

Tilstandsrapport



Enebolig



Prestegardsvegen 21, 3812 AKKERHAUGEN



MIDT-TELEMARK kommune



gnr. 149, bnr. 1, fnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 302 m² BRA-i: 254 m²



Befaringsdato: 22.09.2025

Rapportdato: 20.11.2025

Oppdragsnr.: 20124-1125

Referansenummer: KL2911

Autorisert foretak: Aarnes Eigedom AS

Vår ref: 2911



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.

Aarnes Bygg og Takst v/Oddvard Aarnes har i en årrekke arbeidet med taksering av eiendommer i Telemark innenfor følgende fagområder :

- Landbruk
- Næring
- Bolig
- Skjønn

Oddvard Aarnes har mesterbrev innenfor bygg/tømrer området.



Rapportansvarlig

Oddvard Aarnes
Uavhengig Takstingeniør
post@byggogtakst.no
907 84 247



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TG 0

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.



TG 1

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.



TG 2

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.



TG 3

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.



TG IU

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

Bolig fra 1975, tilbygget i 1984, er fundamentert til fjell av det som kan sees i de 3 krypkjellere som finnes. Fundamentering, ringmur og grunnmur ser i det aller vesentlige bra ut med stabile forhold.

Det er imidlertid fuktinnslag til disse krypkjellere med stedvis litt stående vann. Terrenget på oversiden heller forholdsvis mye inn mot bygget, så det er litt utfordring med dreneringen særlig denne side.

Dreneringen er fra respektive byggeår og bør utbedres. I boligdelen av sokkelen bør en fjerne belegget og tepper på gulvene samt kontrollere innvendig utført panel som er risikokonstruksjon i bygg fra denne tiden.

Samtidig bør overflater i kjellerdelen vaskes grundig med f.eks. 5% klorinblandet vann, grunnet noe muggsopp.

Kledningen har en god ytre beskyttelse og er i god stand på de minst solutsatte fasader, men på solutsatte sider sees noe slitasje.

Taket er tekket med enkelkrummet betongtakstein fra byggeåret. Den ble vasket grundig i 2024 (all mose fjernet), steinen ser bra ut nå, men en ser jo at den er grovere i overflaten.

Vinduer og dører er fra respektive byggeår og har synlig slitasje utvendig i karmen og belistning.

Nytt og utvidet bad bygget i 2010 med flislagt gulv og våtromsplater på veggene.

Vaskerommet i kjelleren er fra byggeåret og bør fornyes.

De innvendig overflater i 1 etg. er i hovedsak i orden, men med vanlig bruksslitasje.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med enkelkrummet betongtakstein fra byggeåret. Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret. Nytt pipebeslag i 2024.

Veggkonstruksjon er fra h.h.v 1975 og 1984 (tilbygget)

Takkonstruksjon er fra 1975 og tilbygget's fra 1984.

Taket har saltaksform og er bygget av prefabrikkert selvbærende takstoler og plassbyggede overganger.

Takvinkelen er iflg. tegning 19 grader.

Vinduene er med 2 lag isolerglass fra 1984 (tilbygget), og fra 1974 og 1975 på i hovedbygget.

I kjelleren er vinduene i hovedbygget med koblede rammer, Vinduet i badet er datert 22.11.2007

Eldre ytterdører.

Sokkel etg. : Edeltre dør uten glass, sidefelt med 1 lag glass.

1 etg. : hovedinngangsdør fra byggeåret med 1 lag glass.

Verandadører :

- 1 stk. ut fra soverom (tilbygg).

- 1 stk. ut fra stue i hovedbygget.

Lufteveranda ut fra tilbygget (1984)

Gulvet er tettet med membran type Sarnafil, dette ble utført i 2019 med nye beslag samtidig.

Nytt rekkverk montert i 2019, høyde 90 cm.

Trapp ned fra lufteveranda på tilbygget

INNENDIG

[Gå til side](#)

1 etg.

Gulver : lakkerte furugulv , parkett, belegget, teppe, laminat

Vegger : malt panel, natur panel

Himling: natur panel, malt panel, malte plater

Sokkel etg. boligdel

Gulver : fliser, belegget, teppe

Vegger : natur panel

Himling : natur panel

1 etg. Hovedplanet :

Etasjeskillet er i tre.

Sokkeletg. Støpt plate.

Boligen har 2 piper :

Teglsteinspipe i hovedbygget fra 1975 med 2 ildsteder tilsuttet

Lecapipe i tilbygget fra 1984, påsatt tegl fra loftsdel til over tak. 1 ildsted tilsuttet, nytt i 2019

Den indre delen av sokkeletasjen er en kjeller med betonggulv, grunnmuren er med pusset mur

Det er 3 kryprom under boligen, der to av rommene er under bygget fra 1975 og ett rom under tilbygget fra 1984.

Kryprom under 1975 delen :

Det er adkomst fra indre bod mot sørvest. Terrenget er sprengt ut rett på innsiden av kryprommet, men derfra stiger terrenget på slik at den indre delen av kryprommet har lav høyde.

Fra dette kryprommet er det igjen adkomst til kryprom nr 2 under sørvestre del av 1975 bygget (søndre del).

Det samme gjelder her, sprengt ut rett innenfor adkomsten, deretter stiger terrenget på slik at adkomsten blir vanskelig.

Lakkert furutrapp med sving, åpent mellom trinn.

Lette plane dører fra byggeår

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad /wc

Nytt og utvidet bad bygget i 2010.

Badet har fliser på gulv med varmekabler, våtromsplater på vegger, malte plater i himlingen.

Veggmontert wc.

Dusjvegger i glass.

Hjørne / boblebadekar montert.

Veggmontert foliert innredning med hel servantplate, speil med lys.

Vegger : våtromsplater

Himling : malte plater

Gulvet er flislagt med ca. 60mm flislagt oppkant på vegg og 17mm ved dørterskel.

Dusjonen er nedsenket med 14mm fall innvendig.

Sluktype : plast

Beskrivelse av eiendommen

Membran : smøremembran

Vegghengt foliert innredning med hel servantplate.

Veggmontert wc.

Avskjermet dusjsone.

Hjørnebadekar.

El-avtrekksvifte montert i yttervegg med tilluft via luftespalte under dørblad og luftespalte i vindu.

Det ble tatt ut et rundt hull på 73mm i vegg mot dusjsonen for kontroll av fuktforhold direkte mot utsatt område.

Det ble ikke registrert fukt.

Det er montert et blindlokk over hullet, en har nå en enkel løsning for senere å følge med på fuktforholdene i veggen mot dusjsonen.

