Tilstandsrapport

Enebolig
Flåterudvegen 45, 3677 NOTODDEN
NOTODDEN kommune
gnr. 59, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 27.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18191-1446 **Eiendomsverdi ref nr:** CN1159

Autorisert foretak: IL Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Aasen

Takstnett IL Takst AS Takstnett

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

Norsk takst

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

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

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

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

IL Takst AS

IL Takst AS ble stiftet i 2005, og har i dag sju takstmenn og en takst assistent/sekretær.
Alle bedriftens takstmenn har lang erfaring fra bransjen og er medlemmer av Norsk Takst som er landets største og eldste organisasjon for takstforetak og takstmenn. Vårt hovedkontor ligger på Notodden, i tillegg har vi avdelingskontor i Kongsberg, Hokksund, Rauland og Hjartdal. IL Takst AS er medlem i Takstnett.

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



Rapportansvarlig

Vegard Aasen

Vegard Aasen

Uavhengig Takstingeniør

vegard@iltakst.no

482 29 588

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 eksemplarfremstilling 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.

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i en etasje over underetasje.
Boligen er modernisert med nytt kjøkken, vinduer og generelt vedlikehold i perioden 2020-2021.
Boligen har en normal god standard.
For mer informasjon om tilstand, henvises det til rapportens tekniske beskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

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

Taket er tekket med betongtakstein og undertaktekking av takpapp.
Det er besiktiget fra takfot i stige.
Sorte metall/plast belagt stål takrenner med nedløp langs vegger.
Beslag ned i takrenne. Israftbeslag og heldekkende pipebeslag.
Stigetrinn og luftehatt.

Taket er et saltak med A-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og loftet er et kaldtloft.
Montert ventiler i gavler og lufting ved takfot.
Undertak fra 2026.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning.
Liggende kledning i gavler.
Eier opplyser at kledning er malt i 2025.

Heltre vinduer med 2 lag isolerglass fra 1978,1984 .
Malte heltre vinduer med to lag isolerglass fra 2021 i stue/kjøkken og soverom/kontor

Malt hovedytterdør med to lag isolerglass.
Heltre malte balkongdører med to lag isolerglass fra 2021.

Veranda:
Punktfundamenter av betong.
Bærende søyler og dragere i tre.
Trebjelkelag med terrassebord.
Rekkverk med skråstilte spilerog toppbord.
Montert plexiglass invendig side av rekkverk på deler av terrassen.
Pergula på med et areal på 9m²

Heltre trapp fra veranda til terreng

INNVENDIG Gå til side

Overflater hovedetasje;
Gulvet er belagt med laminat.
Eier opplyser at overflater på soverom innenfor bad er fra 2020

Overflater underetasje:
Gulv er utført med laminat og belegg.
Eier opplyser at laminat på soverom er fra 2020.

Overflater hovedetasje.
Malte MDF panel plater på vegger.
Malte plater i himling.
Eier opplyser at veggplater på soverom innenfor bad er fra 2020

Overflater underetasje:
Vegger med malt trepanel og malt strie.
Himlinger med malte ruteplater

Gulv mot grunn av betong.
Etasjeskille av trebjelkelag

Boligen er ikke utført med radonsperre.

Mursteinspipe med sotluke i underatsje.
Peisovn fra 2021 i stue,pipe forblemdet med skiferpaneler.
Peisovn i i gang ,pusset/malt brannmur.
Peisovn i kjellerstue,brannmur med Mexistein

Rom under terreng:
Gulvet er belagt med belegg. Veggene er kledd med plater og panel.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Malt heltretrapp med teppe i trinn.
Rekkverk med stående spiler og montert håndløper.
Spilevegg på gulv i hovedetasjen.

Hovedetasje:
Malte formpressede dører

Underetasje:
Malte formpressede dører.
Dør med glass mellom vindfang og gang.
Malt slett dør gang/kjellerstue.

Det er ikke opplyst om eller registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Underetasje › Vaskerom /tekniskrom/bod
Våtrommet er fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vegger med malte plater.
Himling med malt trepanel.
Våtrommet har malt betonggulv og vinylbelegg. Det er målt 14 mm fall fra gulv ved dør til kantnedsenk til sluk, og nedsenk ved sluk er 26 mm.
Det mangler skjult og synlig vanntett sjikt. Våtrommet har plastsluk.
Benkeplate med nedfelt skyllekar, overskap, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Klaffeventil i yttervegg
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i svill i vegg, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med himlingsplater.
Gulvet i våtrommet har vinylbelegg, med panelovn som varmekilde.

