, samt alder. Bør våtrommet renoveres for å tilfredsstille dagens krav. Anbefaler oppgradering/rehabilitering av våtrommet i nær fremtid tatt alder og registrerte forhold i betraktning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



SOKKELETASJE/KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Kjellergang ved trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,1%. Overflate søk indikerer 545 ved sluk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Fukt i dekket indikert, men ingen fuktskade på treverk pr.dd.
Ingen tettesjikt på vegger eller membran registert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere utvikling.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Følg meg på fukt nivå og evt. utvikling. Fungerer med avviket pr.dd.
Fare for fuktskade på treverk i kontakt med dekket.
Estimat basert på registrerte forhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



SOKKELETASJE/KJELLER > BAD/DUSJROM

TG 3 Generell

Bad/dusjrom:

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

Gulv med fliser. Nedlagt gulvsluk. Fall til sluk ca 19mm fra topp membran dør.

Vegger med flis.

Himling med panel.

VVS:

Blandebatteri med hånddusj.

Tilluft og avtrekksventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

Ingen dokumentasjon vedrørende membran og flisarbeid.

Ikke dusjvegg for å begrense fuktbelastning mot dør som er montert inne i våtsone.

Ingen synlig membran.

Fukt indikert i gulv/dekket.

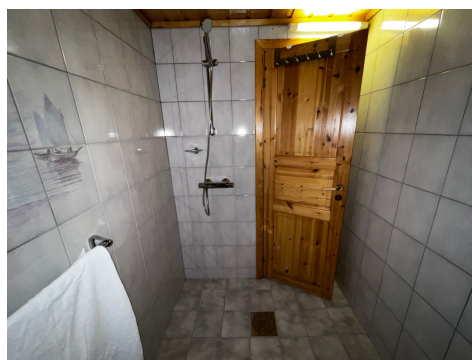
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

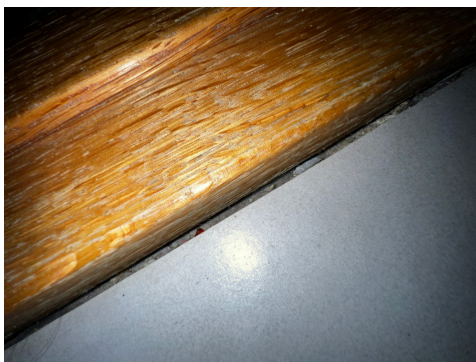
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tatt alle avvik registret på våtrommet i betraktning, samt alder. Bør våtrommet renoveres for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



SOKKELETASJE/KJELLER > BAD/DUSJROM

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murkonstruksjoner i tilstøtende rom og badstue vegg-i-vegg. Fuktsøk foretatt i dusj-sone på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murkonstruksjoner i tilstøtende rom og badstue vegg-i-vegg.

Fuktsøk foretatt i dusj-sone på overflater og det er indikert noe høye verdier.

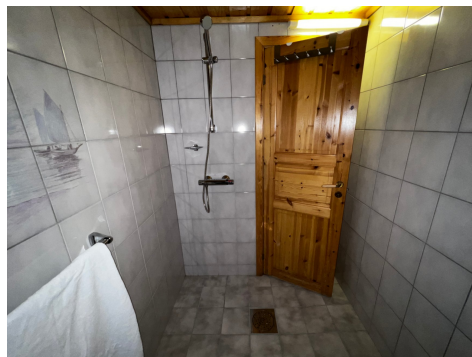
Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.
- Andre tiltak:

Fukt fra grunn påvist.

Ingen dok. omkring membran eller tettesjikt på bad mot grunn.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad 1 et:

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

Fliser på gulv. Fall 11mm fra dør til sluk.

Fliser og malt glassfiber.

Trepanel himling.

VVS:

Blandebatteri med hånddusj i dusjnische, dusjforheng mot vegger.

Vegghengt baderomsinnredning fra byggeåret med formstøpt porselenservant med

blandebatteri, overhengende speil med sideskap og belysning.

