

# Tilstandsrapport



Enebolig



Hagenvegen 163, 3683 NOTODDEN



NOTODDEN kommune



gnr. 434, bnr. 3

**Markedsverdi**

**2 700 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 339 m<sup>2</sup> BRA-i: 202 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.08.2025

Rapportdato: 26.08.2025

Oppdragsnr.: 19974-1589

Referansenummer: TS1938

Autorisert foretak: Din Taksering AS

Vår ref:



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

## Norsk takst

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

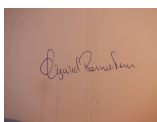


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

### Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no

979 64 266



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

|                                                                                      |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Ingen umiddelbare kostnader        |
|  | Tiltak under kr 10 000             |
|  | Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000   |
|  | Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000  |
|  | Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000 |
|  | Tiltak over kr 300 000             |

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med fin beliggenhet.

Tunet består av flere bygninger. De fleste bygningene er av eldre dato med usikkert byggeår.

Boligen er ikke i så dårlig stand at den må totalrenoveres, men det må regnes med omfattende oppgraderinger.

Det er behov for oppgradering av taktekke og våtrom. Det må regnes med tiltak innen kort tid.

Ellers er det behov for generelt vedlikehold.

Eier har brukt mye tid på endringer med egeninnsats og ikke alle arbeider er i henhold til dagens forskrift og standard.

## Enebolig - Byggeår: 1925

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall. Det er montert bunnbeslag på pipe og blikk i gradrenner.

Veggene har tømmerkonstruksjon.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

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

Vinduer med 2 enkle glass ved inngangsparti er fra 1978 - årstall er noe usikkert.

Bygningen har malt ytterdør med koblet glass.

Det er også en balkongdør med koblet glass.

Til kjelleren er det en dør beregnet for innvendig bruk med utvendig panel.

Det er en støpt veranda på 11m<sup>2</sup>. Rekkverkshøyde er rett under 80 cm.

Det er en trapp i tre fra veranda.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Kjeller.

Gulv: Det er furugulv i gang og bod/verksted, fliser på bad og vaskerom, belegg i tørkerom og kjølerom og betong i inngang og boder.

Vegg: Panel i gang bod/verksted, tørkerom og kjølerom fliser på bad og vaskerom og betong i inngang og boder.

Tak: Panel i gang, bod/verksted, tørkerom og kjø, himlingsplater på bad og vaskerom, betong i inngang og stubbegulv i boder.

1. etasje.

Gulv: Det er tregulv i vindfang, soverom, gang, kjøkken og stue og teppe i TV-stue.

Vegg: Panel i vindfang og soverom, tømmer i gang, malt panel på kjøkken og panel i stue og TV-stue.

Tak: Panel/malt panel.

2. etasje.

Gulv: Det er tregulv i gang og 3 soverom.

Vegg: Tømmer i gang, panel på 2 soverom og malt panel på 1 soverom.

Tak: Panel/malt panel.

Det er etasjeskille i tre.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.

Avvik i stue: 6mm og i Kjøkken: 28mm.

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

Boligen har mursteinspipe, vedovn på 2 soverom i 2. etasje, Jøtul peisovn i stue og sotluke i kjelleren..

Gulvet er av betong med furutregulv og belegg.

Veggene har betong/mur og panel.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt under trapp.

På befaringstidspunkt ble det målt 61% relativ fuktighet ved 23,2°.

Dette gir et duggpunkt på 15,5°.

Dette er å regne som akseptabelt.

I panel ble det målt 12,2 vektprosent fukt med hammerelektrode.

Dette er å regne som akseptabelt.

Det er innvendig påføring på yttervegger under terreng.

Det er tregulv på støpt gulv i underetasjen.

Dette er generelt en risikokonstruksjon på grunn av fare for kondens

Det gjøres oppmerksom på at slike fuktmålinger er utført på

befaringstidspunkt og kan variere mye dersom de blir utført ved andre forhold. Det var en ganske tørr periode ved befaring.

Boligen har lakkert tretrapp.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Det er en del gamle malte furu fyllingsdører. Det er også noen nyere dører.

2 dører i kjeller er finerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det meste av arbeidet er utført som egeninnsats.

Det er vask og opplegg til vaskemaskin. Det er sluk i gulv med fall til sluk.

Det er delvis ventilasjon med ventil til bad.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.