Beskrivelse av eiendommen

Det er målt 10 mm fall fra gulv ved dør til kant av sluk.
Det er baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.
Servantskap med heldekkende servant, overskap og speil.
Dusjkabinett.
Gulvmontert toalett.
Elektrisk vifte i himling
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, med hulltaking i delevegg mellom soverom og bad.
Måleresultat: Under 7.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.
Plate på vegg over platetopp.
Vannstoppsystm og komfyrvakt.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
Gulv med laminat.
Vegger med malte MDF panelplater.
Malte himlingsplater med innfelte spotter
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom › Underetasje › Toalettrom
Laminat på gulv.Malt trepanel på vegger.
Malte plater i himling
Servant og gulvmontert toalett
Rommet har ingen ventilasjon

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) › Underetasje › Kjølerom
Kjølerom.
Vinylbelegg på gulv.
Trepanel på vegger og i himling.
Plassbygde reoler i tre.
Kjøleaggregat og kjøleromsdør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system bad og kjøkken hovedetasje.
Vannledninger av kobber i underetasjen.

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør i bad og kjøkken hovedetasje.
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Ventiler i yttervegg
Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Trykktank i tekniskrom.
Montert utekran,alder ukjent.

Montert luft til luft varmepumpe i stue.

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.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Nytt sikringsskap og lagt inn tre fas i 2021.
Nytt skjult elektrisk anlegg i stue/kjøkken i 2021

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavlset måler.
Skjult elektrisk anlegg.
Innfelte spotter i stue/kjøkken,
Montert alarmanlegg koblet opp mot vaktselskap.
Innlagt fiber.
Monterte seriekoblede røykvarslere med direkte varsling til vaktselskap.

Skumapparat i underetasjen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av stedlige morenemasser.
Det er grunnmursbeskyttelse og rør fra 1979.

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker og står på stripefundamenter av betong.

Det er forstøtningsmur av naturstein.
Boligen ligger i skrånende terreng, med flatt terreng foran og bak boligen.

Avløpsledningene er av PVC-plastrør fra 1979, med tilknytning til slamavskiller med overløp til grøft. Vannledningene er av plast (PEL/PE), fra 1979 og er tilknyttet privat borebrønn.
Det er septiktank i betong fra 1979.

Oljetank av ukjent type, installasjonsår er ukjent.
Eier opplyser at tanken er tømt

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er avvik på rominndeling i begge etasjer ifht tegninger og slik som boligen fremstår ved befaring.
Det er avvik på fasade tegninger da verandaer på gavlvegg og på baksiden av boligen ikke fremkommer på tegning.

Garasje

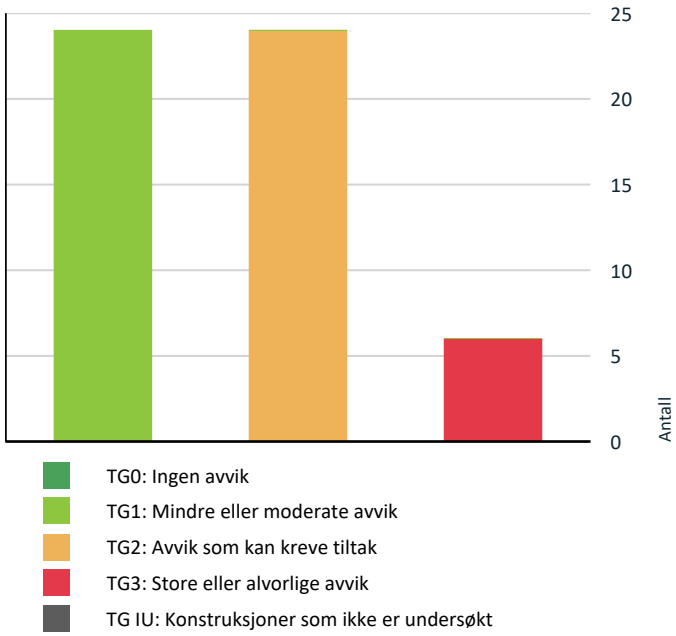
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke fremlagt