Ventilering, lufteventil på vegg og tilluft fra luftespalte ved dørblad.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Ikke tilstrekkelig fall til sluk. Målt 11mm.
Manglende oppkant ved dør fra topp membran og slukrist.
Ingen dokumentasjon vedrørende membran og flisarbeid.
Eldre innredning med VVS.
Ikke synlig membran gulvsluk.
Ikke egnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tatt alle avvik registret på våtrommet i betraktning, samt alder. Bør våtrommet renoveres for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



LOFT ETASJE. > BAD

TG 3 Generell

Bad loft et:

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

Gulv med flis med nedlagt termostatstyrt gulvvarme.
Vegger med liggende og stående trepanel.
Himling med trepanel.

VVS:

Gulvstående Porsgrunn toalett, gulvstående baderomsinnredning i eik med polert steinplate, underlimt porselenvask og blandebatteri. Overhengende speil med sideskap og belysning. Blandebatteri med hånddusj.

To stk ventiler i takhimling.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Fuktskader rundt ventil i himling over wc.
Manglende fall til sluk og oppkant dør. Kun lokalt fall på ca 10mm i dusj "sone", utover dette flatt.
Utette gjennomføringer vegg i innredning.
Vinduer i våtsone.
Uegnede materialer i våtsone.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap på soverom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Årstall: 1987

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tatt alle avvik registret på våtrommet i betraktning, samt alder. Bør våtrommet renoveres for å tilfredsstille dagens krav.

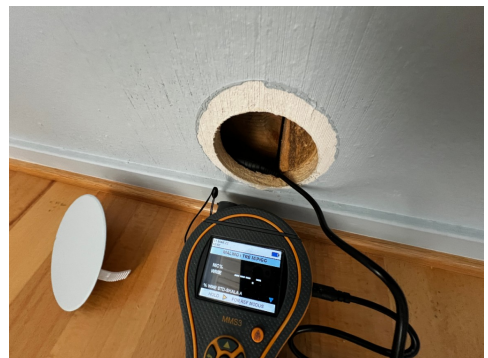
Kostnadsestimat: Over 300 000



LOFT ETASJE. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7%.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

JKE innredning. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med innebygget kullfilter og stekeovn. Komfyrvakt på vegg over komfyrplass.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter innbygget i platetopp fra 2021.

1. ETASJE > GROVKJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Grovkjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter "speil" fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er frittstående kjøl/frysenskap og opplegg til vaskemaskin i rommet.

Flislagt gulv med gulvsluk.
Malte vegger.
Malt panel himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
 - Det er avvik:
 - Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
- Noe skjolder på overflatene.
Vifte på vegg demontert til fordel for plassering av vaskemaskin og tørketrommel på rommet.
Ingen dok. membran og flis arbeid.
Bruksslitasjer på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Tiltak:

Ved endret bruk av rommet til f.eks. vaskerom bør tettesjikt og materialer i våtsoner utbedres/skiftes.
Fall til sluk bør etableres.
Tetting av tidligere rør til vifte bør utbedres.



1. ETASJE > GROVKJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Tilstandsrapport

Vifte/ventilator fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
- Kun ventiler i vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



SPESIALROM

SOKKELETASJE/KJELLER > BADSTUE

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue kjeller:

Fliser på gulv, vegger og takhimling med panel.

Plassbygde benker i to høyder.

Tylo badstuedør med glassfelt mot dusjrom.

Vurdering av avvik:

- Det er mulig fuktskade i konstruksjonen.
- Det måles forhøyede fuktverdier i bunnsvill ved bruk av hammerelektrode.

Fukt i kjellermurer og dekke smitter noe over i bunnsvill og øvrig treverk som er i kontakt med murer. Følg med på evt. negativ utvikling med tiden.

Ukjent hva rør som kommer ut av vegg har som funksjon.

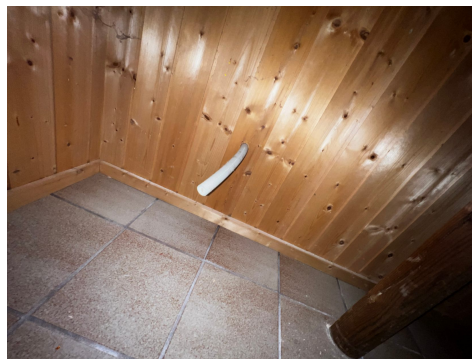
Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

Følg med på evt. negativ utvikling med tiden og gjør tiltak ved behov.