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

Vegg med vanninstallasjon ligger mot våtsone på bad.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra 1997-2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.

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

Rørøpplagg kommer opp gjennom gulv til vask og på tilstøtende rom mot dusj og toalett er det våtsone på vaskerom.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte furufronter. Benkeplaten er av laminat og heltre.

Det er benkebeslag - vask.

Det er opplegg til oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er noe eldre innredning under vindu.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til luftekanal i pipe.

# Beskrivelse av eiendommen

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom i kjeller.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er innvendig varmepumpe og trykktank i teknisk rom. Det er sluk i gulv.

Alder på trykk tank og vannpumpe er ukjent.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er innlagt fiberkabel.

Det er sikringsskap med 35A hovedsikring - skrusikringer.

Det er skiftet til automatsikringer med jordfeilbryter.

Sikringsskap står i 2. etasje over trapp.

Det er montert overbelastningsvern.

Det er montert røykvarsler og nytt pulverapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Boligen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire.

Det er kun drenert rundt boligen med lokale drenerende masser.

Bygningen har betonggrunnmur.

Det er fallende terreng mot boligen fra øst.

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er slamavskiller med overløp til grøft.

Det er privat brønn av sementringer med overflatevann og oppkomme.

Septiktanken er av betong.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 339 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 202 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 2 700 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunen har ikke oversendt tegninger. På grunn av alder på bygget er det sannsynlig at tegninger foreligger i kommunens arkiver.

### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger fra byggesøknad er datert godkjent 19.09.1983.

### Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunen har ikke oversendt tegninger. På grunn av alder på bygget er det sannsynlig at tegninger foreligger i kommunens arkiver.

### Gamlestua

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

Innsendte tegninger er kun en skisse. Det er ikke godkjent installasjon av vann og avløp.

### Uthus

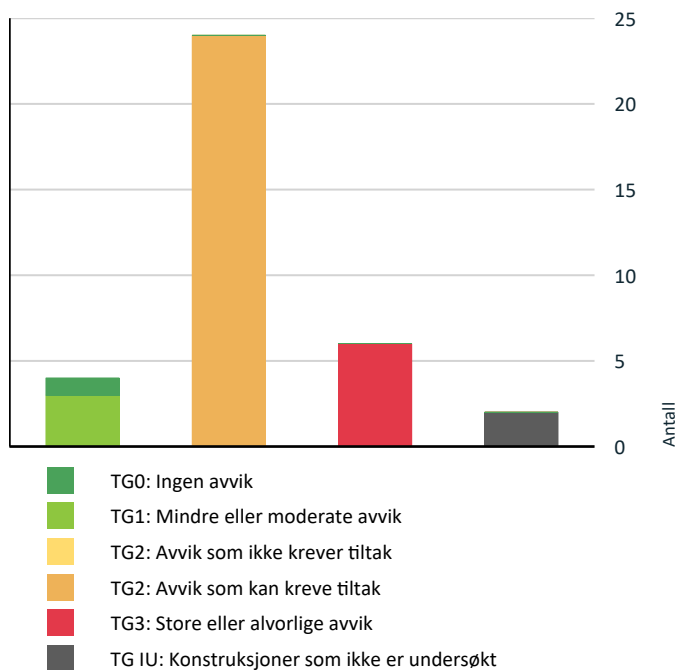
- Det foreligger ikke tegninger

Kommunen har ikke oversendt tegninger. På grunn av alder på bygget er det sannsynlig at tegninger foreligger i kommunens arkiver.

Ifølge kontaktperson er neppe innredning byggemeldt. Siden det ikke er oversendt informasjon fra kommunen er dette å regne som ett ulovlig tiltak og kommunen kan kreve at innredning fjernes.