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

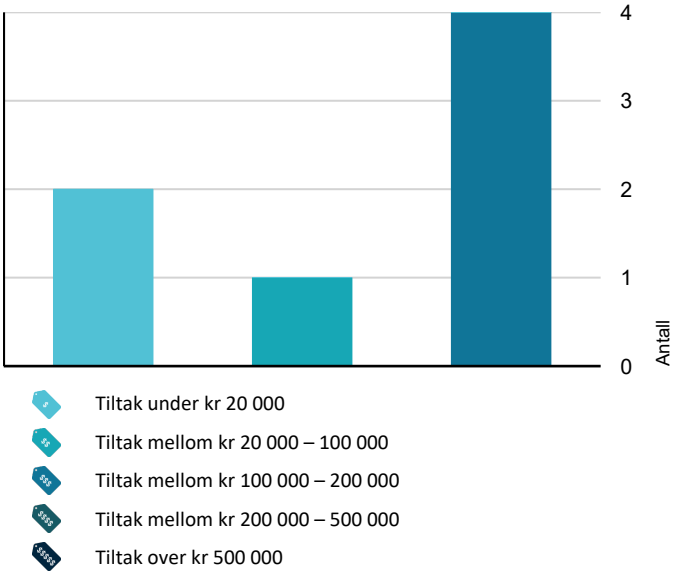
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom /tekniskrom/bod > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom /tekniskrom/bod > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør - 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom /tekniskrom/bod > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom /tekniskrom/bod > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom /tekniskrom/bod > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom /tekniskrom/bod > Ventilasjon** Gå til side
- **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist sprekk i ildfast stein i ovnen i gangen og i stuen.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Opplyst på befaring.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Ny borebrønn, ny trykktank og deler av utvendnig vannledning lagt ny.
2021	Modernisering	Ny kledning på deler av yttervegg stue/kjøkken ifbm nye vinduer
2021	Modernisering	6 nye vinduer
2021	Modernisering	Fornyet innredning og dusjkabinett på bad
2021	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning, vann/avløp på kjøkken hvitevarer og ventilator
2021	Modernisering	Montert luftt til luft varmepumpe i stue.
2021	Modernisering	Nytt sikringsskap med tre fas
2026	Modernisering	Nytt undertak, underlagspapp, sløyfer/lekter ,takstein takrenner, nedløp beslag ,pipebeslag,stigetrinn og luftehatt
2021	Modernisering	Tilleggs isolert yttervegger i hovedetasje ,unntatt yttervegger på ad og soverom ved bad

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Taket er tekket med betongtakstein og undertaktekking av takpapp. Det er besiktiget fra takfot i stige.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Sorte metall/plast belagt stål takrenner med nedløp langs vegger. Beslag ned i takrenne. Israftbeslag og heldekkende pipebeslag.
Stigetrinn og luftehatt.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

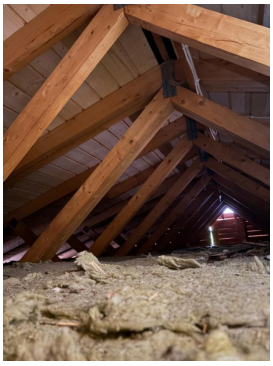
Beskrivelse

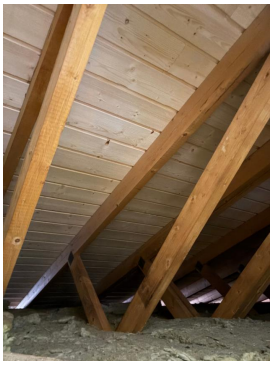
Tilstandsrapport

Taket er et saltak med A-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og loftet er et kaldtloft.
Montert ventiler i gavler og lufting ved takfot.
Undertak fra 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert vindsperre over isolasjonen på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres vindsperre over isolasjonen på loftet for å hindre varmetap og redusere risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen. Manglende vindsperre kan føre til dårligere inneklima og økt fare for kondens- og råteskader.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning.
Liggende kledning i gavler.
Eier opplyser at kledning er malt i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Heltre vinduer med 2 lag isolerglass fra 1978,1984 .

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Malte heltre vinduer med to lag isolerglass fra 2021 i stue/kjøkken og soverom/kontor

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med to lag isolerglass.
Heltre malte balkongdører med to lag isolerglass fra 2021.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

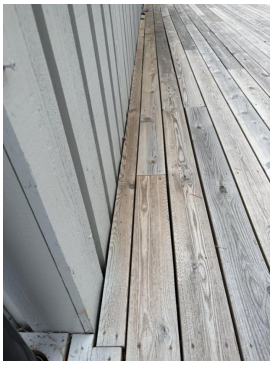
Punktfundamenter av betong.
Bærende søyler og dragere i tre.
Trebjelkelag med terrassebord.
Rekkverk med skråstilte spilerog toppbord.
Montert plexiglass invendig side av rekkverk på deler av terrassen.
Pergula på med et areal på 9m²

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert beslag ved overgang mellom gulv og yttervegg.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres beslag ved overgang mellom gulv og yttervegg for å hindre vanninntrenging og fuktskader i veggkonstruksjonen. Manglende beslag øker risikoen for råte, redusert levetid og kostbare utbedringer på sikt.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller kravene til sikkerhet, spesielt med tanke på barn.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for fallulykker, særlig for barn og personer med nedsatt funksjonsevne.