Badstue er ikke vært i bruk og ved bruk vil trolig fukt også avta noe.

Nærmere undersøkelse av rør som stikker ut av vegg anbefales.



SOKKELETASJE/KJELLER > BADSTUE

! TG 2 Teknisk anlegg

Tylo elektrisk badstueovn fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

1. ETASJE > TOALETROM 1 V/SOVEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Nedlagt termostattyrt gulvvarme, fliser på gulv og vegger.
Trepanel i takhimling.

VVS:

Vegghengt servant med blandebatteri og gulvstående toalett fra byggeåret.

Tilluft liftespalte ved dør og ventil i vegg.

Årstall: 1987

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > TOALETROM 2 (HALL)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Flis gulv.
Panel vegger og himling.

VVS:

Gulvstående Porsgrunn toalett og vegghengt servant med blandebatteri.

Ventil i vegg tilkoblet avtrekkssystem.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



LOFT ETASJE. > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom loft et:

Gulv med belegg.
Vegger med panel.
Himling med panel.

VVS:

Gulvstående Gustavberg toalett og vegghengt servant med varmt og kaldtvannskran.

Avtrekkssystem og tilluftsventil.

Vurdering av avvik:

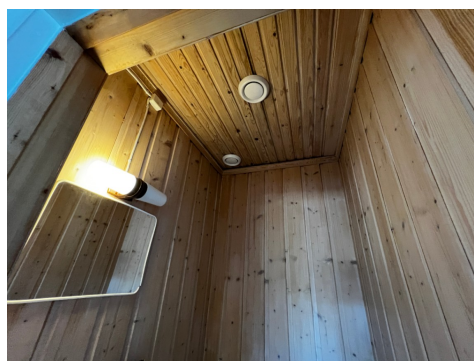
- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Skjolder etter fukt ved ventil i himling.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Nærmere undersøkelse anbefales omkring ventiler i himling.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

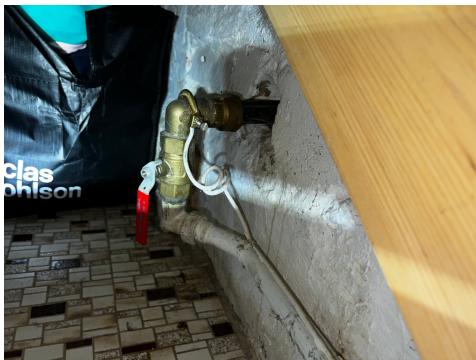
Innvendige vannledninger er av kobber og stål fra byggeår og tilbygget år 1987.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeår og tilbygget år.

Vurdering av avvik:

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

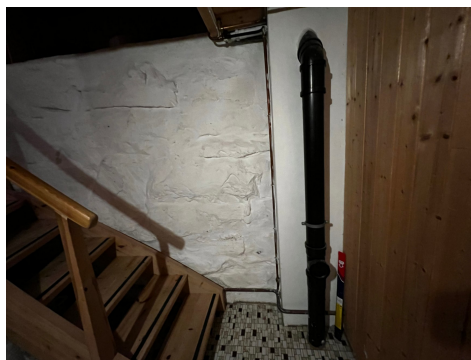
Vakumventil av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vakumventil på loft bør byttes som følge av alder.

Lufting av kloakk over tak bør etableres.



Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon fra byggeår. Ventilering i boligen er bestående av avtrekksventiler samt luftespalter i vinduer.

Ventilasjonsystemet som har varmegjenvinningsfunksjon er ikke vært benyttet annet enn på sirkulerings-modus pga. strømforbruk. (ukjent tilstand på varmefunksjon).

Anleggets kanaler er renset av "TT-Teknikk AS" våren 2021. Faktura foreligger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er avvik:
- Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler/gjennomføringer.

50% av forventet levetid passert på anlegget.