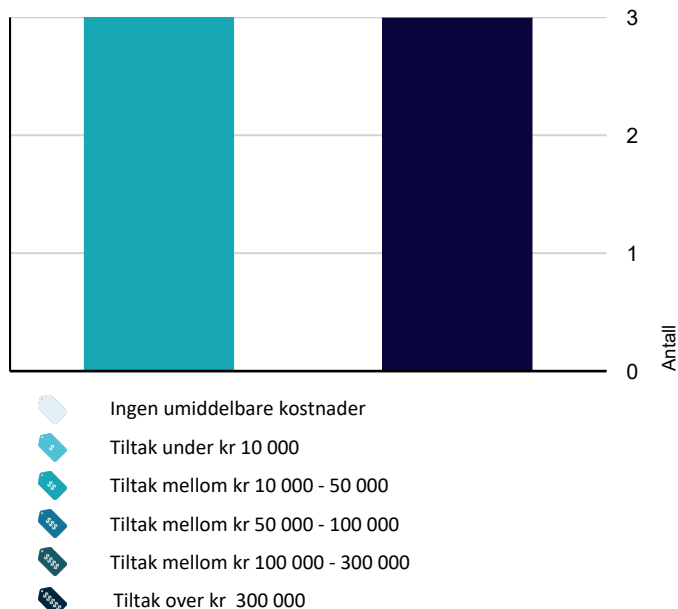
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Dert foreligger lite opplysninger fra eier og kontaktperson har begrenset informasjon/dokumentasjon på arbeider som er utført.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kjellertrapp [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                              |                             |
|---|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Radon                                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Pipe og ildsted                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige trapper                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige dører                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Septiktank                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1925

### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

### Anvendelse

Årstall er usikkert

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Siden bygget er 100år, må det regnes med en del vedlikehold/oppgradering.

### Vedlikehold

Det har vært noe manglende vedlikehold de siste årene.

#### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                       |
|------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1972 | Modernisering | Oppgradert det meste av det elektriske anlegget.                                                      |
| 1972 | Modernisering | Langt inn vann og avløp.                                                                              |
| 1978 | Tilbygg       | Bygget på vindfang og soverom i 1. etasje og tørkerom og kjølerom i kjeller. Årstall er noe usikkert. |
| 1991 | Modernisering | Skiftet trykktank og bereder - årstall er noe usikkert.                                               |
| 1994 | Modernisering | Oppgradert bad og vaskerom. Årstall er noe usikkert.                                                  |
| 2000 | Modernisering | Skiftet de fleste vinduene. Årstall er noe usikkert.                                                  |

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

#### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og takstein.

Siden det er flate takstein er kontaktflaten mot takleketer stor og da er det stor fare for råde i taklekter.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Mose på takstein bør fjernes. Mose forkorter levetiden på takstein.  
Kostnad for skifte av tak er over 300.000.-



Takstein med mose.



Takstein med mose.

## TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall. Det er montert bunnbeslag på pipe og blikk i gradrenner.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.



Takrenner med skade.



Stigetrinn på tak

## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen hull i tømmer, spesielt mot nord. Det er mulig det har vært stokkmaur, men kontaktperson mener det var noe maur som ble fjernet på midten av 1970-tallet.

Siden dette er en tømmerkonstruksjon som er mer enn 100 år gammel, må det regnes med at det kan være noe råde enkelte steder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Der behov for overflatebehandling av utvendige overflater.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Når taktekke og undertak skiftes, må det lages tilfredsstillende lufting mellom isolasjon og undertak. Dette vil redusere faren for kondens og fukt/råteskader.

Museloft må fjernes og det må iverksettes tiltak mot mus.

Det må tettes rundt pipe. Dette vil redusere faren for fukt/råteskader.



Mye muselort på lof



Sperretak.



Manglende tetting rundt pipen.



Isolert helt ut mot undertak.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass og ut/inn vinduer med 2 enkle glass.  
Vinduer med 2 enkle glass ved inngangsparti er fra 1978 - årstall er noe usikkert.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2000

Kilde: Kontaktperson

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Dagens forskrift tilsier at det skal være en glipe mellom belistning/underkant av kledning ned mot vannbrett på ca 8mm. Dette for at belistning/kledning ikke skal trekke fukt og råtne.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det er knust glass i innvendig vindu i bod under TV-Stue. Dette bør skiftes. Det bør lages en åpning på minimum 8mm ned mot vannbrett for å unngå at belistning/kledning råtner.

Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

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



Noe tidsmessig slitasje på vinduer.



Sidebelistning går enkelte steder ned til vannbrett.

## Dører

Bygningen har malt ytterdør med koblet glass.

Det er også en balkongdør med koblet glass.

Til kjelleren er det en dør beregnet for innvendig bruk med utvendig panel.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en støpt veranda på 11m<sup>2</sup>. Rekkverkshøyde er rett under 80 cm.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke synlig membran i betongdekke. Det har liten konsekvens om det blir noe fuktgjennomgang i gulvet, siden det er uinnredet kjeller under verandaen.