Tilstandsrapport



Ikke montert beslag ved overgang gulv/vegg.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Heltre trapp fra veranda til terreng

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater hovedetasje;
Gulvet er belagt med laminat.
Eier opplyser at overflater på soverom innenfor bad er fra 2020

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - gulv - 1

Beskrivelse

Overflater underetasje:
Gulv er utført med laminat og belegg.
Eier opplyser at laminat på soverom er fra 2020.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater hovedetasje.
Malte MDF panel plater på vegger.
Malte plater i himling.
Eier opplyser at veggplater på soverom innenfor bad er fra 2020

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger - 1

Beskrivelse

Overflater underetasje:
Vegger med malt trepanel og malt strie.
Himlinger med malte ruteplater

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv mot grunn av betong.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag

Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport







TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspipe med sotluke i underatsje.
Peisovn fra 2021 i stue,pipe forblemdet med skiferpaneler.
Peisovn i i gang ,pusset/malt brannmur.
Peisovn i kjellerstue,brannmur med Mexistein

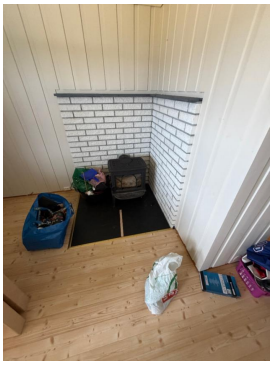
Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekk i ildfast stein i ovnen i gangen og i stuen.

Konsekvens/tiltak

• Ildfast stein med sprekk bør skiftes ut for å sikre trygg bruk av ovnen og forhindre økt risiko for brann eller ytterligere skader på ildstedet.





TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

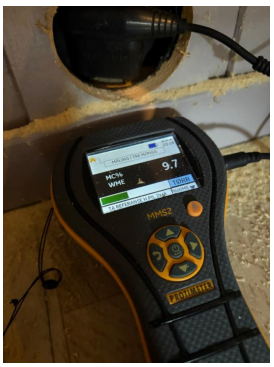
Gulvet er belagt med belegg. Veggene er kledd med plater og panel.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist plastfolie i utforet yttervegg i bod/teknisk rom.

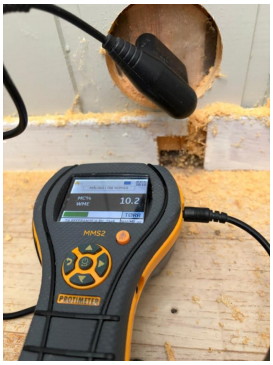
Konsekvens/tiltak

• Plastfolie i utforet yttervegg kan føre til kondens og fuktskader i veggkonstruksjonen.
Det anbefales å vurdere fjerning av plastfolie eller utføre lokale utbedringer for å redusere risikoen for skjulte fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt fare for mugg, råte og redusert levetid på konstruksjonen.



Yttervegg kjellerstue.

Tilstandsrapport



Yttervegg bod/tekniskrom

Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt heltretrapp med teppe i trinn.
Rekkverk med stående spiler og montert håndløper.
Spilevegg på gulv i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

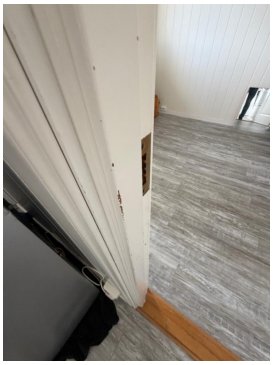
Hovedetasje:
Malte formpressede dører

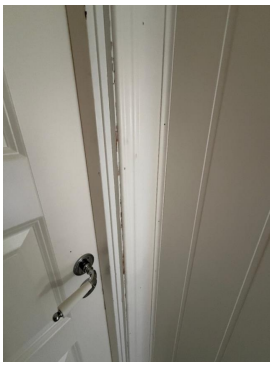
Vurdering av avvik:

• Noe bruksmerker på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Noe slitasje og bruksmerker på enkelte dører bør utbedres ved overflatebehandling eller utskiftning ved behov, for å opprettholde funksjon og estetikk.





TG 2 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Underetasje:
Malte formpressede dører.
Dør med glass mellom vindfang og gang.
Malt slett dør gang/kjellerstue.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om eller registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM /TEKNISKROM/BOD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

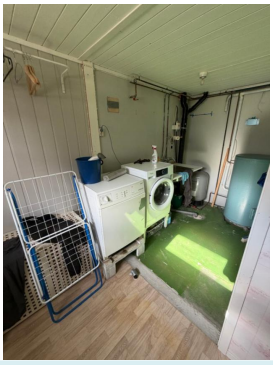
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM /TEKNISKROM/BOD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert levetid og mulige fuktskader i konstruksjonen.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport, noe som kan føre til kondens, skjulte fuktskader og muggvekst i konstruksjonen.