Mangler isolering og plastkappe på deler av luftkanaler på loft å tilbygget del og eldre del.

Noe fukt/renne-merker under anlegg på loft tilbygg registrert.

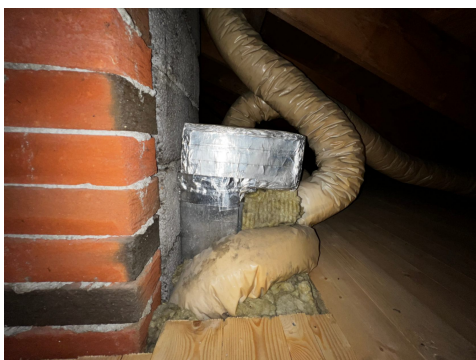
Manglende ventilering av basseng-rom. Høy luft-fuktighet spesielt ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Tilstandsrapport

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Ventilasjonskanalene må isoleres.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe av merke Mitsubishi i stue 1 et. fra 2021

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter på vaskerom (2004).

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilkoblet stikk.

Konsekvens/tiltak

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

Fast tilkobling bør etableres.

Anbefaler å skifte ut tanken pga alder/ slitasje / energiforbruk.



TG 2 Varmtvannstank - 120L

Varmtvannstanken er på ca 120 liter fra 1989 under trapp i kjeller.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Rust på topp av koblingspunkt på vvb.

Usikker på hvor avrenning er ført fra sikkerhetsventil.

Koblet til stikk.

Konsekvens/tiltak

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

Sjekk sikker avrenning fra VVB.

Anbefaler å skifte ut tanken pga alder/ slitasje / energiforbruk.

Tilstandsrapport



! TG 2 Andre installasjoner

V.v.bereider på vaskerom fra 2004 og trykktank er tilknyttet varmevekslingssystem i ventilasjons skap av merke I-LAITE OY fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget er ikke i bruk følge eier pga. høyt strømforbruk. Ukjent tilstand utover alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget bør undersøkes og kontrolleres nærmere av fagmann. Anbefaler å skifte ut tanken pga alder/ slitasje / energiforbruk.

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringskap 1 montert i vindfang 1 etg.
Sikringskap 2 er montert i sokkeletasje/kjelleretasje ved bunn av trapp inne i vegg.
Hovedinntak og sikringskap nr 3 er montert i teknisk rom/vaskerom. Automatsikringer.
Ledningsnett ligger hovedsakelig åpent.
Elbillader montert 2025.

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.

2023 Rehab av UF2 i entre.

Byttet gamle automater med nye 30mA jfa.

Byttet ut til nye Chint jordfeilautomater. 10 Stk 10A. 5stk 16A. Ny 63A lastbryter. Fjernet 35A sikringer for tidligere varmtvannsbereider i kjeller.

Monter el-bil lader (Defa) 2025.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ikke kjent hva som er utført i regi tidligere eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Ukjent av hva som foreligger av dok. før 2016. Kun et dok. fra den tid.
Arbeid i 2016 var montering av 3 stk panelovner og tilkobling av 2 stk markiser.
Defa el-billader 2025.
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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 anbefales på generelt grunnlag alltid å ta en el-vurdering av el-fagmann på alle boliger som omsettes. Dette for å avdekke ev. jordingsfeil, ulovligheter og ev. andre feil iht. til NEK 400. Estimat for utbedring er satt for utvidet el-kontroll, så vil kostnader

Tilstandsrapport

stipuleres av fagmann på evt. avvik som avdekkes.

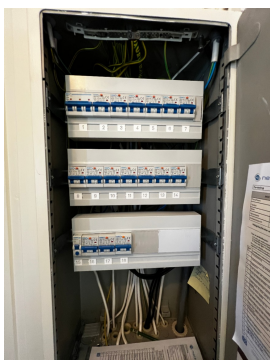
Generell kommentar

Løs ledning/kobling i ventilasjonsskap kjeller.
Ikke samsvar mellom antall sikringer og kurser i skap under trapp.
Berørings fare på sikringskap hvor det mangler "omramming".
VVB har ikke fast tilkobling.