Sprekk i betongdekke bør utbedres. Dette vil redusere faren for fuktgjennomgang i betongdekke.

På sikt bør det legges tilfredsstillende membran.

# Tilstandsrapport



Sprekk i betongdekke.

## TG 3 Utvendige trapper

Det er en trapp i tre fra veranda.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Siden det er mer enn 50cm til underliggende terreng er det fare for fallskader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Manglende rekkverk på trapp.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Kjeller.

Gulv: Det er furugulv i gang og bod/verksted, fliser på bad og vaskerom, belegg i tørkerom og kjølerom og betong i inngang og boder.

Vegg: Panel i gang bod/verksted, tørkerom og kjølerom fliser på bad og vaskerom og betong i inngang og boder.

Tak: Panel i gang, bod/verksted, tørkerom og kjø, himlingsplater på bad og vaskerom, betong i inngang og stubbegulv i boder.

### 1. etasje.

Gulv: Det er tregulv i vindfang, soverom, gang, kjøkken og stue og teppe i TV-stue.

Vegg: Panel i vindfang og soverom, tømmer i gang, malt panel på kjøkken og panel i stue og TV-stue.

Tak: Panel/malt panel.

### 2. etasje.

Gulv: Det er tregulv i gang og 3 soverom.

Vegg: Tømmer i gang, panel på 2 soverom og malt panel på 1 soverom.

Tak: Panel/malt panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del slitasje på en del innvendige overflater.

Tregulv er generelt slitt og det er enkelte skader.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Det må regnes med en del oppgradering av innvendige overflater.

## 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille i tre.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.

Avvik i stue: 6mm og i Kjøkken: 28mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- 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.

## 1 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.

Dersom tiltak må iverksettes vil det påløpe ekstra kostnader.

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

## 1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn på 2 soverom i 2.etasje, Jøtul peisovn i stue og sotluke i kjelleren..

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

## 1 TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong med furutregulv og beleg.

Veggene har betong/mur og panel.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt under trapp.

På befaringstidspunkt ble det målt 61% relativ fuktighet ved 23,2°. Dette gir et duggpunkt på 15,5°.

Dette er å regne som akseptabelt.

I panel ble det målt 12,2 vektprosent fukt med hammerelektrode. Dette er å regne som akseptabelt.

Det er innvendig påføring på yttervegger under terreng.

Det er tregulv på støpt gulv i underetasjen.

Dette er generelt en risikokonstruksjon på grunn av fare for kondens.

Det gjøres oppmerksom på at slike fuktmålinger er utført på befaringstidspunkt og kan variere mye dersom de blir utført ved andre forhold. Det var en ganske tørr periode ved befaring.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

## 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.

Fuktnivå er ikke vurdert som kritisk høyt, men på sikt kan det utvikle seg råe og fuktskader.

Kostnadsestimat er kun for å fjerne tremateriale mot yttervegg.

Fukt i kjeller har sammenheng med manglende drenering.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Fuktmåling i panel mot yttervegg.



Isopor mot grunnmur bak panel



Fuktmåling i treverk i kjeller.

## Kjellertrapp

Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- 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 liten frihøyde i trappeløp

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å redusere faren for fallskader.

Kostnadsestimat er kun for montering av rekkverk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Manglende rekkverk i trapp.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

### 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:
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Minste høyde er under 190cm.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det er innført forskrifter på trapp for å redusere faren for fallskader.

Vindun i gangretning bør sikres for å redusere faren for kuttskader ved ett eventuelt fall i trappen.



Vindu i gangretning.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Det er en del gamle malte furu fyllingsdører. Det er også noen nyere dører.

2 dører i kjeller er finerte dører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.

Årstall: 1994

Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

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

Det er bygget bad med flis på gulv og på vegg. I tak er det himlingsplater.

Det er varmekabel i gulv. Det er en del bom på flis.

Sluk er avgrenset fra resten av rommet med oppkant rundt dusjonen. Dersom det blir lekkasje fra toalett eller vask, vil vann på sikt renne til sluk før det renner til tilstøtende rom. Det er dusj på vegg med dusjvegger, toalett og baderomsinnredning med form støpt vask.