Det er påvist plastfolie i utforet yttervegg, men uten dokumentasjon er det økt risiko for at løsningen ikke er tilstrekkelig eller korrekt utført.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er korrekt, noe som øker risikoen for at varm, fuktig luft trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og fuktskader.

UNDERETASJE > VASKEROM /TEKNISKROM/BOD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med malte plater.
Himling med malt trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
Det er registrert fukt i nedre del av langvegg.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kartlegge omfang og årsak til fuktskaden ved nærmere undersøkelser. Skadde overflater bør utbedres eller skiftes ut, og fuktkilden må identifiseres og utbedres for å hindre videre skade. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.



Fukt i yttervegg.

UNDERETASJE > VASKEROM /TEKNISKROM/BOD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har malt betonggulv og vinylbelegg. Det er målt 14 mm fall fra gulv ved dør til kantnedsenk til sluk, og nedsenk ved sluk er 26 mm.

Vurdering av avvik:

• Malt betonggulv med mindre skader og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre skader og slitasje på det malte betonggulvet for å opprettholde funksjon og redusere risiko for ytterligere forringelse eller fuktskader.

UNDERETASJE > VASKEROM /TEKNISKROM/BOD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler skjult og synlig vanntett sjikt. Våtrommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

• Det er viktig å etablere et godkjent vanntett sjikt (membran) i henhold til gjeldende våtromsnorm. I mange tilfeller vil det være nødvendig å rehabilitere våtrommet med korrekt oppbygning for å sikre en tett og varig løsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



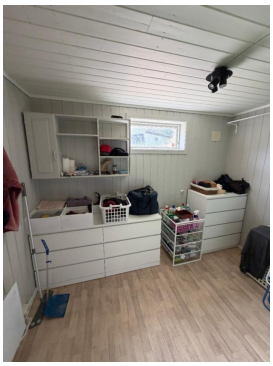
Ingen synlig membran på gulv eller i sluk

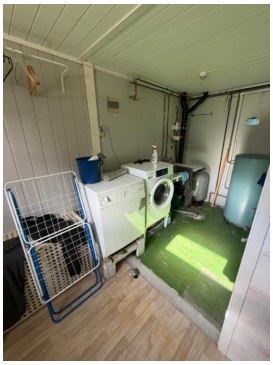
UNDERETASJE > VASKEROM /TEKNISKROM/BOD

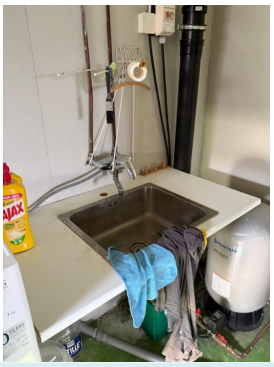
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeplate med nedfelt skyllekar, overskap, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.







UNDERETASJE > VASKEROM /TEKNISKROM/BOD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

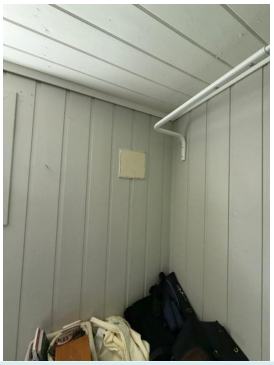
Klaffeventil i yttervegg

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



UNDERETASJE > VASKEROM /TEKNISKROM/BOD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i svill i vegg, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om kvaliteten på utførelsen, og det er økt risiko for skjulte feil og fremtidige fuktskader.

Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, for å redusere risikoen for vannskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet i våtrommet har vinylbelegg, med panelovn som varmekilde. Det er målt 10 mm fall fra gulv ved dør til kant av sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å oppgradere tettesjiktet og våtromsløsningene til dagens standard for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader. Konsekvensen av å beholde eldre løsninger er økt fare for vanninntrenging og skader på underliggende konstruksjoner, samt mulig behov for kostbare utbedringer ved fremtidig skade.

• Baderomspanelet bør vurderes for utskifting eller oppgradering, da alder over 20 år gir usikkerhet om videre funksjon og øker risikoen for fuktskader og lekkasjer.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at panelet kan svikte, noe som kan føre til vanninntrenging i underliggende konstruksjoner og påfølgende skader.