Vaskerom

Vaskerom med dusjsone og wc nisje

Gulv : vinylbelegg

vegger : malt mur

himling: natur panel

Innredning : enkel servant til vegg

Vaskested : 2 stk vegghengt stålkum med blandebatteri montert på vegg over

Opplegg for vaskemaskin : avløp + el-kontakt montert

Sluk : montert

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Overflater : laminat på gulv, malt plate på vegger og i taket.

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret, men trolig skiftet benkeplate.

Innredningen er med malte, glatte fronter.

Oppvaskbenk med 1,5m stålbekk med stor utslagsvask.

Oppvaskmaskin plassert under benkeplate.

Komfyr noe høyere en benkeplaten. Ventilator over komfyr

Det er flislågt mellom benkeplate og overskap.

Kjøkkenventilator med kullfilter

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 1 etg.

Rommet har belegg på gulvet, malt plate på vegger og i himlingen.

Gulvmontert wc : denne er fornyet.

Enkel servant til vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør

Det meste av installasjonen er med kobberør

Avløpsrørne er i plast der noe er fra byggeåret 1975, og andre har blitt fornyet trolig i forbindelse med nytt bad i 2010.

Avløpsrørne har fått TG 2 grunnet alder, gjelder de fra 1975.

Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg, luftespalte i flere vinduer.

Mitsubishi varmepumpe luft til luft montert.

Iflg Magnus Ingebretsen ble varmepumpen installert i 2019. Det har vært utført jevnlig service, senest i 2023.

200 l varmtvannsbereider, OZO, står plassert i vaskerom kjeller

Alder : blandet alder, dvs. fra 1975, 1984 og nyere ifbm oppgraderinger, badet fra 2010

Sikringer : automatsikringer, de fleste 10A, noen 16A.

Anlegg : åpent anlegg

Overbelastningsvern : 63 A

Overspenningsvern : montert

Sikringsskapet står plassert i vindfang 1 etg.

Flere av røykvarslere var demontert fra taket.

Det ble sett en brannslukker

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fjellgrunn sees fra krypprommene som er i sørvestre og nordøstre område.

Mye av ringmur og grunnmur står på fjell, noe som vanskeliggjør det å benytte dreneringsrør som da får begrenset effekt.

De sees bruk av knotteplast men med terreng over og uten bruk av klemlist.

Iflg. Magnus Ingebretsen så er det utført en utbedring av dreneringsrør ved at det ble byttet ut ca. 2 m rør ved hjørne tilbygg på sørøstre side.

Grunnmuren er ført opp i lettklinkerblokker som er pusset av det som sees utvendig.

Fundamenter sees som støpt såle i krypkjellerområder, der er ringmur/grunnmur satt opp i betongblokker, ventilerte blokker. Grunnmur og fundamentering ser stabilt ut uten skjevheter eller sprekker av noen betydning.

Terrengmur bygget av tørrestablede betongblokker. Muren er litt over 4m lang og 1,20m på det høyeste og trapper ned til 0 over terreng.

Muren ser stabil og fin ut, men mangler rekkverk eller annen avskjerming.

Boligen ligger i et sørlig skrånende terreng, med forholdsvis mye fall inn mot bygningen på nordvestre side.

Vann og avløpsrør er fra byggeåret 1975

Vann er tilkoblet offentlig nett.

Vannledninger i plast

Avløpet er tilkoblet privat septiktank

Avløpsrør i plast.

Septiktank i betong

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 mottatt tegninger på tilbygget (1984) som stemmer med dagens inndeling og bruk. Det foreligger også tegninger på bygget fra opprinnelig byggeår 1975.

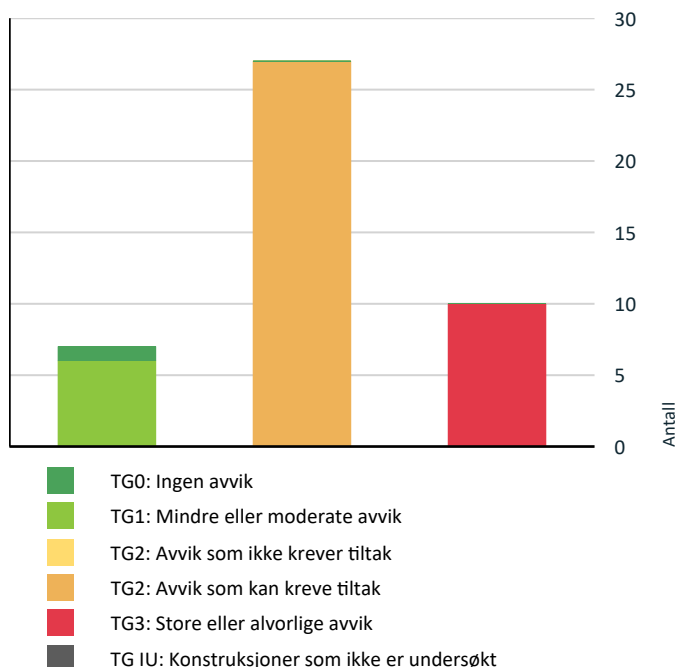
Det foreligger imidlertid ikke tegninger på som viser bygget i sin helhet slik det er idag. Badet er utvidet ved å innlemme naborommet som var et soverom

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

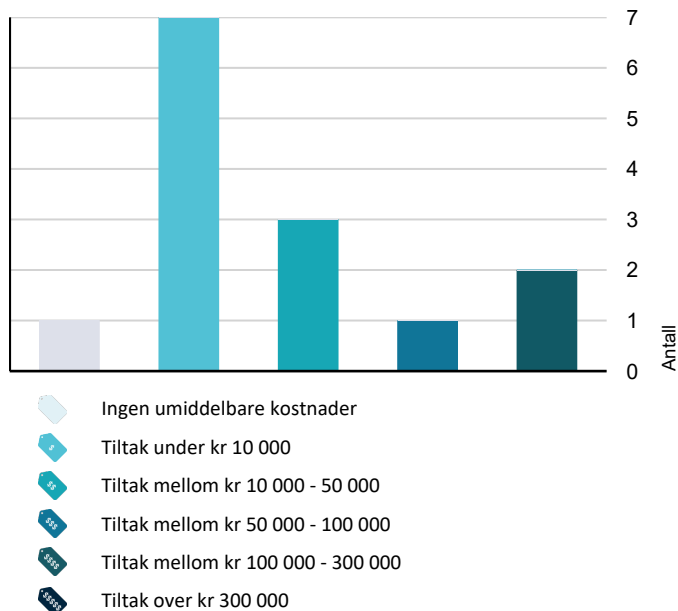
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Selger plikter å lese gjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om åpenbare feil oppdages, det gjelder også om eiendomsmegler benyttes. Før rapporten endelig tas i bruk er det viktig at eventuelle forhold som er uteglemt blir gjort kjent for undertegnede om det vurderes å kunne ha betydning for kjøper.