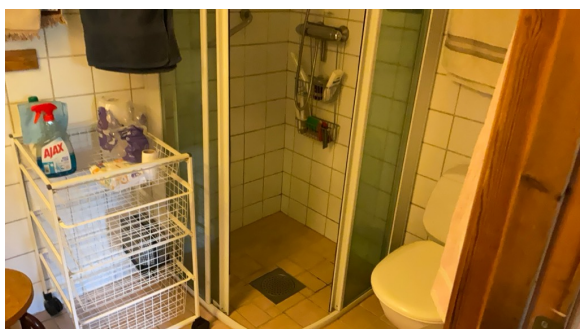
Det er noe kalkulering i vask, løse fliser ellers normal bruksslitasje på innredning.

Det er vifte i vegg til pipekanal, men den fungerte ikke på befaring tidspunkt.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Dusj på vegg med dusjvegger.



Baderomsinnredning.



Sluk i plast



Elektrisk vifte i vegg.

## KJELLER > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Rørøpplagg kommer opp gjennom gulv til vask og på tilstøtende rom mot dusj og toalett er det våtsone på vaskerom.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

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

# Tilstandsrapport

Det meste av arbeidet er utført som egeninnsats.  
Det er vask og opplegg til vaskemaskin. Det er sluk i gulv med fall til sluk.  
Det er delvis ventilasjon med ventil til bad.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.

**Årstall:** 1994 **Kilde:** Kontaktperson

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Vaskerom med opplegg til vaskemaskin og vask.



Plastsluk.



Tettet ventil i vegg.

## KJELLER > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Vegg med vanninstallasjon ligger mot våtsone på bad.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte furufronter. Benkeplaten er av laminat og heltre.  
Det er benkebeslag - vask.  
Det er opplegg til oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.  
Det er noe eldre innredning under vindu.

**Årstall:** 2002 **Kilde:** Kontaktperson

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje på innredning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredning fungerer som tiltenkt, men det er naturlig å oppgrader innredning når boligen blir renovert.



Kjøkkeninnredning.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til luftekanal i pipe.

## SPELALROM

### KJELLER > KJØLEROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

Det er fare for kondensering i konstruksjonen siden rommet ikke er bygget som ett rom i rommet med lufting rundt konstruksjonen.

Kjøleaggregat er ikke sjekket.

På grunn av oppbygning av konstruksjonen, er ikke rommet egnet som bruk som kjølerom.



Eldre kjøleaggregat.



Noe fuktmerker i overgang gulv/vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

# Tilstandsrapport

Det er innvendig varmepumpe og trykktank i teknisk rom. Det er sluk i gulv.  
Alder på trykk tank og vannpumpe er ukjent.

**Årstall:** 1972

**Kilde:** Kontaktperson

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Lekkasje fra vannpumpe må ordnes.



Kondens på vannpumpe.



Lekkasje fra vannpumpe.

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Dårlig ventilasjon kan påvirke innneklima og føre til kondensering på vinduer.  
Kondensering på vinduer fører til redusert levetid.

## TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 2 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er noe rust på bereder og irr i kobling.

## Konsekvens/tiltak

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



## TG 1 Andre installasjoner

Det er innlagt fiberkabel.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med 35A hovedsikring - skrusikringer.

Det er skiftet til automatsikringer med jordfeilbryter.

Sikringsskap står i 2. etasje over trapp.

Det er montert overbelastningsvern.

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)?

**Ja**

### Spørsmål til eier

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Det har ikke vært utført arbeider på anlegget etter godkjent kontroll.**

### Inntak og sikringsskap

3. 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?

**Nei**

### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Det har vært kontroll av anlegget og avvik er lukket i 2023.  
Alle jordfeilbryterne fungerte på befaringsstidspunkt.  
Siden kontroll kun var en stikk kontroll, anbefales det en utvidet kontroll.  
Dersom det blir funnet avvik, vil det påløpe en ekstra utgift.

## TG 0 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.*

Det er montert røykvarslere og nytt pulverapparat.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
2. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.  
Boligen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire.

## TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er kun drenert rundt boligen med lokale drenerende masser.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

### Konsekvens/tiltak

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

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

Fukt vil trekke opp gjennom gulvet. Kjeller egner seg ikke til innredning av rom for varig opphold.

Det bør ikke lagres gjenstander som ikke tåler fukt.

Kostnadsestimat er for å drenere rundt boligen, men det har liten hensikt.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

# Tilstandsrapport



Fukt i kjeller.