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv bør skiftes ut, da materialet er eldre enn anbefalt levetid og har usikker fremtidig funksjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Oppkant terskel

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med heldekkende servant, overskap og speil.
Dusjkabinett.
Gulvmontert toalett.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte i himling

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

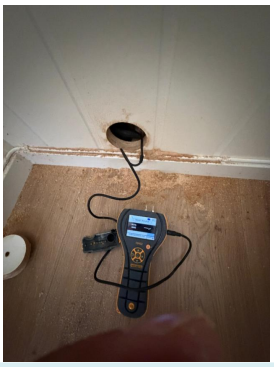
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, med hulltaking i delevegg mellom soverom og bad. Måleresultat: Under 7.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN MEDTRAPP OG UTGANG TIL

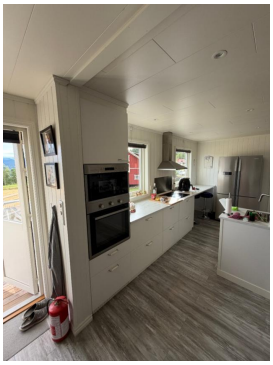
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.
Plate på vegg over platetopp.
Vannstoppsystm og komfyrvakt.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
Gulv med laminat.
Vegger med malte MDF panelplater.
Malte himlingsplater med innfelte spotter

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN MEDTRAPP OG UTGANG TIL

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Laminat på gulv.Malt trepanel på vegger.
Malte plater i himling

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant og gulvmontert toalett

Vurdering av avvik:

• Vannet til toalettet var avstengt ved befaring, da det kontinuerlig rant vann inn i toalettet.

Konsekvens/tiltak

• Vannlekkasjen til toalettet bør utbedres snarest for å unngå unødvendig vannforbruk og risiko for følgeskader på bygningsdeler. Kontinuerlig vanntilførsel kan føre til fuktskader og økte kostnader.



UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ingen ventilasjon

Vurdering av avvik:

• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

• Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon/tilluftsløsning i toalettrom.

Konsekvens/tiltak

• Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Det anbefales å etablere ventilasjon/tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

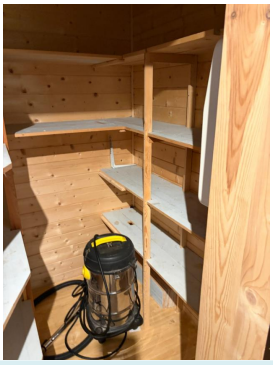
UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom.
Vinylbelegg på gulv.
Trepanel på vegger og i himling.
Plassbygde reoler i tre.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

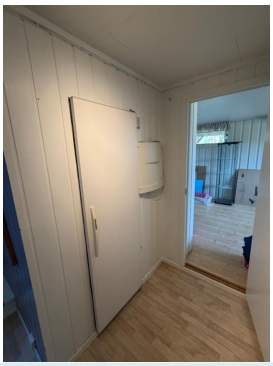
Kjøleaggregat og kjøleromsdør.

Vurdering av avvik:

• Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør også påregnes utskifting eller oppgradering på sikt for å sikre stabil og tilfredsstillende drift.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system bad og kjøkken hovedetasje.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Vannledninger av kobber i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å vurdere utskifting av kobberrør og skjøter som er eldre enn 33 år, da disse har usikker fremtidig funksjon og økt risiko for lekkasjer og vannskader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør i bad og kjøkken hovedetasje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige avløpsrør - 1

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å få gjennomført en kontroll av avløpsrørene av fagperson, og vurdere utskiftning.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader, da eldre ABS plastrør kan ha begrenset gjenværende levetid.

Ventilasjon

Beskrivelse

Ventiler i yttervegg

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Montert luft til luft varmepumpe i stue.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

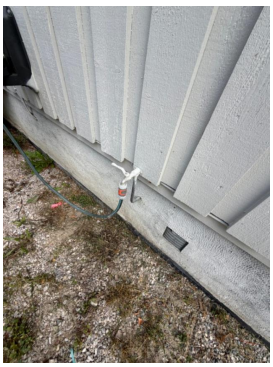
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Trykktank i tekniskrom.
Montert utekran,alder ukjent

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring





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.

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

Beskrivelse
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.

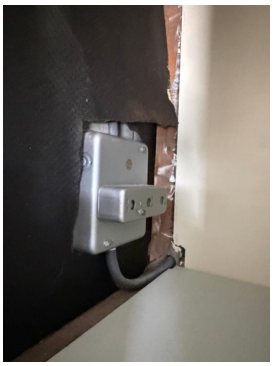
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Nytt sikringsskap og lagt inn tre fas i 2021.
Nytt skjult elektrisk anlegg i stue/kjøkken i 2021

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavlset måler.
Skjult elektrisk anlegg.
Innfelte spotter i stue/kjøkken,
Montert alarmanlegg koblet opp mot vaktselskap.
Innlagt fiber.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales kontroll av elektrisk anlegg ved omsetning av bolig for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

• Det bør gjennomføres kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person, for å avdekke eventuelle feil eller mangler og redusere risikoen for elektriske feil, brann eller personskade.



Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Monterte seriekoblede røykvarslere med direkte varsling til vaktselskap. Skumapparat i underetasjen.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av stedlige morenemasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse og rør fra 1979.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker og står på stripefundamenter av betong.

Vurdering av avvik:

• Påvist mindre riss i utvendig puss.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring av riss i utvendig puss bør utføres for å hindre vanninntrengning og videre forvitring av grunnmuren. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for fuktskader og forringelse av konstruksjonen over tid.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er forstøtningsmur av naturstein.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmuren for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse
Boligen ligger i skrånende terreng, med flatt terreng foran og bak boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Avløpsledningene er av PVC-plastrør fra 1979, med tilknytning til slamavskiller med overløp til grøft. Vannledningene er av plast (PEL/PE), fra 1979 og er tilknyttet privat borebrønn.

Vurdering av avvik:
• Deler av utvendig vannledning er fra 1979, og disse har derfor usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å skifte ut de eldste delene av vannledningen, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og driftsstans.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå plutselige vannskader eller avbrudd i vanntilførselen.

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse
Det er septiktank i betong fra 1979.

Vurdering av avvik:
• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Oljetank

Beskrivelse
Oljetank av ukjent type, installasjonsår er ukjent.
Eier opplyser at tanken er tømt

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om saneringen er korrekt utført, med risiko for gjenværende forurensning eller ansvar ved eventuelle miljøskader.

• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Det er påvist sprekk i ildfast stein i ovnen i gangen og i stuen.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller kravene til sikkerhet, spesielt med tanke på barn.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for fallulykker, særlig for barn og personer med nedsatt funksjonsevne.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Ildfast stein med sprekk bør skiftes ut for å sikre trygg bruk av ovnen og forhindre økt risiko for brann eller ytterligere skader på ildstedet.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales kontroll av elektrisk anlegg ved omsetning av bolig for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

• Det bør gjennomføres kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person, for å avdekke eventuelle feil eller mangler og redusere risikoen for elektriske feil, brann eller personskade.

• Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmuren for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1982

Kommentar
Opplysninger hentet fra tidligere tilstandsrapport.

Standard
Bygningen har en enkel standard

Vedlikehold
Bygget bærer preg av normalt vedlikeholdt, med behov for noe oppgraderinger.

Beskrivelse
Garasje ned betong fundamenter og ringmur av betongblokker.
Gulv på grunn.
Yttervegger i enkelt bindingsverk med utvendig stående tømmermanns kledning.
Pulttak tekket med stålplater.
Et vindu i hver av langveggene.

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



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

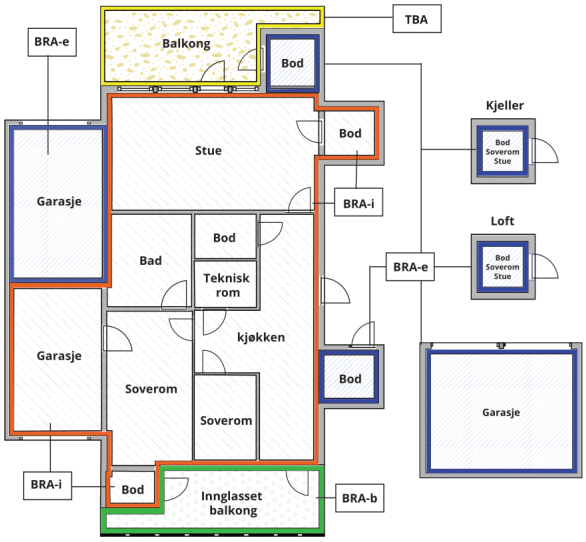
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	73			73	
1. Etasje	83			83	70
SUM	**156**				**70**
SUM BRA	**156**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, gang med trapp, toalettrom, vaskerom /tekniskrom/bod, soverom, kjellerstue, kjølerom		
1. Etasje	Stue/kjøkken medtrapp og utgang til verandaer, soverom /kontor, gang, bad, soverom 2		

Kommentar

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

Takhøyde underetasje:2,24m-2,32m.
Takhøyde 1. etasje:2,35m-2,38 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er avvik på rominndeling i begge etasjer ifht tegninger og slik som boligen fremstår ved befaring.
Det er avvik på fasade tegninger da verandaer på gavlvegg og på baksiden av boligen ikke fremkommer på tegning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se punkt modernisering

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke fremlagt

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Vegard Aasen	Takstingeniør
	Borgny Elisabet Berglie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	59	13		0	1152 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Flåterudvegen 45

Hjemmelshaver
Berglie Borgny Elisabet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på vestsiden av Heddalsvannet..
Boligen har utsikt utover Heddalsvannet med tur og rekreasjonsmuligheter i området.

Adkomstvei

Privat felles vei.

Tilknytning vann

Privat borebrønn

Tilknytning avløp

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

Regulering

Boligformål.

Om tomten

Eiendomstomt.
Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og gårdsplass.
Plenareal på baksiden av boligen,forstøtningsmur av med naturstein.

Tinglyste/andre forhold

Kart viser at hjørne på garasjen ligger utenfor eiendomsgrensen.

Kommuneplan

Ikke innhentet.

Konsesjonsplikt

Nei.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et området med noe spredt bebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF		Fullverdi		

Kommentar
Opplyst ved befaring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2026	Det er i all hovedsak samsvar mellom eiers egenerklæring og observasjoner gjort ved befaring	Gjennomgått	10	Nei
Eiendomsverdi.no	22.08.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	22.08.2026		Gjennomgått	1	Ja
Tegninger	13.09.1977		Gjennomgått	1	Nei

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	
2	04.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

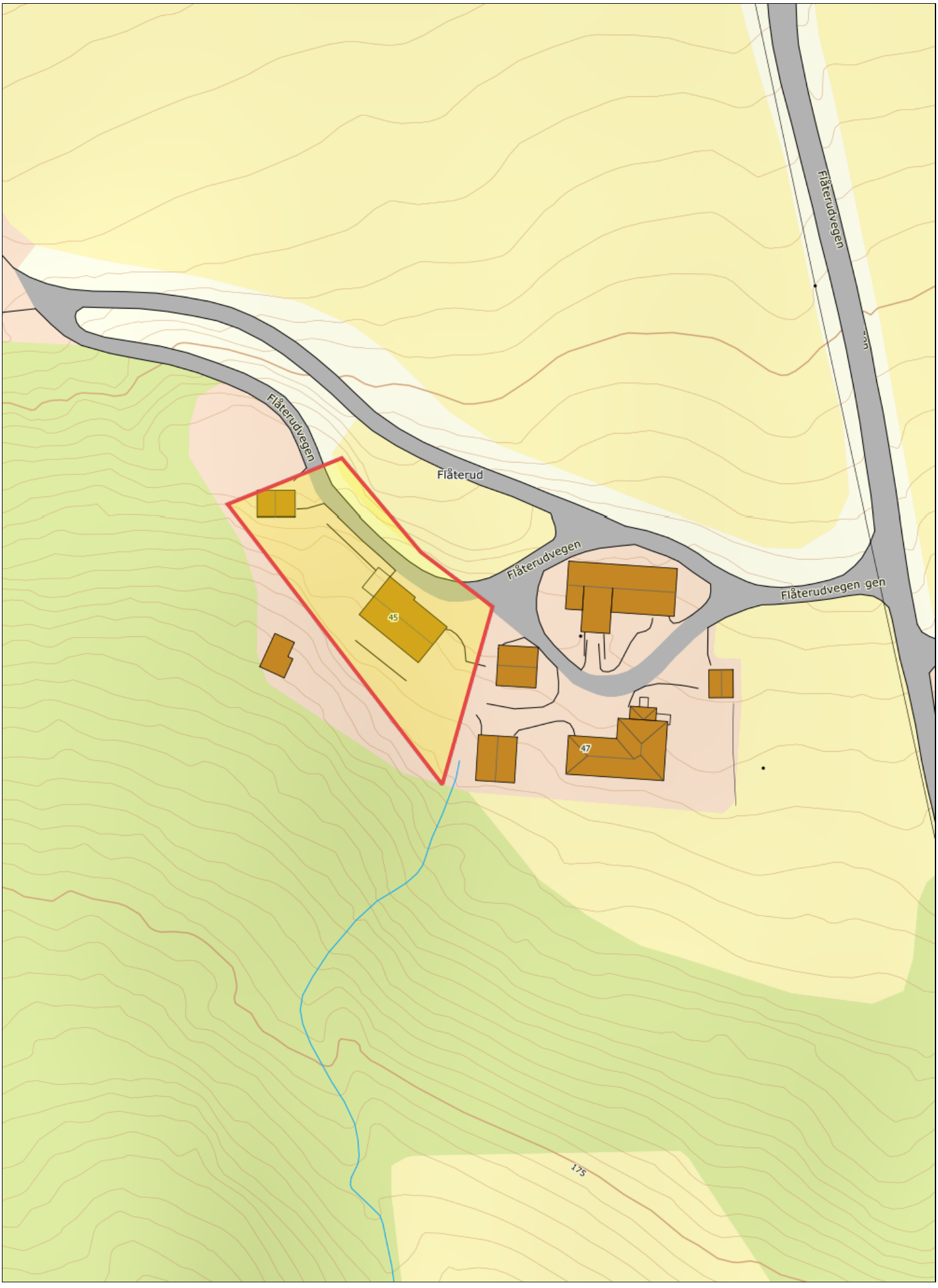
Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



Senterposisjon: 173572.19, 6614919.74
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 22.08.2026

0 5 10 15 20m

Kartverket