Kjøper må lese rapporten grundig

Fuktsøk og målinger er utført med Protimeter MMS 2

Det tas forbehold om skrivefeil som en ut fra sammenheng skjønner må være feil.

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 > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng - boligdelen [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller under 1984 tilbygget [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! 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](#)

! Utvendig > Veranda ut fra stue i hovedbygget [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken med spiseplass > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad /wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad /wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Hovedbygning 1975, tilbygget i 1984

Standard
Normal standard for tiden

Vedlikehold
Hovedsakelig bra

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Nytt inngangsparti til U-etg./kjeller med trapperom og soverom I 1 etg. trapperom, stue og soverom
------	---------	---

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med enkelkrummet betongtakstein fra byggeåret

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taksteinen ble grundig vasket ren for mose i 2024, så det er ingen spesielle tiltak å iverksette på en stund, annet enn normalt ettersyn etter vinter og ekstremvær.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret.
De fleste nedløpene er ikke tilkoblet avløp.
Nytt pipebeslag i 2024.

Vurdering av avvik:

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

Noen av avløpsrørene til takvannet er tette, derfor er ikke nedløpsrør tilkoblet avløpsrøret (informasjon fra Magnus Ingebretsen).
Det sees en del avflassing på beslag grunnet alder og slitasje.
Gamle luftehatter sees på taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

En bør få spylt opp avløpsrørene slik at takvannet kan ledes ned/tilkobles igjen.

Utskiftning av takrenner og nedløp bør en vurdere å fornye om ikke for lenge, men det er ofte naturlig å ta dette samtidig med fornyelse av taktekingen.

En bør også regne med å fornye luftehatter på taket (2 stk.)



mottaksrør er tett



Eldre luftehatter 2 stk.



Gamle luftehatter med rust

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon er fra h.h.v 1975 og 1984 (tilbygget)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledning er i det vesentlig god og står godt samt med en god ytre beskyttelse, ref. nordøstre og nordvestre side.

På sørvestre side sees noe mer kuvet og slitt kledning, noe som også sees ved sørøstre side, men i litt svakere grad.

Ved tilbygget sørøstre hjørne sees litt råte i enden på enkelte få bord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men følg med i området som nevnt over for å skifte ut de enkelte bord om har råte i nedre kant om utviklingen eskalerer.



Fuktskjolder ved pipe nordvestre takflate



Svertesopp grunnet fuktpåvirkning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er fra 1975 og tilbygget's fra 1984.

Taket har saltaksform og er bygget av prefabrikkert selvbærende takstoler og plassbyggede overganger.

Takvinkelen er iflg. tegning 19 grader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Fuktskjolder på takdetaljer rundt pipe og gjennomføringer sees forholdsvis ofte grunnet utettheter ved takhatter og pipebeslag.

Det sees også ved pipen på nordvestre takflate (se bilde under).

Ekstremvær som vi oftere blir utsatt for setter store krav til tettingsdetaljer rundt gjennomføringer i takflaten.

Befaringen viste også svertesopp i områder, som en ofte ser, nær takfoten, men det ble også registrert lenger opp på takflaten og skyldes trolig for mye fuktpåvirkning fra takteking på utsiden før mosen ble fjernet i 2024.

Det ble også sett fuktskjolder i pappen som dekker isolasjonen i et lite område, fuktskjoldene var ikke aktive, men tørre ved befaringen.

Det anbefales å rydde noe /legge ordentlig på plass isolasjonen enkelte steder.

Muselort sees på loftet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Den heldekkende pipehatten ved nordvestre takflate ser bra ut nå (fornytt siden byggeår), så fuktskjoldene har nok i hovedsak oppstått før ny pipehatt (2024) ble montert.

Rydde/legge på plass isolasjon enkelte steder på loftet, sjekke over spotkasser slik at de er ordentlig isolert.

Sett opp musefelle på loftet for å se om det fortsatt er mus på loftet.



Rydde i isolasjon, isolere bedre rundt spotkasse



Mangler litt isolasjon ved pipe

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduene er med 2 lag isolerglass fra 1984 (tilbygget), og fra 1974 og 1975 på i hovedbygget.

I kjelleren er vinduene i hovedbygget med koblede rammer, Vinduet i badet er datert 22.11.2007 og gis TG 1

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Sidebelistningen er ført helt ned på vannbrettbeslaget

Det er behov for utvendig vedlikehold av vinduene.

Vinduenes alder hhv 50 år og 41 år (tilbygget) med den tids krav til U-verdi som var i området 2,5

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er mulig med en Fein sag og få til en åpning mellom beslag og belistning som bør være 6-7 mm.

Fremtidig skifte av vinduer vil medføre redusert oppvarmingsbehov grunnet atskillig bedre U-verdi på dagens vinduer med U-verdi 0,8-1.0.



Belistning ført helt ned på beslag med fare for oppsug av vann

TG 2 Dører

Eldre ytterdører.

Sokkel etg. : Edeltre dør uten glass, sidefelt med 1 lag glass.

1 etg. : hovedinngangsdør fra byggeåret med 1 lag glass.

Verandadører :

- 1 stk. ut fra soverom (tilbygg).

- 1 stk. ut fra stue i hovedbygget.

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.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Verandadøren ut fra soverom i 1 etg (tilbygget) er dårlig, med svært slitt utvendig panel og bør skiftes ut, TG 3 på denne.

De gamle ytterdørene har ikke pakninger i anslaget og vil således ikke tette ordentlig

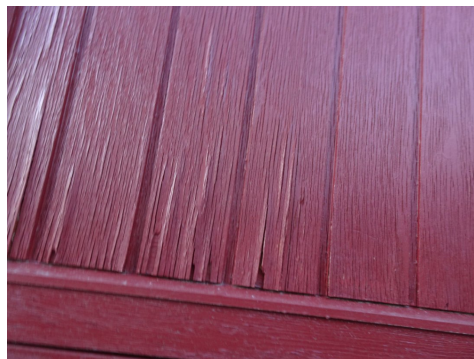
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det anbefales å skifte ut verandadøren i soverom 1 etg.