Fukt og saltutslag i kjeller.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det er ikke mulig å angi tiltak på grunnmur, siden det er lite av grunnmur synlig utvendig og innvendig.



Det er foretatt lokale utbedringer på grunnmur.



Generell slitasje på grunnmur.



Noe sprekker i mur på grunn av setninger.

## TG 2 Terrengforhold

Det er fallende terreng mot boligen fra øst.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

# Tilstandsrapport

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).  
Det er slamavskiller med overløp til grøft.  
Det er privat brønn av sementringer med overflatevann og oppkomme.

**Årstall:** 1972 **Kilde:** Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

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

Det er en rapport om vannkvalitet fra 1974.  
Disse analysene var ganske enkle.

Erfaringsmessig er det avvik på prøver som blir tatt i dag og ofte må det monteres en del filtre.

## TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Dersom septik må skiftes, vil det påløpe en betydelig kostnad.  
Ifølge kontaktperson er hun ikke kjent med om det foreligger pålegg om utbedring.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

1983

### Kommentar

Byggeåret er basert på tegninger oversendt fra kommunen.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men lite oppgradert.

### Beskrivelse

Det er en dobbel garasje med støpt gulv, yttervegger i bindingsverk og saltak dekket med flate betongtakstein. Det er to parkeringsplasser. Det er ikke montert garasjeporter. innvendig mål bredde 6m x D: 6,2 m totalt 37 m<sup>2</sup>. Garasjen er i normal stand, men har behov for oppgradering.

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

## Stabbur



### Anvendelse

Lager/hobby.

### Byggeår

1912

### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Det er et enkelt stabbur med fundamenter i stein og betong. Det er lagerplass under stabburet. Det er yttervegger i bindingsverk med kledning og saltak tekket med flate betongtakstein. Innvendig mål: B: 3,16m x D: 3,6m-totalt 11,3 m<sup>2</sup>. Oppgitt areal er gulvareal. Innvendig er i tømmer på vegger og det er enkelt tregulv. Det er enkel dør og vindu med enkelt glass. Det er en del skjevheter i bygget på grunn av dårlige fundamenter. De er generelt behov for vedlikehold og oppgradering.

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

## Gamlestua



### Anvendelse

Årstall er usikkert. Bygget er flyttet til plassen på 1970-tallet.

### Byggeår

1900

### Kommentar

### Standard

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Det er grunnmur i betong med krypkjeller.

Etasjeskiller er i tre og yttervegger er i laftet tømmer og bindingsverk med utvendig kledning. Det er saltak tekket med torv.

Det er en enkel plass bygd dør med innvendig og utvendig panel.

Det er furugulv i stue kjøkken og soverom. Det er panel på vegger og malt panel i tak.

Det er vindu med koblet glass. I stue er det en eldre vedovn.

Det er montert enkel kjøkkeninnredning i furu med benkebeslag.

Innvendig er standard ganske bra, men det er behov for utvendig vedlikehold. Bygget er på ca 35 m<sup>2</sup>.

I godkjenning fra kommunen er det ikke godkjent vann og avløp.

Bygget har behov for oppgradering og vedlikehold.

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

## Uthus



### Anvendelse

Årstall er usikkert.

### Byggeår

1915

### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold på den delen som er bod.

### Beskrivelse

Det er bygget et uthus som er delvis innredet.

I kjeller er det en bod på cirka 11 m<sup>2</sup>. Det er enkel plassbygd dør. Høyde i kjeller er 1,78 m. Det er lagt opp vann fra boligen.

Bygget har ukjent konsesjon på yttervegger, men det er utvendig spaltekledning.

I tilbygg som har vært fjøs er det kon i tre.

Det er saltak teknet med betongtakstein. Det er ikke montert takrenner.

Det er en enkel plassbygd dør og vindu er eldre vindu - inn/ut vindu.

Det er kombinert stue/kjøkken (verksted), vindfang, gang, mellomrom og soverom.

Det er furugulv og panel på vegg og tak.

Det er innredet bad. Dette er gjort som egeninnsats. Det er våtromsbelegg på gulv med sluk i dusjsone, servantskap med porselensvask og toalett. Det er en vegghengt bereder på 20 l. Ifølge kontaktperson fungerer ikke den som tiltenkt.