Det hefter usikkerhet om det er gjennomført vedlikehold på deler av det elektriske anlegget, og det foreligger ingen øvrig dokumentasjon fra tidligere eier og hva som er utført.
Med bakgrunn i det registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Det anbefales på generelt grunnlag alltid å ta en el-vurdering av el-fagmann på alle boliger som omsettes. Dette for å avdekke ev. jordingsfeil, ulovligheter og ev. andre feil iht. til NEK 400.
Estimat for utbedring er satt for utvidet el-kontroll, så vil kostnader stipuleres av fagmann på evt. avvik som avdekkes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Branntekniske forhold

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

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

Varslere på batteri fra 2021, seriekoblet alle etasjer.
2 stk brannslukker ,1 stk nyere (2021) og 1 stk kjøpt etter befarings datert 2025.

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser og noe fyllmasser.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1980 og 1987.

Vurdering av avvik:

- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

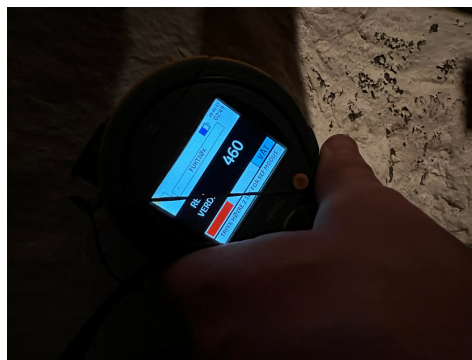
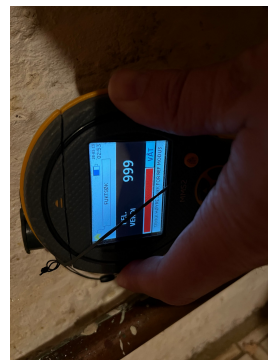
Fukt indikert i dekket og murer under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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 må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Drenering må utbedres med tanke på fukt indikert i dekke og murer. Fare for utvikling av skade på treverk i kjeller mot mur og dekke.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av typen støptemurer og stablesteinmurer fra første boligen som sto oppført på tomten, med spekket betongfuger. Eldre murer opplyses av selger være bestående av to murer med et mellomrom fylt med leire (et materiale som det er nok av i området) som isolasjon. Dette mellomrommet er hele veien rundt lukket med et betonglokketklinkerblokker på tilbygget de. Opplyst av tidligere eier. Denne del av mur er fra 1980 pluss noe eldre murere fra forrige bolig på tomten fra ukjent år. Videre er tilbygget del i lettklinkerblokker og støpt betong. Basseng i betong. (kilde tidligere eier).

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Tilstandsrapport

Riss/sprekker murer stedvis enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det må foretas lokal utbedring.

Fasader med skifer bør utbedres, tyder på at de har løsnet noe fra mur. (se hjørne ved trapp til terrasse).



! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av stenblokker mot gate.

Vurdering av avvik:

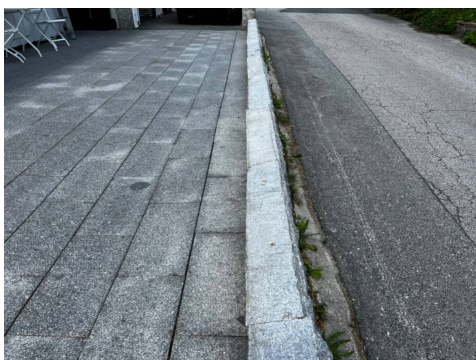
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Oppretting av mur og grunn for mur må forbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Terrenghorhold

Tomten er opparbeidet på hovedsakelig skrånet terreng på fremside med enkelte frukttrær. Flatt hageareal på overside ved terrasseplattning med trapp til terreng. Prydbusker mot skrånet areal. Mindre areal med heller ved verandadør til bassengrom. Fremside med granittheller med nedlagt elektrisk varme på deler av arealet og under halve arealet foran en garasjeport opplyser tidligere eier. Steinblokker mot forbigående vei. Noe mindre område med asfalt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skrånet terreng i hage bør sikres mot fall fare.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sikring av skråning bør utføres med tanke på fall fare pga. dens hellings grad.



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast utvendige avløpsledninger er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av jernrør.

Utvendige vannledninger er fra 1980 og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er felles avløpsledning med nabo "Olaf Ryes gate 13" ned til kommunal tilkobling, opplyser tidligere eier.

Inv. er det flere stoppekraner utover hoved stoppekran for avgrensing av vann i boligen.

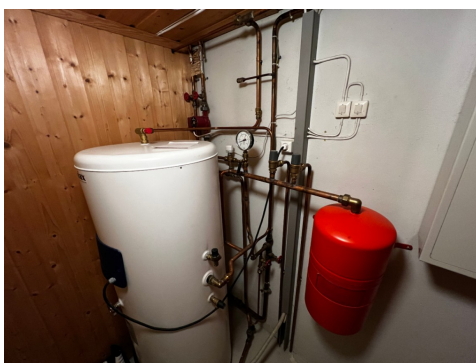
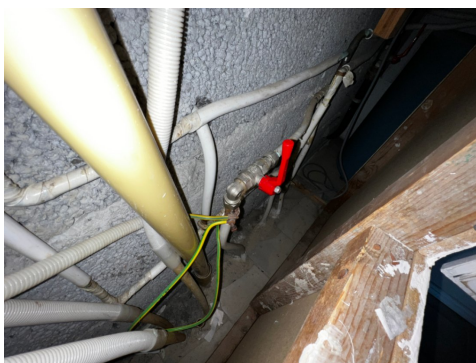
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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



Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter, forsikring, utgifter til vedlikehold etc er ikke tatt hensyn til i takst.

Kr.

Sum Årlige kostnader (Avrundet)

Kr.

0

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)

Kr.

15 200 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)

Kr.

-

5 800 000

Sum teknisk verdi - Enebolig

Kr.

9 400 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr.

9 400 000

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

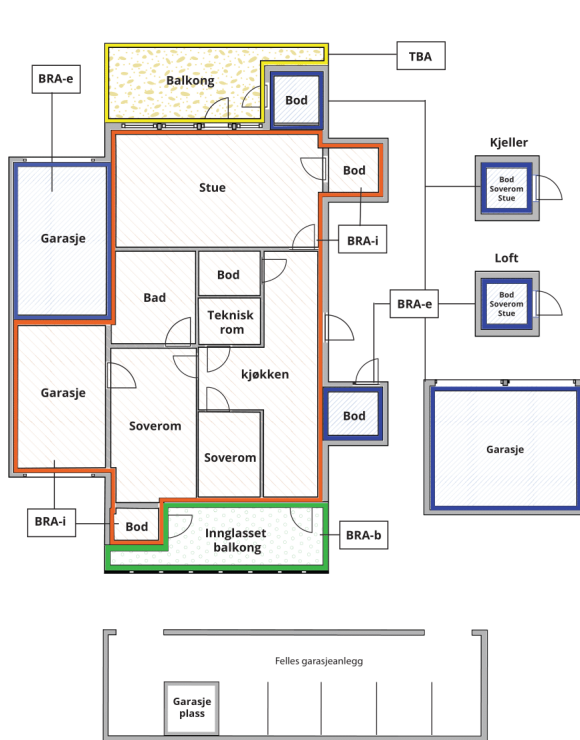
Hva er måleverdig areal?

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 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Sokkeletasje/kjeller	141			141	
1. Etasje	180	42		222	64
Loft etasje.	85			85	9
SUM	406	42			73
SUM BRA	448				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje/kjeller	Gang m/trapp, Svømmebasseng, Bad, Kjellerstue, Mellomgang m/trapp, Vaskerom/teknisk rom, Bad/dusjrom, Badstue, Bod 1, Bod 2		
1. Etasje	Vindfang, Hall, Kjøkken/spisestue, Grovkjøkken, Stue, Finstue, Toalettrom 1 v/soverom, Tv-stue, Bad, Toalettrom 2 (hall), Soverom	Garasjerom, Utv. bod	
Loft etasje.	Loftstue, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Walk in closet, Toalettrom		

Kommentar

Takhøyde i store deler av kjeller er ca 2,1m og 1,91m ved kasse i himling på kjellerrom. Areal er medregnet i BRA.
Utv. garasje og bod utgjør ca 42m² målt snitt i vegg, og inngår i BRA for 1 et.
Terrasse 1 et. er ca 43m² på flat del ut fra stuer, pluss et tilleggsareal på ca 21m² som er noe vanskelig å måle pga. dens utforming.
Heller fremfor terrasse dør ved basseng ikke medtatt i TBA.

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 skjønsmessig.

Det er gamle kjellermurer med ujevn overflate og vinkler under terreng som gjør at det er mulig å oppnå forskjellige resultater på målingene. 1 et. har flere vinkler og forskjellige tykkelser på vegger, da spesielt mellom boligdel, bod utv. og garasjerom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Ingen tegninger eller dok. fremlagt på bygget.

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

Kommentar: Ny elbil lader Defa 2025.
Rekkverk glass 2021.
Kjøkken 2021.
Rekkverk glass utv. 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dusjrom, badstue og vaskerom/teknisk har ikke tilstrekkelig rømning fra oppholdsrom.

Kjellerstue, vaskerom, dusjrom og gang har ikke tilstrekkelig dagslysflate for varig opphold.

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	396	52

Kommentar

Enebolig

Det er gamle kjellermurer med ujevn overflate og vinkler under terreng som gjør at det er mulig å oppnå forskjellige resultater på målingene.
1 et. har flere vinkler og forskjellige tykkelser på vegger, da spesielt mellom boligdel, bod utv. og garasjerom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Martin Bjaaland Aakre	Takstingeniør
	Lene Caroline Nordmo	Kunde
	Magnus Nordmo	Rekvirent
22.6.2023	Martin Bjaaland Aakre	Takstingeniør
	Magnus Nordmo	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	243	1		0	1488.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Olaf Ryes gate 11

Hjemmelshaver

Nordmo Lene Caroline Ljosland & Nordmo
Magnus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på "Toppennområdet" i Notodden. Eiendommen har godt utsyn og gode solforhold.
Utsyn mot Heddalsvannet og Notodden sentrum.
Kort vei til barnehage, butikk, offentlig kommunikasjon og sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

Tilknytning vann

Kommunal tilknytning med privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Kommunal tilknytning med privat stikkledning.

Regulering

Arealbruk: 1110 - Boligbebyggelse
Arealbrukstatus: Nåværende

Om tomten

Eiendoms tomt.
Tomten er opparbeidet på hovedsakelig skrånet terreng på fremside med enkelte frukttrær.
Flatt hageareal på overside ved terrasse platting med trapp til terreng. Prydbusker mot skrånet areal.
Fremside med granittheller med nedlagt elektrisk varme på deler av arealet og under halve arealet fremfor 1 stk garasjeport.
Steinblokker mot gaten + noe asfalt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke opplyst om noen kjente forhold.

Kommuneplan

Planidentifikasjon: K13.
Plantype: Kommuneplanens arealdel 2023-2033.
Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan.
Ikraftredelsesdato: 31/08/2023.
Plannavn: K13

Konsesjonsplikt

Nei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av eneboliger i etablert eldre boligfelt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
7 700 000	2021	Hentet fra eiendomsverdi.no

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.		Ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	13.05.2025		Gjennomgått	1	Ja
Offentlige påbud/krav			Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev			Ikke gjennomgått		Nei
Egne observasjoner	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	12.05.2025		Gjennomgått	5	Ja
Eiendomsverdi.no	26.06.2023		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	22.06.2023		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere takst	19.05.2021		Gjennomgått	25	Nei
Tegninger		Ikke innhentet eller tilsendt fra oppdragsgiver	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.06.2023	Oppdatering takst iht. nye arealmålinger og oppgradering utført 12.05.2025.
2	15.05.2025	Revidert rapport etter ny befaring og gjennomgang av bolig. Oppdatert arealer iht. gjeldende forskrift. mm.

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/SR1942>

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