Montere pakninger i anslaget på de 2 hovedinngangsdører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Svært slitt panel utvendig på verandadør til sov 1 etg.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Luftveranda ut fra tilbygget (1984)

Gulvet er tettet med membran type Sarnafil, dette ble utført i 2019 med nye beslag samtidig.

Nytt rekkverk montert i 2019, høyde 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

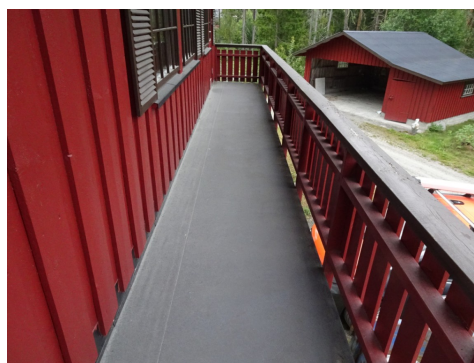
Dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.

Det var litt malingsavflassing på topprekken.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Pusse og male/beise topprekken



TG 2 Veranda ut fra stue i hovedbygget

Verandaen ble bygget rundt 2010-11 og er fundamenter med betongblokker til grunnen

Årstall: 2010

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverkshøyden ble målt til 80 cm. Dagens krav er min. 100cm. Rekkverket har løsnet litt fra veggen, samt åpnet seg litt i hjørnet, det var også litt råte her

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Kravet til rekkverkshøyde i 2010 var 100cm
Rekkverket må festes til vegg da det har løsnet litt.
I rekkverkshjørnet er det noe råte i konstruksjonen som må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



noe råte her, forbinde hjørnet ordentlig



feste rekkverket bedre mot vegg

! TG 3 Utvendige trapper

Trapp ned fra lufteveranda på tilbygget

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Trappen er svært bratt og med korte inntrinn, noe som gjør den farlig å gå i, da særlig når du skal ned trappen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å bygge ny trapp med slakere vinkel.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



svært bratt trapp

! TG 2 Utvendige trapper 2

Hovedinngang nordvestre side.
Stein/skifer belagt trappeadkomst

Liten trapp for adkomst til veranda hovedbygg

Vurdering av avvik:

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

Trappeadkomst nordvestre side ; nedre trinn mosebelagt.

Trapp til veranda : noe skjev.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vaske vekk mose på trappen til hovedinngang nordvestre side.

Rette litt på trappen til verandaen.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

! TG 2 Overflater

1 etg.

Gulver : lakkerte furugulv , parkett, belegg, teppe, laminat

Vegger : malt panel, natur panel

Himling : natur panel, malt panel, malte plater

Sokkel etg. boligdel

Gulver : fliser, belegg, teppe

Vegger : natur panel

Himling : natur panel

Våtrom og kjøkken sine overflater blir beskrevet i egne bolker.
Kjellerdelen beskrives i "rom under terreng".

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

I sokkeletg. i gangrommet sees nedre del av 2 panelbord skåret over samt litt svertesopp og fuktskjolde. Iflg. Magnus Ingebretsen ble panelet skåret over grunnet sjekk / rep av en underliggende skade, men han visste ikke nøyaktig hva skaden hadde vært.

Malingsavflassing, løsning i gjæringen i taklisenten rundt pipen. Årsaken er nok fukt fra tidligere utett takhatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Panelveggen dette gjelder er utført fra en lecamur. Det anbefales å åpne veggen opp for å sjekke ytterligere, da det ble registrert fukt ifbm hulltaking.

Det er huket av for under kr. 10.000,- som er for kontroll av underliggende konstruksjon.

Ta ned listene for pussing/remaling, evt. montere nye ferdigmalte lister.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fukt i konstruksjon 22,6% trefukt



Malingsavflassing oppløsning i gjæring list

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

1 etg. Hovedplanet :

Etasjeskillet er i tre.

Sokkeletg. Støpt plate.

Det kontrolleres min 2 rom i hver etasje.

! TG 2 Radon

Bygget er ført opp før det ble krav til å legge radonsperre i grunnen
Bygget ligger i et område med moderat til lav aktsomhetgrad iflg. kart over radon i Norge

Vurdering av avvik:

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

Det er 4 klasser - soneinndeling med tanke på aktsomhetsgrad :

- Særlig høy
- høy
- Moderat til lav
- Usikker

Dette bygget ligger i sone : moderat til lav aktsomhetgrad.

Aktsomhetsgraden er hentet fra NGU (Norges geologiske undersøkelse) sin kartoversikt over Radon forekomster i Norge.

Det anbefales å foreta en radon måling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å få utført en radonmåling

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har 2 piper :

Teglsteinspipe i hovedbygget fra 1975 med 2 ildsteder tilsluttet

Lecapipe i tilbygget fra 1984, påsatt tegl fra loftsdel til over tak. 1 ildsted tilsluttet, nytt i 2019

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipe og ildsted i tilbygget fra 1984:

- Ildsted i sokkeletg.
- står for nært pipa, kun 5 cm. , krav er min. 10 cm
- trepanel på siden står for nært feieluke, krav min 30 cm avstand
- lecapipen er tildekket med solid tapet på 2 sider, de 2 andre sidene er kledd inn

Pipe og ildsted tilknyttet 1975 bygget:

- teglsteinspipe : alle 4 sider skal være synlig, kan kun tapetseres med tynn papirtapet, den ene siden er tildekket
- Ildsted Jøtul vedovn står for nært pipen i bakkant, kun ca. 5-6 cm. krav er min 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipe og ildsted tilbygg 1984.

- ildstedet må flyttes til min. 10 cm fra pipe
- tykk tapet kan skiftes ut med tynn papirtapet
- trepanelet kan f.eks. tildekkes med gipsplate på min 13mm

Pipe og ildsted tilknyttet 1975 bygget:

- teglsteinspipe kan tildekkes med tynn papirtapet i wc rommet
- ildsted Jøtul vedovn må justeres slik at avstanden blir min 10 cm

Kostnadsestimat: Under 10 000



leca pipe 1984 med teglstein fra loft til over tak



Ildsted står for nær pipe, kun 5 cm, krav min. 10 cm



Sotluke i sokkeletg., brennbart materiale for nær sotluken.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Den indre delen av sokkeletasjen er en kjeller med betonggulv, grunnmuren er med pusset mur

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 påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Årsaken til fukten er kapillært oppsug av fukt fra grunnen som over tid trekker gjennom (kapillært) betongblokker og gulvstøpen. Årsaken er at bygget er fra 1975 og har dermed ikke de samme kapillærbrytende lag slik det utføres i dag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å rengjøre muroverflatene med klorinblandet vann (5%).

Tilstandsrapport



Overflater viser saltutslag og mørkere soppfelter

! TG 3 Rom Under Terreng - boligdelen

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I boligdelen er det et soverom der den ene ytterveggen delvis er under terrenget mot nordøst. Det ble her foretatt hulltaking uten å finne fukt. I trapperommet ble det tatt hull og her ble det registrert 22 % trefukt ved innstikk.

Et kontor har oppforet tregulv.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Sterk muggsopplukt grunnet konstruksjoner og bruk av overflatematerialer.

Trapperommet : det ble her målt 22,6% trefukt, som trolig skyldes kapillært opptrekk av fukt til trevirket.

Soverom :

- her er det brukt belegg på gulvet, noe som ikke anbefales grunnet akkumulering av fukt under belegget, det ble registrert noe høyt nivå ved fuksøk

- hulltaking foretatt uten negativt utslag.

Kontor : teppe på gulvet, heller ikke å anbefale, grunnet tett struktur

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

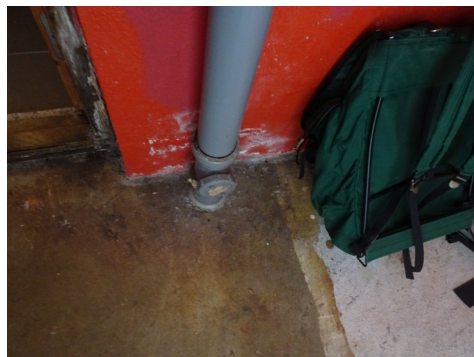
Det anbefales å åpne opp konstruksjoner for å sjekke, samtidig fjerne belegget og teppe på gulvene.

Overflater må vaskes rene med 5% klorinblandet vann.

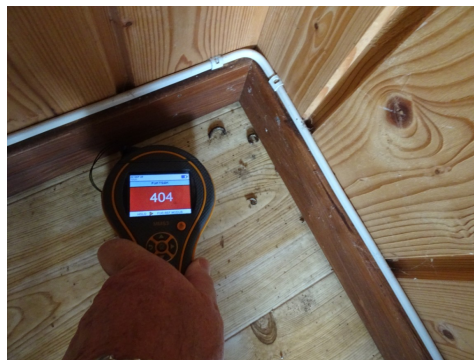
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



22,6 % trefukt registrert i utforet vegg



svertesopp og saltutslag



Noe høyt resultat ved fuksøk i soverom



Fuksøk høyt nivå

! TG 2 Kryp kjeller

Det er 3 kryprom under boligen, der to av rommene er under bygget fra 1975 og ett rom under tilbygget fra 1984.

Kryprom under 1975 delen :

Det er adkomst fra indre bod mot sørvest. Terrenget er sprengt ut rett på innsiden av kryprommet, men derfra stiger terrenget på slik at den indre delen av kryprommet har lav høyde.

Fra dette kryprommet er det igjen adkomst til kryprom nr 2 under sørvestre del av 1975 bygget (søndre del).

Det samme gjelder her, sprengt ut rett innenfor adkomsten, deretter stiger terrenget på slik at adkomsten blir vanskelig.

Befaringen og vurderinger er gjort fra der det er sprengt ut. Herfra ble det lyst med kraftig lommelykt inn i de lave områdene av kryprommene.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Det er avvik:

Det ble registrert noe rester av organisk materialer som alltid bør fjernes grunnet vekstforhold for sopp.

Fuktmåling ble utført 2 ganger, men dessverre var bildene ikke av en kvalitet som gjorde det mulig å avlese resultatet. Imidlertid ser en at det er i grønn sone som betyr ikke alvorlig høyt nivå.

Den mest sårbare sonen finnes i det første krypprommet og ved hjørnet mot nordre side. En ser her at det henger konkonger (edderkoppreir) som er et tegn på fuktig område.

Ut fra det som var synlig på avstand ser en at området er noe mørkere grunnet svertesopp, men trolig er det ikke råte i trevirket her.

Årsaken til at dette området er noe ekstra fuktig skyldes i det vesentlig fuktpåvirkning fra terrenget på utsiden som ligger oppunder kledning og tetter delvis igjen for lufteventilen i dette området.

Ved mye overvann fra oversiden vil nok vannet kunne trenge direkte inn gjennom lufteventilen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere terrenget på utsiden slik at lufteventilen blir fri for terrenget og hindrer at vann kan strømme direkte inn i ventilen.

Fjerne organisk materiale fra krypprommene, samt tildekke grunnen så godt som mulig med solid plast 0,20. Når en utfører denne jobben må en sjekke området som beskrevet over mtp evt. råte.



adkomst luken til første krypprommet



Bildet fra indre hjørne i første krypprom nordre hjørnet.



Fuktmåling, kun viser grønn sone.



div rester av organisk materiale / trevirke

! TG 3 Krypkjeller under 1984 tilbygget

Krypprommet er under nordøstre del og er med kupert fjellgrunn, lecamur plassert på betongsåle og med god romhøyde. Bjelkelaget mot 1 etg. er bordet mot krypprommet.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er svært mye svertesopp, og noe høy trefukt ble målt i taket, dette grunnet stående vann i krypprommet over tid.

Fjerne alt av organisk materialer.

Det mangler fuktsperre mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

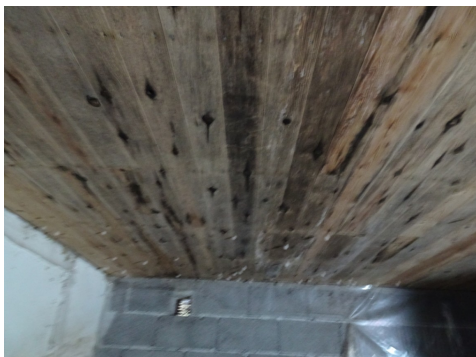
Terrenget på utsiden har forholdsvis mye fall inn mot grunnmuren, en bør her forsøke å justere terrenget slik at den del av vannet som kommer sigende mot denne siden ledes vekk fra området.

Fjerne jordaktig masse og organisk materiale for så å legge på singel de steder der vannet har lett for å samle seg. Det blir da lettere å tildekke med plast, 0,20mm

Etter å ha utført dette bør en vurdere å legge nye himlingsbord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Mye svertesopp på trebordene



Noe høy trefukt 20,7%



stående vann i områder



! TG 2 Innvendige trapper

Lakkert furutrapp med sving, åpent mellom trinn.

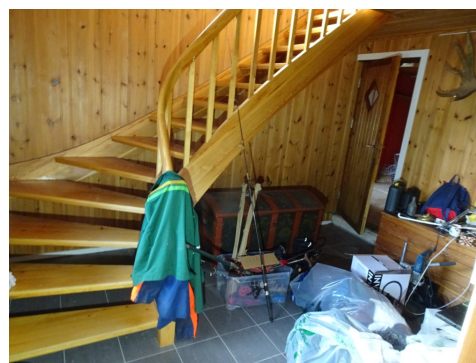
Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



! TG 2 Innvendige dører

Lette plane dører fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert et 15mm dia hull i en dør i 1 etg.

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

1 ETASJE > BAD /WC

Generell

Nytt og utvidet bad bygget i 2010.

Badet har fliser på gulv med varmekabler, våtromsplater på vegger, malte plater i himlingen.

Veggmontert wc.

Dusjvegger i glass.

Hjørne / boblebadekar montert.

Veggmontert foliert innredning med hel servantplate, speil med lys.

Årstall: 2010

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD /WC

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger : våtromsplater
Himling : malte plater

Årstall: 2010

1 ETASJE > BAD /WC

! TG 2 Overflater Gulv

Fallforholdene vurderes etter TEK 17

Gulvet er flislagt med ca. 60mm flislagt oppkant på vegg og 17mm ved dørterskel.

Dusjsonen er nedsenket med 14mm fall innvendig. Min krav er 1:100. Dusjsonen er på dette badet 1m så kravet vil være min 10mm. Krav oppfylt.

TEK 17

Det er 2 benevnelse som vurderes med hensyn til fallforholdene :

1. bruksvann i dusjsonen
2. lekkasjevann generelt for resten av rommet.

Årstall: 2010 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Fallforhold : det er fra plant til svakt fall i ca. 1/2 gulvet fra der en trår inn i rommet og til ca. midt i rommet. Fra der er det fall mot sluk.

Bom i fliser : det er bom i fliser i dusjsonen, og noe på utsiden også langs vegg,

Riss/sprekker i fuger sees i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Fuger bør skiftes ut.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



dusjsonen, sprekk/riss i fuger

1 ETASJE > BAD /WC

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype : plast

Sluket var så tilsmusset at det ikke var mulig å se detaljer.

Membran : helsveiset banemembran

Årstall: 2010 Kilde: Kontaktperson



1 ETASJE > BAD /WC

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Vegghengt foliert innredning med hel servantplate.

Veggmontert wc.

Avskjermet dusjsone.

Hjørnebadekar.

Årstall: 2010

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Det er påvist skader på innredning.

Det ble registrert en svak svelling i en skuff

El bryter til hjørnebadekaret er tapet over, dvs tegn på at den ikke skal brukes.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kjenner ikke tilstanden på hjørnebadekarets funksjoner (boblebadekar?). El-bryter var tapet over for at den ikke skulle brukes, det må sjekkes årsak til dette, samt finne ut av tilstanden til hjørnebadekarets funksjoner.



1 ETASJE > BAD /WC

! TG 1 Ventilasjon

El-avtrekksvifte montert i yttervegg med tilluft via luftespalte under dørblad og luftespalte i vindu.

Årstall: 2010

1 ETASJE > BAD /WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt ut et rundt hull på 73mm i vegg mot dusjsonen for kontroll av fuktforhold direkte mot utsatt område.

Det ble ikke registrert fukt.

Det er montert et blindlokk over hullet, en har nå en enkel løsning for senere å følge med på fuktforholdene i vegg mot dusjsonen.



hulltaking i vegg mot bad

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom med dusjsone og wc nisje

Gulv : vinylbelegg

vegger : malt mur

himling: natur panel

Innredning : enkel servant til vegg

Vaskested : 2 stk vegghengt stålkum med blandebatteri montert på vegg over

Opplagg for vaskemaskin : avløp + el-kontakt montert

Sluk : montert

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er fra byggeåret og har behov for oppgradering. Det er belegg på gulvet som ikke anbefales på betonggulv fra 70 tallet.

Fukten som kapillært trekkes opp i betonggulvet slipper ikke ut gjennom belegget og vil slik sett over tid medføre soppdannelse under belegget.

Konsekvens/tiltak

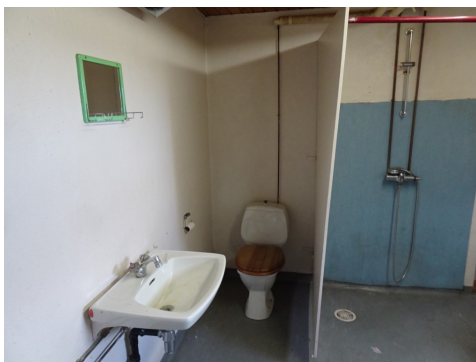
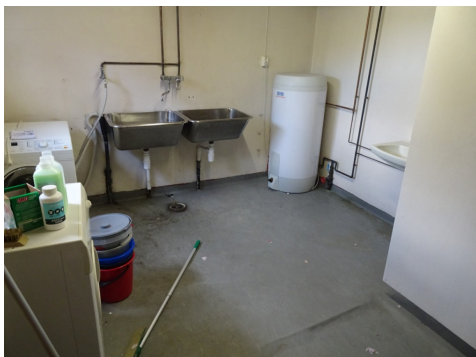
- Andre tiltak:

Ved renovering av rommet anbefales det å legge fliser som ikke holder på fukten slik et belegg gjør.

Rommet har en god størrelse som muliggjør mer innredning og funksjonell utnyttelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke mulig eller nødvendig da alle veggene er i mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktvandring i konstruksjoner, gulv og vegger som skyldes konstruksjonsmåter fra 1975, dvs. det var ikke det fokuset på kapillærbrytende lag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved renovering vær særsilt oppmerksom på valg av overflateprodukter til gulv og vegg. Fliser anbefales på gulvet. Diffusjonsåpen maling på vegger vil også være viktig om man ønsker å bruke maling.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

Overflater og innredning

Overflater : laminat på gulv, malt plate på vegger og i taket.

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret, men trolig skiftet benkeplate. Innredningen er med malte, glatte fronter. Oppvaskbenk med 1,5m stålbenk med stor utslagsvask. Oppvaskmaskin plassert under benkeplate. Komfyr noe høyere en benkeplaten. Ventilator over komfyr. Det er flislagt mellom benkeplate og overskap.

Vurdering av avvik:

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

Skufferekken under oppvaskbenken er særlig slitt. Generell slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak da kjøkkenet kan tas i bruk som det er. Innredningen er av eldre dato og normalt vil den bli ønsket skiftet ut med ny innredning av nye eiere.



Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPlass

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Det er avvik:

Lampen er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sjekk lampe, monter ny.



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Rommet har belegg på gulvet, malt plate på vegger og i himlingen.
Gulvmontert wc : denne er fornyet.
Enkel servant til vegg.
Fuktsøk utført uten negativt resultat.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Det meste av installasjonen er med kobberør fra 1975, men også rør i rør ifbm oppgradering av badet i 2010.

Vurdering av avvik:

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

Halvparten av forventet brukstid er passert når det gjelder kobberørene.

Konsekvens/tiltak

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



kobberør og rør i rør

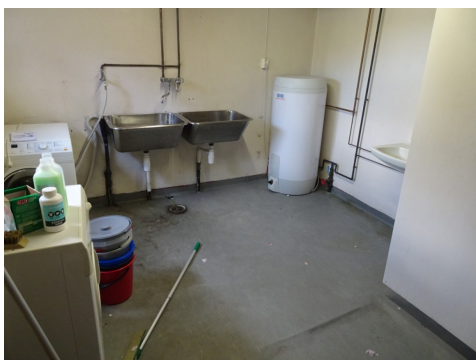
Tilstandsrapport



kobberrør med plastkapsling sees med noe irring



rør i rør med fordelerstokk i bodrom



kobberrør sees i vaskerommet

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene er i plast der noe er fra byggeåret 1975, og andre har blitt fornyet trolig i forbindelse med nytt bad i 2010. Avløpsrørene har fått TG 2 grunnet alder, gjelder de fra 1975.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Nyere avløpsrør antatt fra 2010



Blandet alder sees her, fra 1975 og 2010

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg, luftespalte i flere vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Kontoret i sokkeletasjen er ikke ventilert.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon av kontoret bør etableres.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Mitsubishi varmepumpe luft til luft montert.

Iflg Magnus Ingebretsen ble varmepumpen installert i 2019. Det har vært utført jevnlig service, senest i 2023.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Varmepumpe utedel

TG 1 Varmtvannstank

200 l varmtvannsbereider, OZO, står plassert i vaskerom kjeller



200 ltr står i vaskerommet i kjeller

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.

Alder : blandet alder, dvs. fra 1975, 1984 og nyere ifbm oppgraderinger, badet fra 2010

Sikringer : automatsikringer, de fleste 10A, noen 16A.

Anlegg : åpent anlegg

Overbelastningsvern : 63 A

Overspenningsvern : montert

Sikringsskapet står plassert i vindfang 1 etg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1975 El anlegg installert i 1975 og utvidet ved tilbygget i 1984
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er foretatt tilleggsarbeider etter 1.1.1999
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget ser ut til å være installert av fagfolk, men grunnet manglende dokumentasjon som samsvarserklæringer samt at dette er et dødsbo anbefales det den kontroll av anlegget av et faglig personell

Generell kommentar

Det anbefales å ha en kontroll av anlegget utført av fagfolk. Kostnadsestimatet gjelder selve kontrollen

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap i vindfang 1 etg. automatsikringer

! TG 3 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Fleire av røykvarslere var demontert fra taket.
Det ble sett en brannslukker

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det stod et 6 kg pulverapparat i trapperommet, alder var 21 år
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja over 10 år gammelt
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det ble kun registrert 1 fungerende røykvarslere i boligen, den stod i vaskerom i kjelleren.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Fleire var demontert / fjernet

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fjellgrunn sees fra krypprommene som er i sørvestre og nordøstre område.



Fjellgrunn sett fra sørvestre kryprom



Fjellgrunn sett fra nordøstre kryprom

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Mye av ringmur og grunnmur står på fjell, noe som vanskeliggjør det å benytte dreneringsrør som da får begrenset effekt.
De sees bruk av knotteplast men med terreng over og uten bruk av klemlist.

Iflg. Magnus Ingebretsen så er det utført en utbedring av dreneringsrør ved at det ble byttet ut ca. 2 m rør ved hjørne tilbygg på sørøstre side.

Vurdering av avvik:

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

Knotteplasten er mange steder under terrenget og mangler klemlist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre tiltak:
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.

Langs nordvestre side skrår terrenget forholdsvis kraftig ned mot langveggen. Et tiltak som anbefales er å forsøke en terrengjustering som innebærer en avskjæring for å redusere fukttilsiget mot bygget. Det bør også graves ned langs muren for å sjekke tilstanden på drenering og fuktsikring av muren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Knottplast mangler klemlist og forsvinner under tettenget



mangler klemlist i området



mangler klemlist



Om trappen fjernes (ifbm ny trapp) må en sjekke ytterligere fuksikring av mur

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er ført opp i lettklinkerblokker som er pusset av det som sees utvendig.

Fundamenter sees som støpt såle i krypkjellerområder, der er ringmur/grunnmur satt opp i betongblokker, ventilerte blokker. Grunnmur og fundamentering ser stabilt ut uten skjevheter eller sprekker av noen betydning.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det sees kun enkelte svake riss/sprekkdannelse og litt pussavskaling, men begrenset omfang.

Det er ikke nødvendig med tiltak, da det aller meste av synlig grunnmur er uten riss eller sprekkdannelse.



Støpt såle mot fjellet, grunnmur i leca, dette er i nordøstre side (tilbygg 1984)



Betongsåle mot fjellgrunn, ventilerte betongblokker benyttet som grunnmur / ringmur. Dette er i sørvestre side (1975)

TG 3 Forstøtningsmurer

Terrengmur bygget av tørrstablede betongblokker. Muren er litt over 4m lang og 1,20m på det høyeste og trapper ned til 0 over terreng. Muren ser stabil og fin ut, men mangler rekkverk eller annen avskjerming.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler sikring av muren

Konsekvens/tiltak

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

Det kan monteres et rekkverk, eller annen hindring, som f.eks. etablere en hekk foran.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terrengmur på sørøstre side

! TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger i et sørlig skrånende terreng, med forholdsvis mye fall inn mot bygningen på nordvestre side.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er ikke påvist stående vann på utsiden av boligen, men i kryprom nordøst

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Forhold vedr. terrengendring er beskrevet i rom under terreng, der også kostnad er lagt inn for terrengbearbeiding, det er derfor ikke lagt til ytterligere kostnader under denne bolken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er fra byggeåret 1975

Vann er tilkoblet offentlig nett.
Vannledninger i plast

Avløpet er tilkoblet privat septiktank
Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Septiktank

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1989

Kommentar

Ca byggeår iflg Magnus Ingebretsen

Standard

Enkel garasje, uten port.

Vedlikehold

Normalt

Beskrivelse

Garasje oppført oppført ca. 1989 med ringmur i betong og støpt plate på mark.

Betonggulvet er slitt, små krater / erosjon etter snø/is med saltinnhold som drypper fra biler og ned på gulvet.

Over ringmuren er garasjen ført opp i lett bindingsverk (uisolert), utvendig kledd med tømmermannskledning. Kledningen har en god ytre beskyttelse.

Taket er satt opp med plassbyggede takstoler, som utvendig er tekket med stålplater, uten undertak, så væravhengig vil kondensdrøpping kunne skje.

Garasjen er åpen i front uten port, på siden er det dør inn til en avdelt bodsone.

Garasjen inkl. boddelen ble innvendig målt som følger : Dybde : 7,72m x bredde 6,17m = 47,6m² gulvflate. Arealet er oppført med avrundet 48m² under "bygninger . etasje" og da under kolonne BRA (bruksareal)

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at arealet ihht målereglene ikke er et BRA areal siden det ikke er port som kan stenge av rommet.

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



Garasje

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

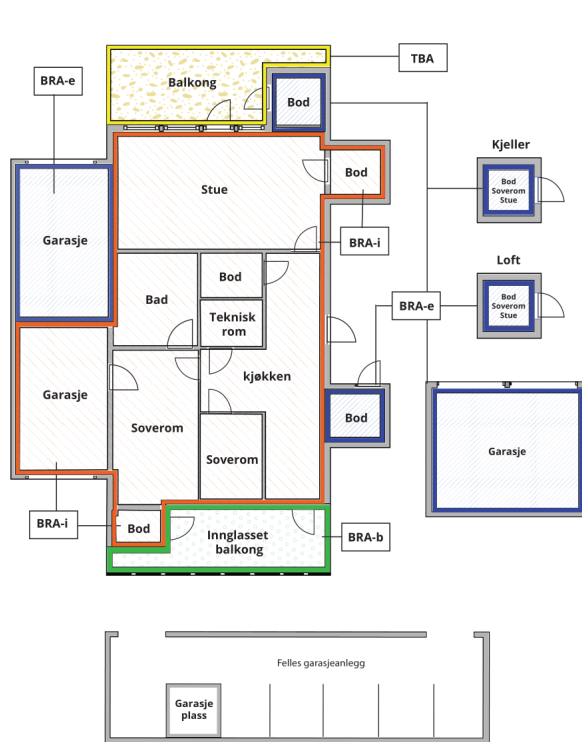
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	160			160	32
Kjeller	94			94	
SUM	254				32
SUM BRA	254				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, toalettrom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, stue m/trapp, kjøkken med spise plass, peisstue, gang 2, bad /wc		
Kjeller	Vindfang, trapperom /gang, soverom, kontor, gang, vaskerom, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mottatt tegninger på tilbygget (1984) som stemmer med dagens inndeling og bruk. Det foreligger også tegninger på bygget fra opprinnelig byggeår 1975.
Det foreligger imidlertid ikke tegninger på som viser bygget i sin helhet slik det er idag. Badet er utvidet ved å innlemme naborommet som var et soverom

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		48		48	
SUM		48			
SUM BRA	48				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er valgt å føre opp arealet i arealoversikten som da kategoriserer arealet automatisk som et BRA-areal (bruksareal)
Da det ikke tilfredsstiller kravet til et BRA areal tilføyer vi følgende informasjon :

Da det ikke er port i garasjeåpningen, men åpent rett inn tilfredsstiller ikke arealet krav til BRA.
Et BRA areal skal være mulig å lukke, dvs. det måtte vært en port i garasjen for å tilfredsstille kravet til BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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	182	72
Garasje	0	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2025	Oddvard Aarnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold					
4020 MIDT-TELEMARK	149	1	4	0	1115.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet					
Adresse	Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato							
Prestegardsvegen 21												
Hjemmelshaver												
Ingebretsen Steinar Olav												

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 5.5 km nord-øst for sentrum av Akkerhaugen, retning Notodden. Fra FV 360 er det rundt 750m opp til tunet, der en kjører forbi Sauherad kirke og Sagaplant AS (eliteplantestasjonen). Området består av spredt boligbygging og landbrukseiendommer.

Avstander til :

Gvarv skole 8.5km

Bø 16 km

Notodden 22 km

Barne og ungdomsskole på Gvarv.

Adkomstvei

Etter Sauherad Kirke og Sagaplant står det skogsbilveg i vegstatuskartet frem til avkjøring opp til eiendommen som er privat veg ca. 80m.

Tilknytning vann

Offentlig vann

Tilknytning avløp

Privat avløp

Regulering

KOMMUNEPLAN

Planidentifikasjon : 202001

Plantype : Kommuneplanens arealdel

Planstatus : Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato : 21.06.2021

Plannavn : Arealdelen til kommuneplanen - Midt Telemark kommune

DELAREALER :

- 52M2 Arealbruk : LNFR areal for spredt bolig-fritids eller næringsbebyggelse. BN 5

- 1063M2 Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Om tomten

Tomten ligger i et sør-østvendt forholdsvis sterkt skrånende terreng.

Opparbeidet tomt med grusede kjøre/pakeringsområder, plenarealer og litt beplantning.

Terrengmur.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold :

29.04.1974 : Urådighet, festeretten kan ikke overdras uten samtykke fra grunneier.

29.04.1974 : Festekontrakt, festetid 99 år, årlig avgift i 1974 kr. 200,-.

02.12.2020 : Jordskifte, gjelder feste, bruksordning for Nybuvegen.

02.08.1976 : avtale om bruk av gardsveg. Eier av denne eiendom gis rett til bruk av gardsvegen som adkomstveg til tomte. Det er en forutsetning at leieren av "Seterle" skal ta del i utgiftene med velikehold av den felles vegstrekning med en halvpart eller utføre tilsvarende vedlikeholdsarbeider.

I de årlige kostnader har undertegnede lagt inn et estimat på kr. 2.500,- pr. år. Det er viktig å være oppmerksom på at dette beløpet ikke må oppfattes som en riktig sum.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

År

0

1974

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerpakken inneholder normalt bl.a. tegninger, reg.plan, kommunal informasjon, ferdigattest / midlertidig brukstillatelse	19.09.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KL2911>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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