Innvendig er bygget ikke ferdigstil og det er generelt behov for utvendig vedlikehold og oppgradering.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

202 m<sup>2</sup>/202 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Gang, 4 Soverom, Vindfang, Kjøkken, Stue, TV-stue, Verksted, 2 Bod, Bad, Vaskerom, Teknisk rom, Kjølerom, Yttergang, Tørkerom

*Andre bygg:* Garasje, Stabbur, Gamlestua, Uthus  
*Bruksareal andre bygg:* 137 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 700 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 2 700 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**2 700 000**

## Konklusjon markedsverdi

**2 700 000**

### Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                    | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------|
| 1 Sauheradvegen 993 ,3812 AKKERHAUGEN<br>137 m² 1973 4 sov |            | 3 200 000 |                  |           |           | 19 632  |
| 2 Stasjonsvegen 58 ,3683 NOTODDEN<br>96 m² 1955 4 sov      | 25-08-2024 | 2 490 000 | <b>2 350 000</b> |           | 2 350 000 | 18 217  |
| 3 Tinnegrendvegen 368 ,3683 NOTODDEN<br>169 m² 1937 3 sov  | 17-11-2024 | 1 850 000 | <b>1 750 000</b> |           | 1 750 000 | 10 355  |
| 4 Hagenvegen 174 A ,3683 NOTODDEN<br>274 m² 1974 3 sov     | 28-11-2024 | 2 690 000 | <b>2 690 000</b> |           | 2 690 000 | 8 849   |
| 5 Tinnegrendvegen 260 ,3683 NOTODDEN<br>0 m² 1954 3 sov    | 19-05-2025 | 1 150 000 | <b>1 150 000</b> |           | 1 150 000 | 7 718   |

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                        |            |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| Eiendomsskatt                          | Kr.        | 3 577         |
| Renovasjon                             | Kr.        | 5 240         |
| Tømming av septik                      | Kr.        | 1 236         |
| Feiing                                 | Kr.        | 485           |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>10 500</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 5 900 000        |
| Diverse oppgraderinger                                                                                     | Kr.        | 150 000          |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 4 790 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>1 250 000</b> |

### Garasje

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 300 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 80 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>220 000</b> |

### Stabbur

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 90 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 50 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Stabbur</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>40 000</b> |

### Gamlestua

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 750 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 570 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Gamlestua</b>                                                                       | <b>Kr.</b> | <b>180 000</b> |

### Uthus

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 650 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 540 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>                                                                           | <b>Kr.</b> | <b>110 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 800 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## Tomteverdi

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

|                                                   |       |         |
|---------------------------------------------------|-------|---------|
| Normal tomteverdi                                 | Kr.   | 650 000 |
| Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet | Kr. + | 250 000 |

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>900 000</b> |
|----------------------------|------------|----------------|

#### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 700 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

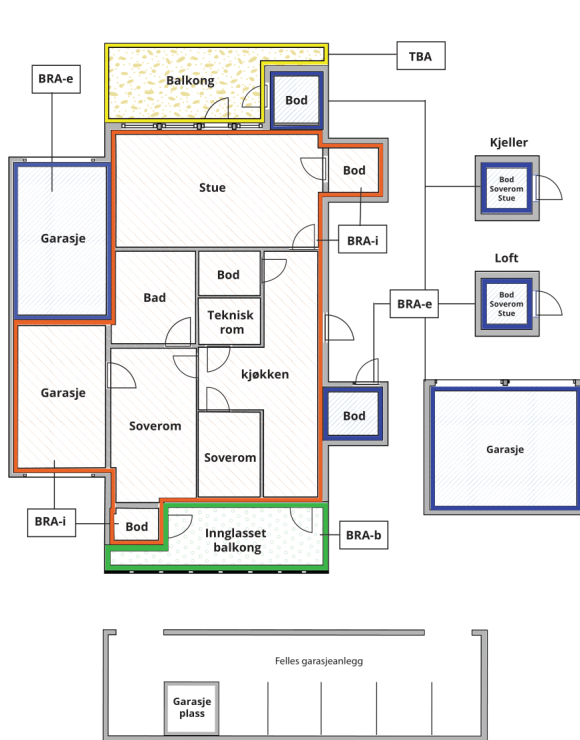
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. Etasje      | 54                            |                             |                            | 54  |                                 |
| 1. Etasje      | 72                            |                             |                            | 72  | 11                              |
| Kjeller        | 76                            |                             |                            | 76  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>202</b>                    |                             |                            |     | <b>11</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>202</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                            | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3                                                   |                             |                            |
| 1. Etasje | Vindfang, Soverom, Kjøkken, Stue, TV-stue                                             |                             |                            |
| Kjeller   | Gang, Verksted, Yttergang, Bod, Bod 2, Bad, Vaskerom, Teknisk rom, Kjølerom, Tørkerom |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Kommunen har ikke oversendt tegninger. På grunn av alder på bygget er det sannsynlig at tegninger foreligger i kommunens arkiver.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Vinduer i 2. etasje tilfredstiller ikke dagens foreskrift til rømningsvei. Åpninger er for små.

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasjeplan     |                               | 37                          |                            | 37  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>37</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>37</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## Lovlighet

## Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Tegninger fra byggesøknad er datert godkjent 19.09.1983.

## Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

## Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Stabbur

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasjeplan     |                               | 11                          |                           | 11  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>11</b>                   |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>11</b>                     |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje     | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Etasjeplan |                            | Bod                         |                           |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Kommunen har ikke oversendt tegninger. På grunn av alder på bygget er det sannsynlig at tegninger foreligger i kommunens arkiver.

## Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

## Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Gamlestua

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasjeplan     |                               | 35                          |                           | 35  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>35</b>                   |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>35</b>                     |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje     | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Etasjeplan |                            | Stue, Kjøkken, Soverom      |                           |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Innsendte tegninger er kun en skisse. Det er ikke godkjent installasjon av vann og avløp.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Uthus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Etasjeplan     |                               | 54                          |                            | 54  |                                 |                             | 54              |
| Kjeller        |                               |                             |                            |     |                                 | 11                          | 11              |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>54</b>                   |                            |     |                                 | <b>11</b>                   | <b>65</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>54</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje     | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e)                             | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------|----------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------|
| Etasjeplan |                            | Vindfang, Gang, Stue/kjøkken, Bad, Gang 2, Soverom, Bod |                            |
| Kjeller    |                            | Bod                                                     |                            |

### Kommentar

På boddelen er det ett høyloft som ikke er målverdig areal. Dette har ett gulvareal på ca 11m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Kommunen har ikke oversendt tegninger. På grunn av alder på bygget er det sannsynlig at tegninger foreligger i kommunens arkiver.

Ifølge kontaktperson er neppe innredning byggemeldt. Siden det ikke er oversendt informasjon fra kommunen er dette å regne som ett ulovlig tiltak og kommunen kan kreve at innredning fjernes.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|           | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------|------------|------------|
| Enebolig  | 141        | 61         |
| Garasje   | 0          | 37         |
| Stabbur   | 0          | 11         |
| Gamlestua | 35         | 0          |
| Uthus     | 35         | 19         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 11.8.2025 | Øyvind Reinertsen | Takstingeniør |
|           | Gro Sandnes       | Rekvirent     |

### Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                  | Kilde                      | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|------------|
| 4005 NOTODDEN | 434  | 3    |      | 0    | 12958.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Hagenvegen 163

#### Hjemmelshaver

Sandnes Johannes Ola

#### Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt ifølge opplysninger fra kommunen.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ca 12,5km sør for Notodden sentrum.  
Området er bebygd med spredt bebyggelse.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.  
Stikkvei og parkeringsplass er gruset.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. Det er tinglyst rett på vannledninger. Brønn og vannledninger er på naboens grunn.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

### Regulering

Eiendommen er ikke regulert.  
Båndlegging etter andre lover Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023) 257.25m<sup>2</sup>  
Flomfare Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023) 2429.96m<sup>2</sup>  
LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv - Nåværende Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023) 2798.72m<sup>2</sup>  
LNRf areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet  
basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

### Om tomten

Det er stort tomt med god utsikt mot vest.  
Det er gode solforhold.  
Terrenget skråner mot vest.

### Tinglyste/andre forhold

Det er registrert skjønn som gjelder kraftledninger fra 1914, 1940 og 1990 i matrikkel pr. 20-08-2025.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 139 000  | 1972 |

## Forsikring

| Selskap   | Avtalenr | Type      | Forsikringssum | Årlig premie |
|-----------|----------|-----------|----------------|--------------|
| Fremtind  | 3286356  | Fullverdi |                |              |
| Kommentar |          |           |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse |            |           | Fremvist    |       | Nei     |
| Egenerklæring    | 12.08.2025 |           | Gjennomgått | 3     | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 26.08.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TS1938>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon