

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegleren Din Telemark AS	Oppdragsnr.	48250066
Adresse	Haugedalsvegen 148		
Postnr.	3820	Sted	NORDAGUTU
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
	Fremtind: Lo favør husforsikring	Polise/avtalenr	23875931
Selger 1 Fornavn	Caroline	Etternavn	Araujo Bakke

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Lekkasje i rør på vaskerom desember 2020. Ble fikset av rørlegger. Se dokumentasjon

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Midt-Telemark rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nye rør i vannfordelerskap på vaskerom desember 2020.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Se faktura fra Midt-Telemark rør

2.3 Dersom arbeidet er søknadspiktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Se punkt 2

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Midt-Telemark rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rør i vannfordelerskap på vaskerommet ble sjekket. Lekkasjesikring ble montert på kjøkken.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Hele huset fikk ny drenering vinteren 2021. Arbeidet er utført av fagperson. Se faktura.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar feieren var her og ba oss sette på krok på feierluka, og det har vi gjort.
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar Tror gulvene i stua er litt skjeve, men at dette ikke er et problem.
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det var en lekkasje fra terrasse inn i kjellerstua der taket til kjellerstua ligger julen 2020. Lekkasjen ble fikset av fagperson og helt ny terrasse med nytt rekkverk og tak under lagt av fagperson. Se kvitteringer. NB: Unngå å høytrykksspyle over dette taket, da konstruksjonen ikke er beregnet på det. Terrassen i dette området tåler vanlig vær, vind og vask. Resten av terrassen kan høytrykkspyles.
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
- Firmanavn Johannes Gohli, Heddal Hytter og A-Å Montasje, Notodden
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Johannes Gohli/Heddal Hytter la nytt tak over kjellerstue på riktig måte med Sanafil og tettet rundt stolper og inntil husvegg. A-Å Montasje på Notodden la ny terrasse fra Terrassegutta, Notodden med rekkverk.
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
- ☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
- Firmanavn
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
- ☐ Nei ☐ Ja Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar Se dokumentasjon. Alt ok.
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
- ☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
- ☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
- ☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ja. Se gode resultater i rapport.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar 1)I forbindelse med lekkasjen, klagde vi til Help og de lagde en skaderapport. Denne ligger ikke i arkivet mitt hos Help lenger, men skaden er utbedret av Johannes Gohli, Heddal Hytter. 2) Vi har målt vannkvaliteten på vårt nye drikkevann (se dokumentasjon), og det har god bakteriologisk kvalitet, men litt mye mangan. Dette er ikke farlig, og siden vannet smaker og lukter godt og er klart og fint, så har vi ikke gjort noe med det. Eventuelt kan man sette inn et filter hvis man vil, eller bruke filter-kanne.

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Brua oppgraderes på dugnad, og noen ekstra utgifter er forbundet med det. Nåværende eier betaler sin del.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Før vi tettet noen utettheter vi så, kom det inn et par -tre mus i 2020. Siden da, har vi ikke sett en mus. Vi har også hatt katt, så hvilket av tiltakene som har hjulpet, vet vi ikke helt.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Mot tomtas yttergrense i nedoverbakken mot nabotomten, stikker det opp noen gamle gjenstander, fra en mindre haug nedgravd søppel. Alt overfladisk søppel er fjernet.

Garasjen har singelgulv og på den ene siden av grusen legger det seg vann i vårløsningen, som deretter renner vekk gjennom singelen. Det berører ikke treverket og resten av året er gulvet tørt.

Brua i starten av gårdsveien er under oppgradering, men den tåler vanlig transport og flyttetransport. Oppgraderingen foregår gjennom dugnad, og flere av naboene har passende utstyr og kompetanse til dette. De andre deltar med det de kan etter instruks. Første del av dugnaden foregår nå denne våren, og andre halvdel neste år. Utgifter forbundet med oppgraderingene dekkes av veilaget og nåværende eier. Men ny eier forventes å bidra på dugnadene som kommer etter overtakelse.

Løsøre ute som kan kjøpes etter avtale:

- telt til dyr
- noen av geitene
- badestamp
- trampoline

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--



Tore Svein Fredriksen

Svenkerudsvg: 2
0680 OSLO

FOPPI

Deres ref:

Vår ref:
07/1332-9

Saksbehandler:

Hans Petter Framnes, 35957032
hans.petter.framnes@sauherad.kommune.no

Arkivkode:

GBR-20/5, FA-
L42

Dato:

05.06.2014

Ferdigattest - gnr. 20 bnr 5

etter plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriften kap. 8.

Søker: Tore Svein Fredriksen		Eiendommens adresse: Tveitenvegen 14			
		Gnr.: 20	Bnr.: 5	Fnr.:	Snr.:
Søknadsdato: 03.06.2014		BRA (nybygg/tilbygg): 94m ²		BYA (nybygg/tilbygg): m ²	
Spesifikasjon/type tiltak:	Bolig og utslipp				
Vedtak fattet av: Hans Petter Framnes		Vedtak dato: 13.02.2008		Saksnr: 07/1332	

Ansvarlig søker/tiltakshaver har lagt fram nødvendig sluttokumentasjon og søknad om ferdigattest som viser at vilkårene i pbl. § 21-10 foreligger, jfr. saksbehandlingsforskriftens § 8-1. Gjennom dette har de ansvarlige søker/tiltakshaver bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelsen og krav gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven.

Søker har også bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV-dokumentasjon) er overlevert byggverkets eier iht. byggteknisk forskrift § 4-1, jfr. byggesaksforskriftens § 8-2 (dette gjelder for tiltak med krav om bruk av ansvarlig foretak etter pbl. § 20-1).

Det vises til at bygning eller deler av den ikke må tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl. § 20-1 og § 20-2). En eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse – jfr. pbl. § 20-1 bokstav d.

Merknader:

Med hilsen

for Hans Petter Framnes
byggesaksbehandler



Vei: vedlikehold, brøyting og strøing

Info om vei:

Delt ansvar for felles vei (vei 1 og vei 3) med naboer/veilag.

Felles brøyteavtale (og privat brøyteavtale med nærmeste nabo for den private delen av veien).

Pr. pr. bolig for felles del av veien: 4978,-. Pris for privat del av veien inkludert innkjørsel og snuplass (avtales med Torgeir Lia)

Veien vedlikeholdes gjennom året på dugnad (hver husstand har fått utdelt et stykke av veien, ca. 270 meter hver. Se bilde under. Det dreier seg om klipping av greiner/planter langs veien, ca. 50-70 cm. innover to ganger i året, tette hull ca. 1 gang i året og å passe på at renner i grusen er åpne før store regnfall).

Flomskadet bru blir utbedret denne sommeren/høsten og utgifter til dette dekkes av tidligere eier. Brua er kjørbær, også for tungtransport (men vi har satt opp skiltet med tanke på unødvendig tungtransport).

Det blå feltet er antall meter boligen har ansvar for:



Fordelingsnøkkel utgifter vei:

Innkalling Veiavgift 2024

Betales til konto : 1506 82 84195

Beløp : 4978 kr

Bilde nedenfor viser prosent tabell for avgiften og hvordan det er fordelt på vei 1 og vei 3

Mvh Colleen Lia

Kasserer Tveitenvegen-Haugedalsvegen SA

Calculating New Percentages	Totalavgift for vei 1	8 025	Totalavgift for vei 3	23 975	
Invoicing 2024		Prosent eier i veien		Prosent Eier i veien	
Hvem	Vei 1	%	Vei 3	%	Total
Torgeir Lia	662	8,25%	4 316	18 %	4 978
Jernbaneverket	482	6 %	2 158	9 %	2 639
Ole Kristoffer Kigen	80	1 %	959	4 %	1 039
Marie Klever Bøye	482	6 %	719	3 %	1 201
Caroline Bakke	662	8,25 %	4 316	18 %	4 978
Kristoffer Berg	883	11 %	959	4 %	1 842
Bjørn Kasin/ Kristine Haldorsen	883	11 %	959	4 %	1 842
Inger Marie Holm	662	8,25%	4 316	18 %	4 978
Richard Wastling	662	8,25%	4 316	18 %	4 978
Hans Sundsvalen	803	10,0 %			803
Johannes Sundsvalen	883	11 %			883
Gunhild Jonsås Aaknes	883	11 %	959	4 %	1 842
TOTALT	8 025	100 %	23 975	100 %	



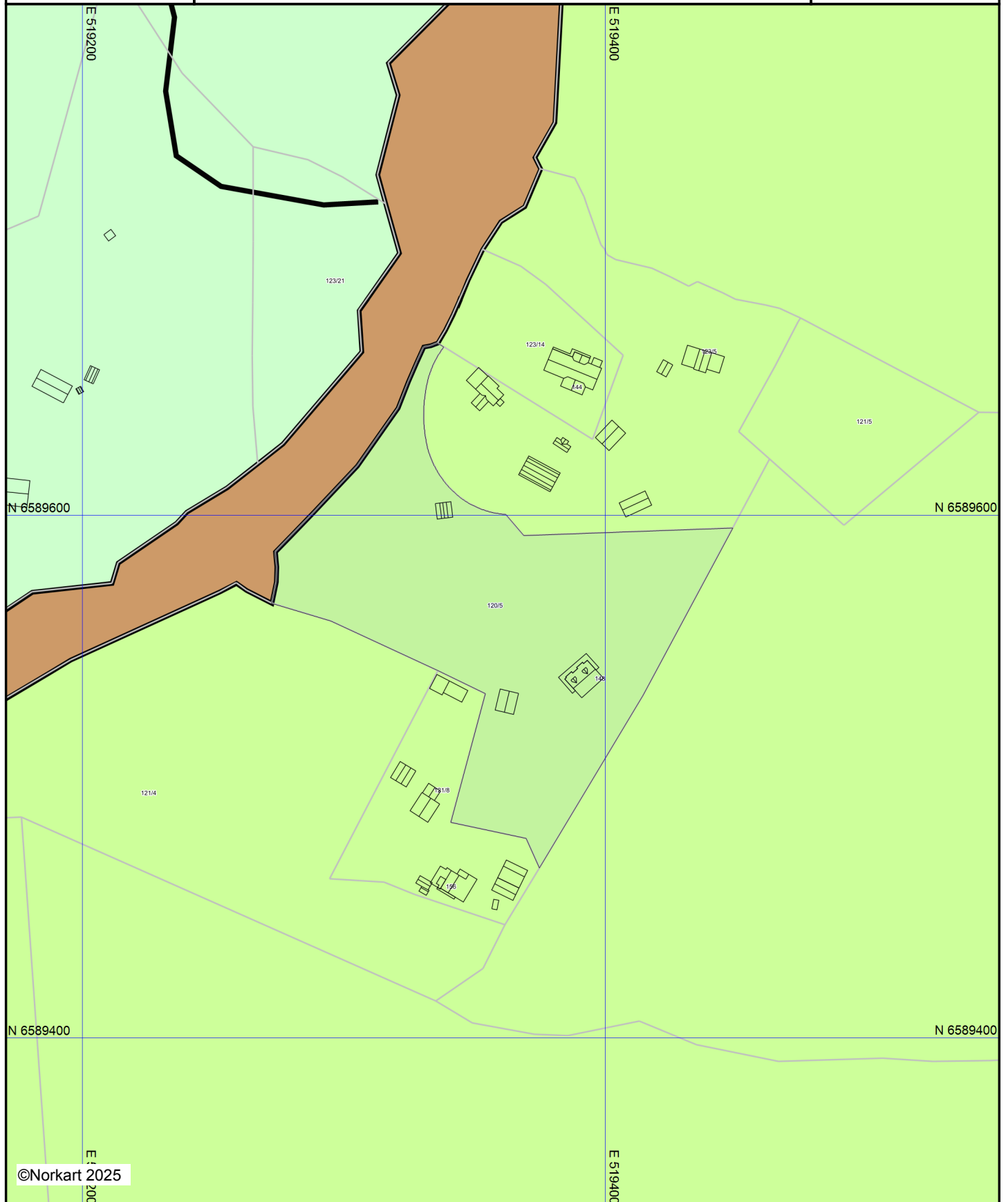
Kommuneplankart



UTM-32

Eiendom: 120/5
Adresse: Haugedalsvegen 148
Utskriftsdato: 13.05.2025
Målestokk: 1:2000

Midt-Telemark kommune



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Båndlegginggrense
-  Bane-nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse -

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende

Haugedalsvegen 148

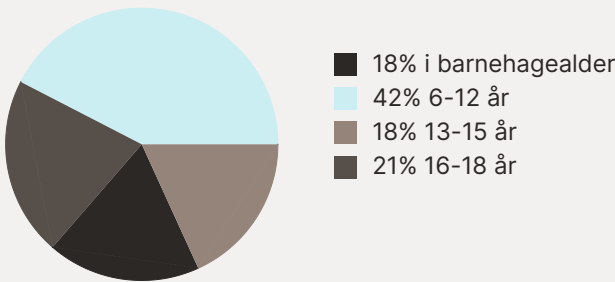
Offentlig transport

🚶 Sunds	16 min 🚶
Linje 185, 323, B323	1.5 km
🚶 Nordagutu stasjon	7 min 🚶
Linje F5, R55	5.8 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 27 min 🚶

Skoler

Sauar friskole (1-10 kl.)	10 min 🚶
48 elever, 4 klasser	10 km
Notodden videregående skole	20 min 🚶
515 elever	17.9 km
Bø videregående skule	27 min 🚶
450 elever, 20 klasser	24.9 km

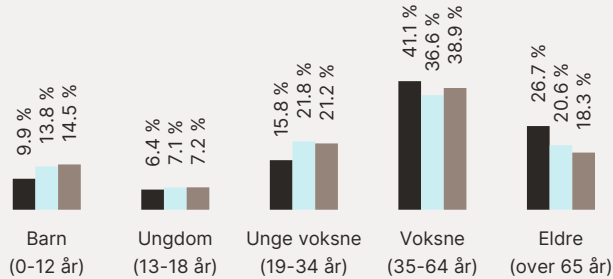
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnskrets: Sunds	205	113
Kommune: Midt-Telemark	10 539	6 138
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

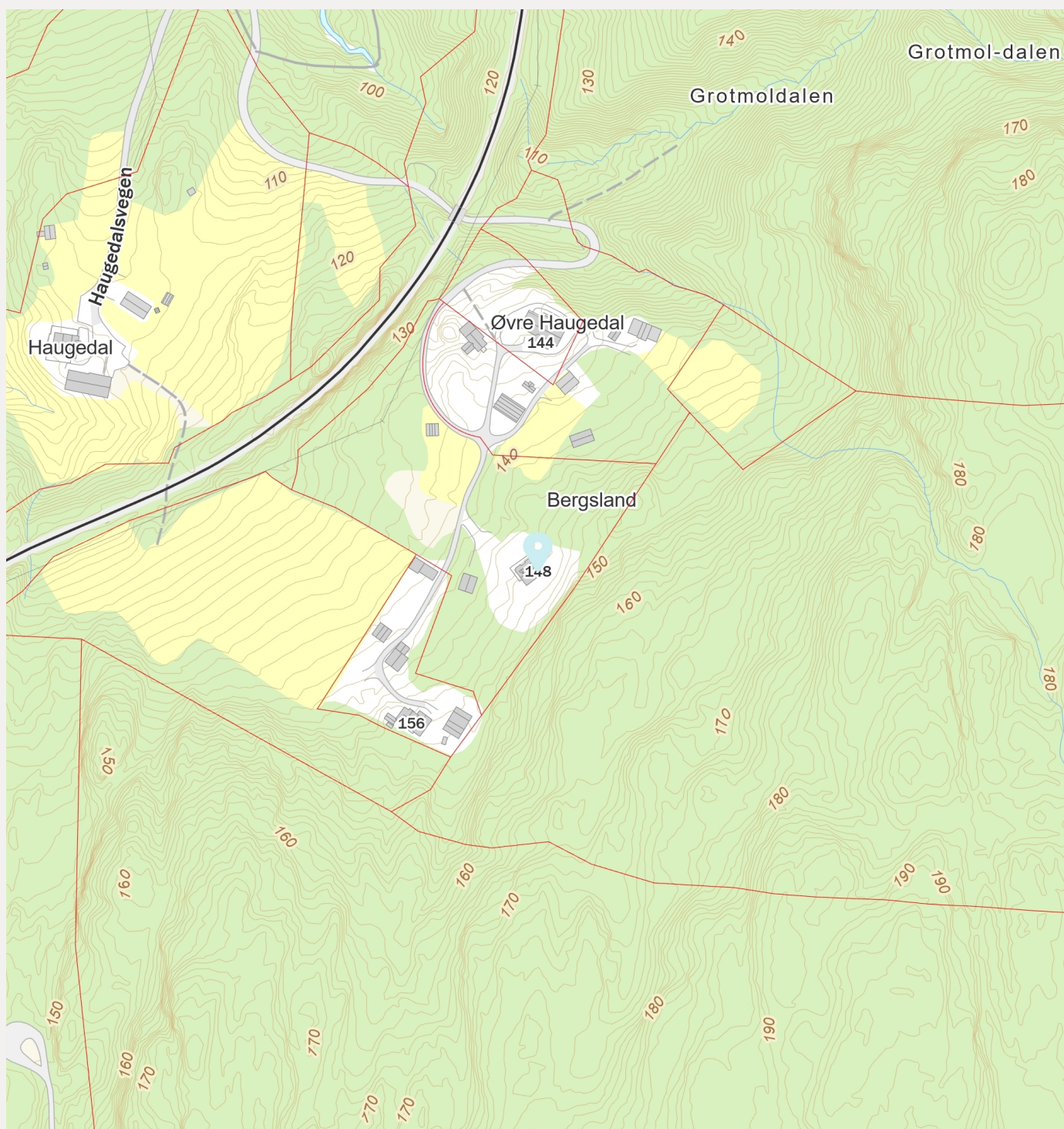
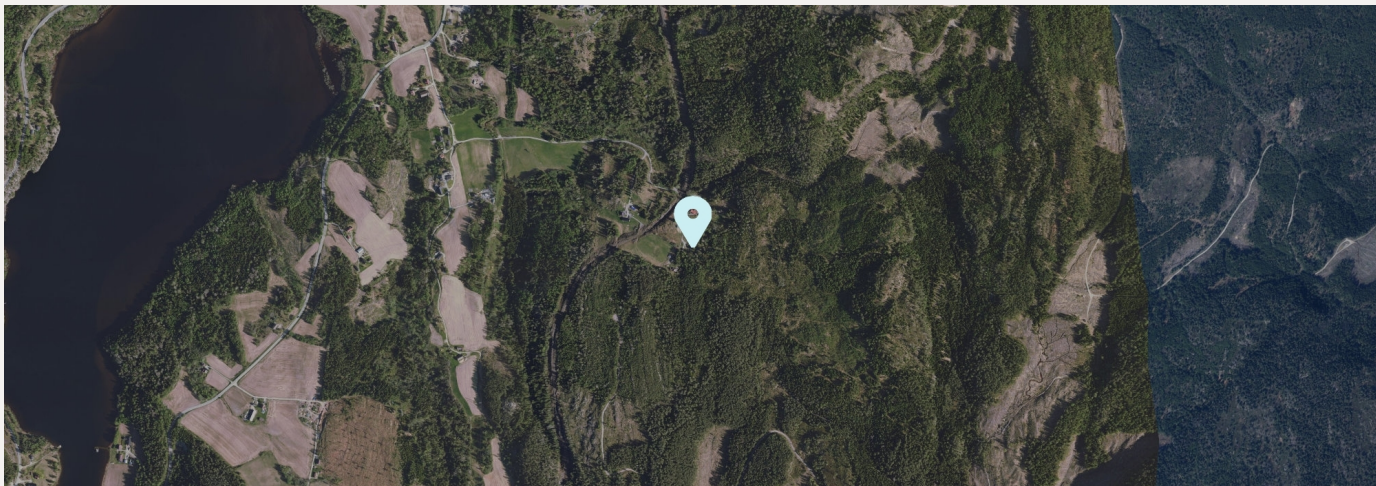
Nordagutu naturbarnehage (1-5 år)	8 min 🚶
31 barn	6.4 km
Hjuksebø naturbarnehage (1-5 år)	10 min 🚶
12 barn	8.8 km
Gvarv barnehage (0-5 år)	16 min 🚶
91 barn	15.9 km

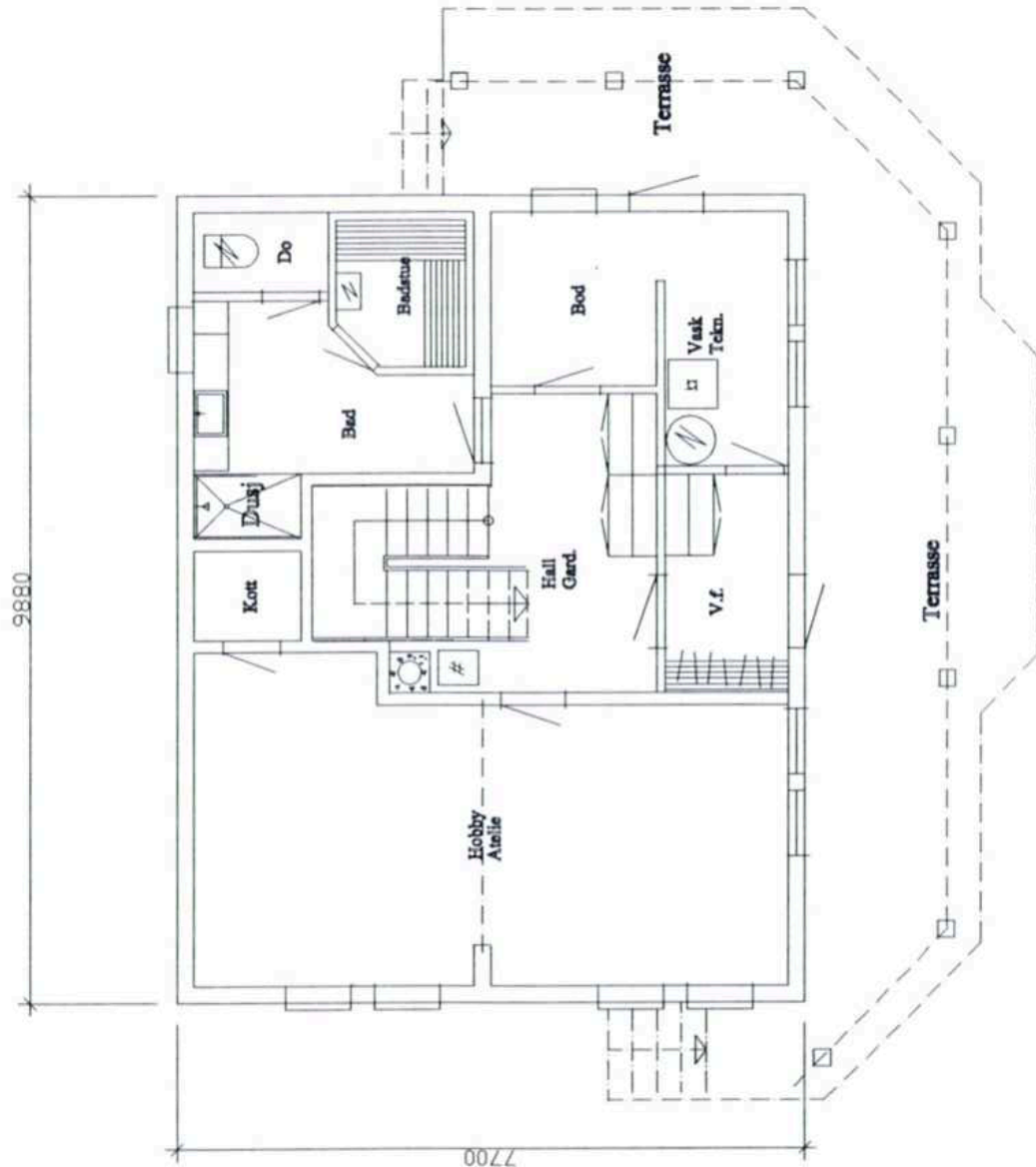
Dagligvare

Snarkjøp Blefjell Fjellhandel	3.9 km
Joker Nordagutu	7 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	5.5 km

Sport

🏠 Nordagutu	8 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	6.4 km
🏠 Kjapps sports plass	8 min 🚶
Fotball, friidrett	6.4 km
🏊 Nordic Gym	14 min 🚶
🏊 Groven Fitness	24 min 🚶





PLAN: UNDERETG.

Blad nr :
01

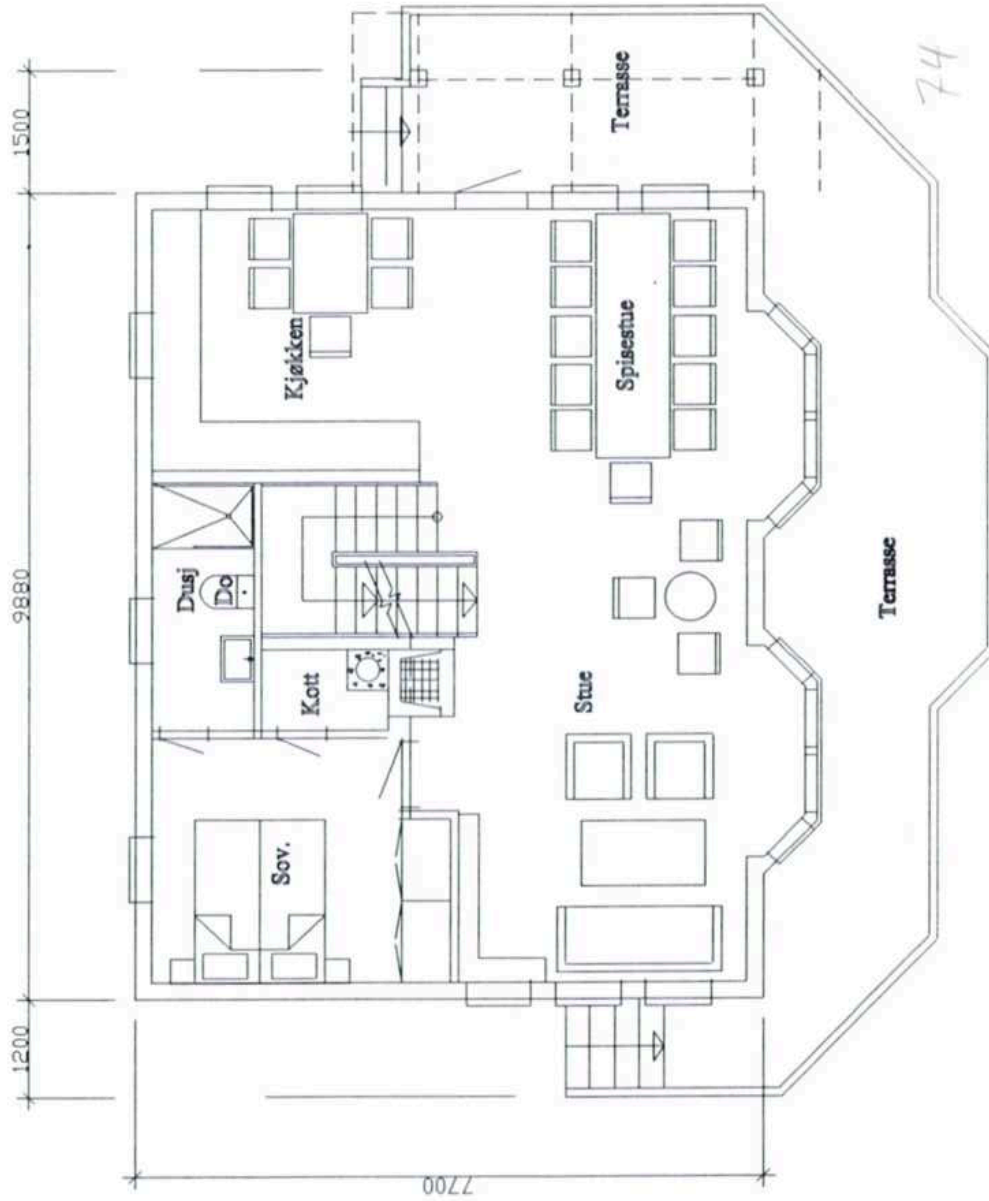
H.G. 1:100

Garders arkitektkontor
 Wollstas 3820 Nordagutu
 Tlf: 35 95 98 80
 Faks: 35955197 Epost: harygaa@frisurf.no

Dato : 01.11.2007

Tillatshaver : Tore Fredriksen
 og Remi Hagen

Byggher : Bergslund
 Sauherad



PLAN: 1.ETG. 106 m2 BYA

Blad nr :

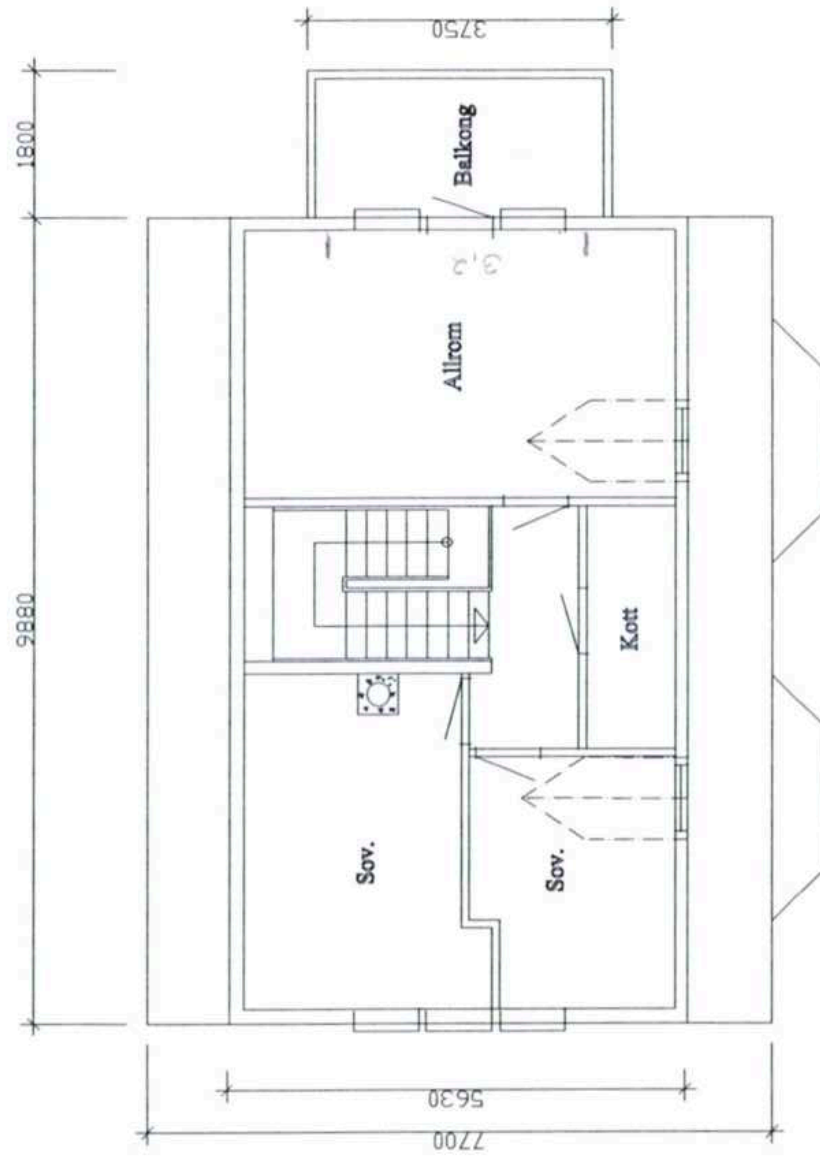
02

H.G. Skala : 1:100

Utlakshaver : Tore Fredriksen
og Reni Hagen

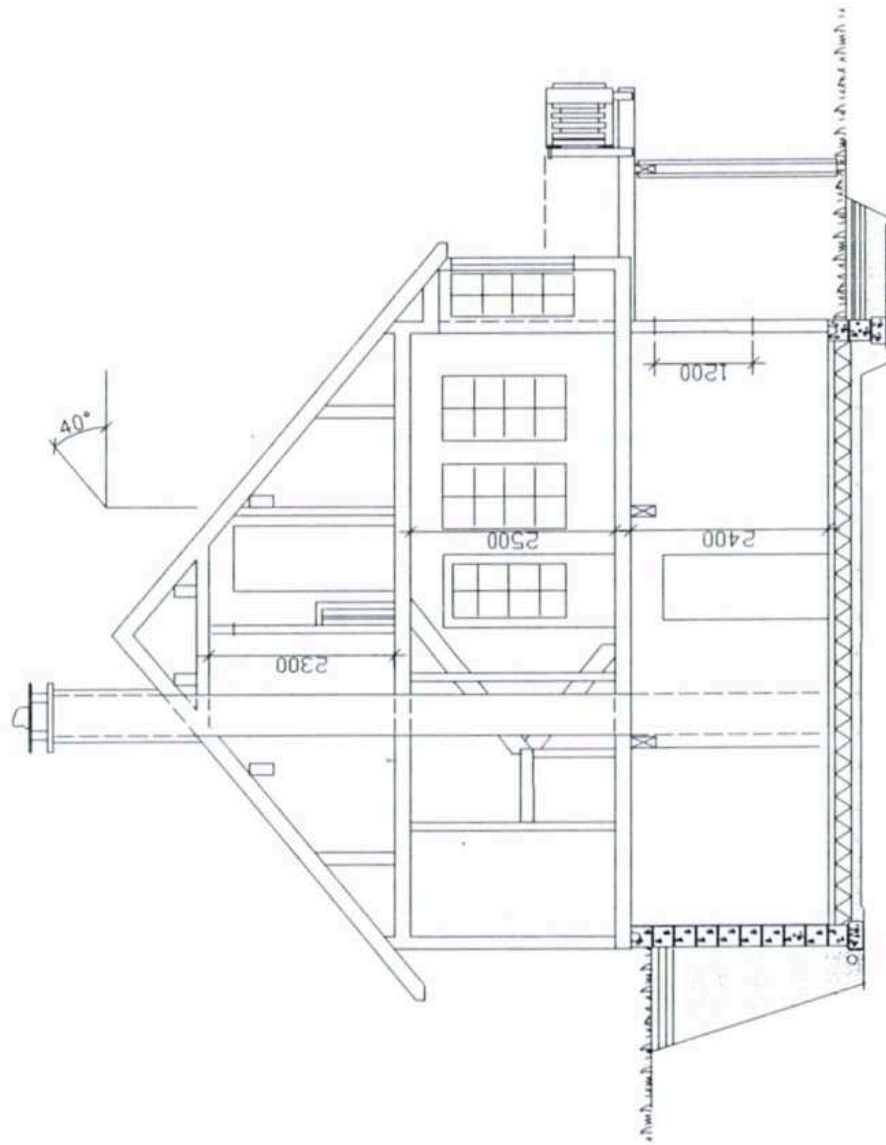
Bygghdr : Bergslund
Sauherad

Garders arkitektkontor
Hollås 3820 Nordagutu
Tlf: 35 95 98 80
Faks: 35955197 Epost: harygaa@frisurf.no



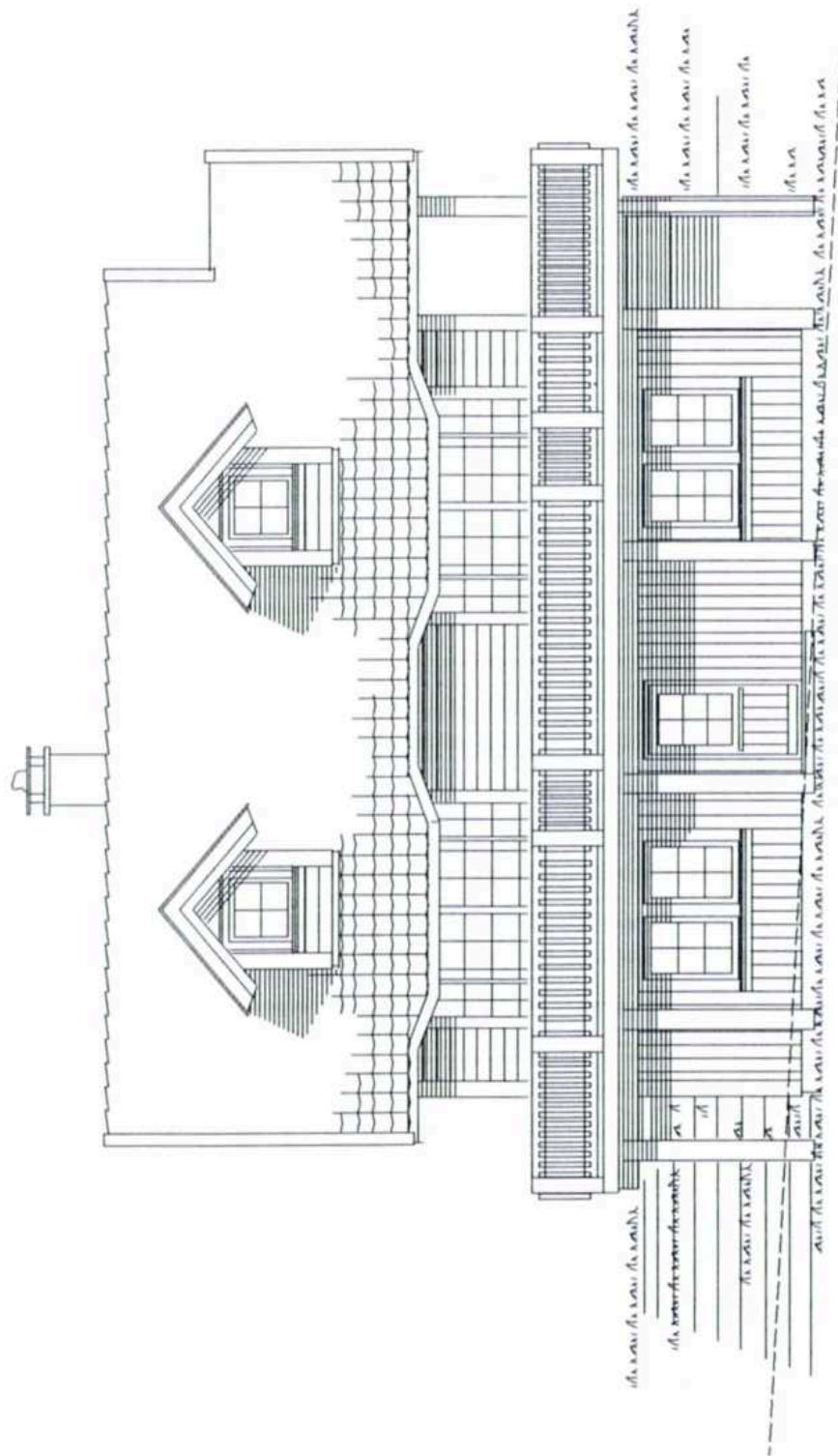
PLAN: LOFTTETG.

Blad nr : 03		H.G.	
Blad nr : 03		Skala : 1:100	
Dato : 01.11.2007		Gjarders arkitektonor	
Tiltakshver : Tore Fredriksen og Reni Hagen		Boltsås 3820 Nordagutu	
Bygghver : Bergslund		Tlf: 35 95 98 80	
Søhered		Faks: 35955197 Epost: harygaa@frisurf.no	



SNITT

Blad nr : 04		H.G. Mål : 1:100	
Dato : 01.11.2007		Uttakshaver : Tore Fredriksen og Reni Hagen	
		Byggher : Bergslund Sauherad	
		Garders arkitektkontor Wollås 3820 Nordagutu Tlf: 35 95 98 80 Faks: 35955197 Epost: harygna@frisurf.no	



FASADE: VEST

Blad nr :

05

Oppr. terreng
Planert terreng

Dato : 01.11.2007

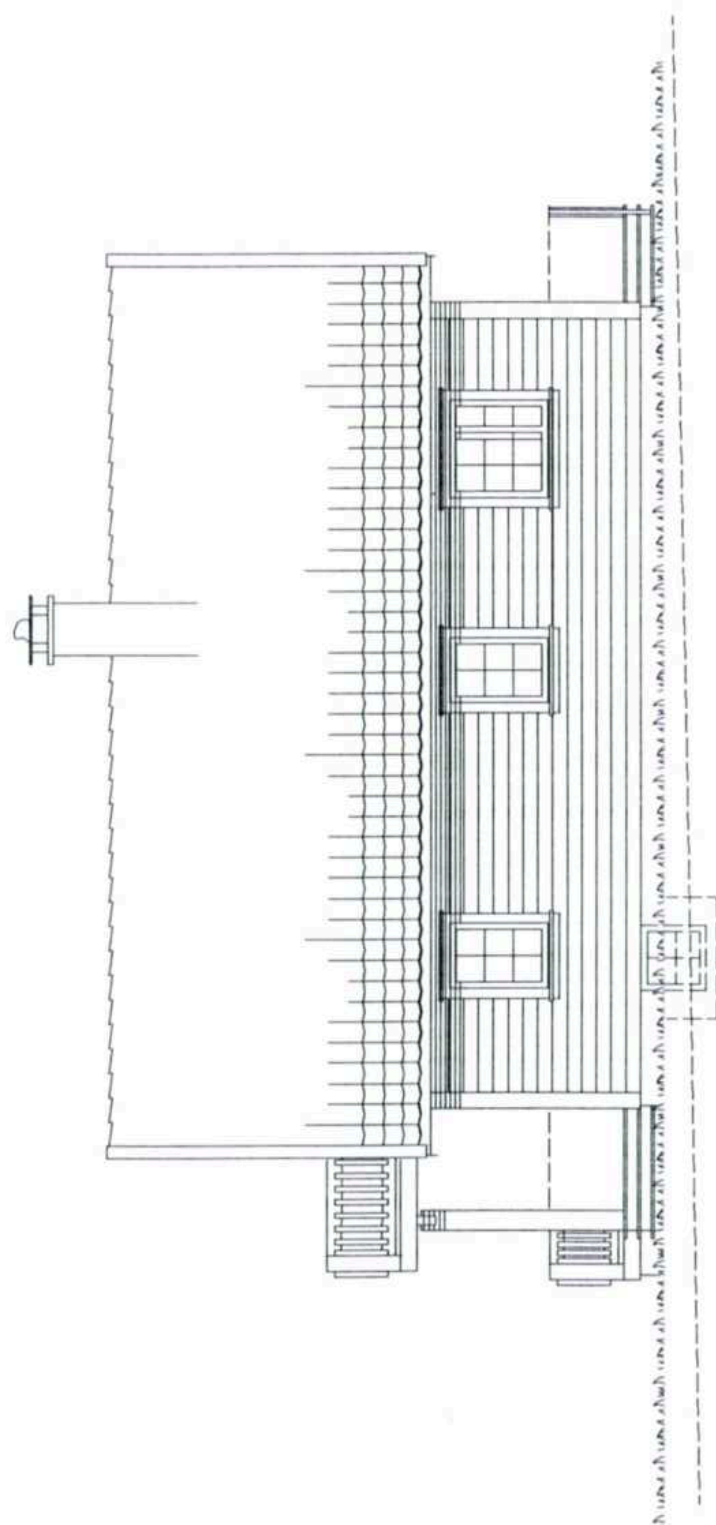
H.G.

Skal : 1:100

Tillatshaver : Tore Fredriksen
og Reni Hagen

Bygghdr : Bergslend
Saubherad

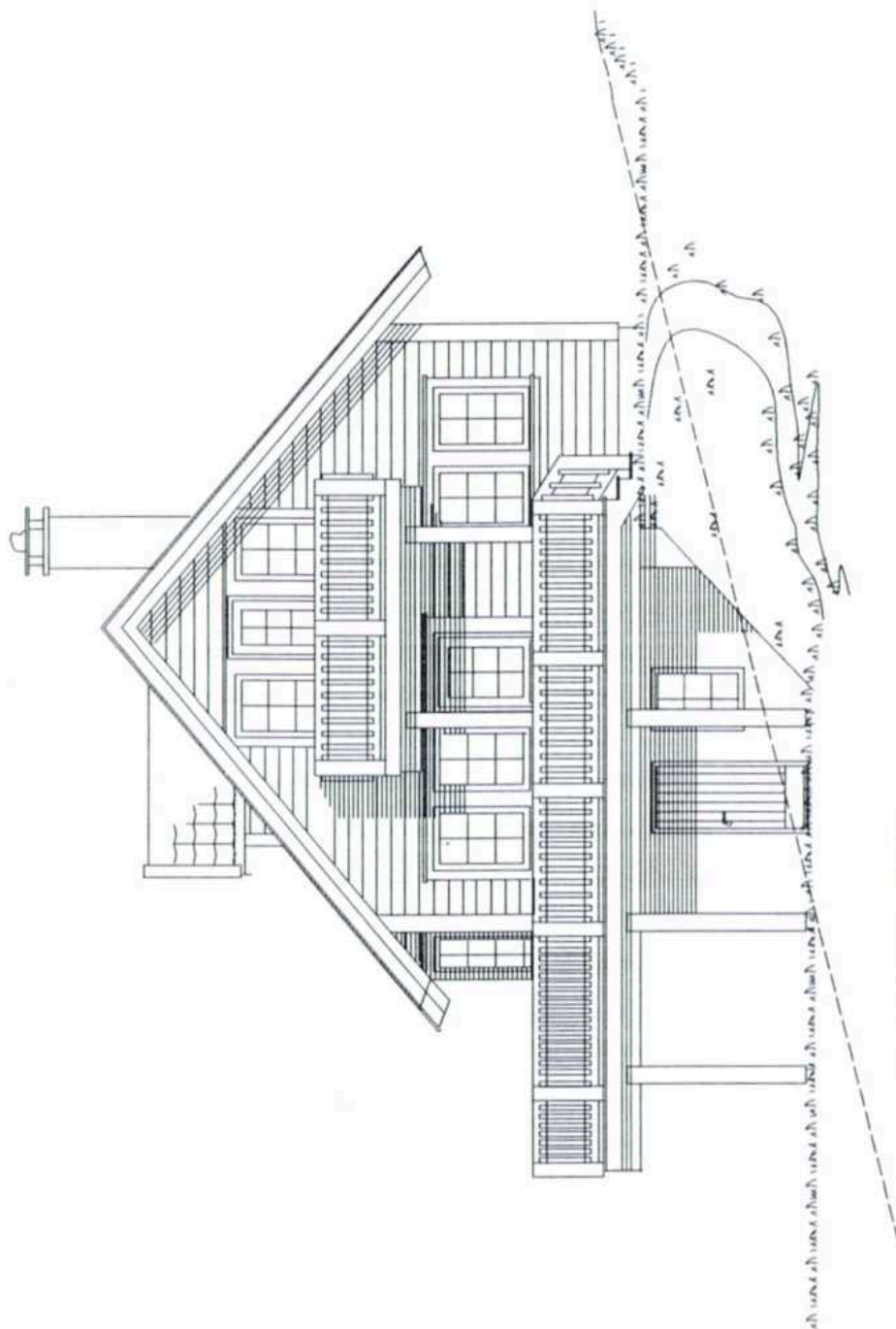
Gaurder's arkitektkontor
Wollstads 3820 Nordagutu
Tlf: 35 95 98 80
Faks: 35955197 Epost: hurraygan@frisurf.no



FASADE: ØST

----- Oppr. terreng
----- Planert terreng

Blad nr : 06		H.G. Mål : 1:100	
Dato : 01.11.2007		Gaurder's arkitektkontor Wollsås 3820 Nordagutu Tlf: 35 95 98 80 Faks: 35955197 Epost: harygaa@frisurf.no	
Tillatshaver : Tore Fredriksen og Reni Hagen			
Byggher : Bergslund Sauherød			

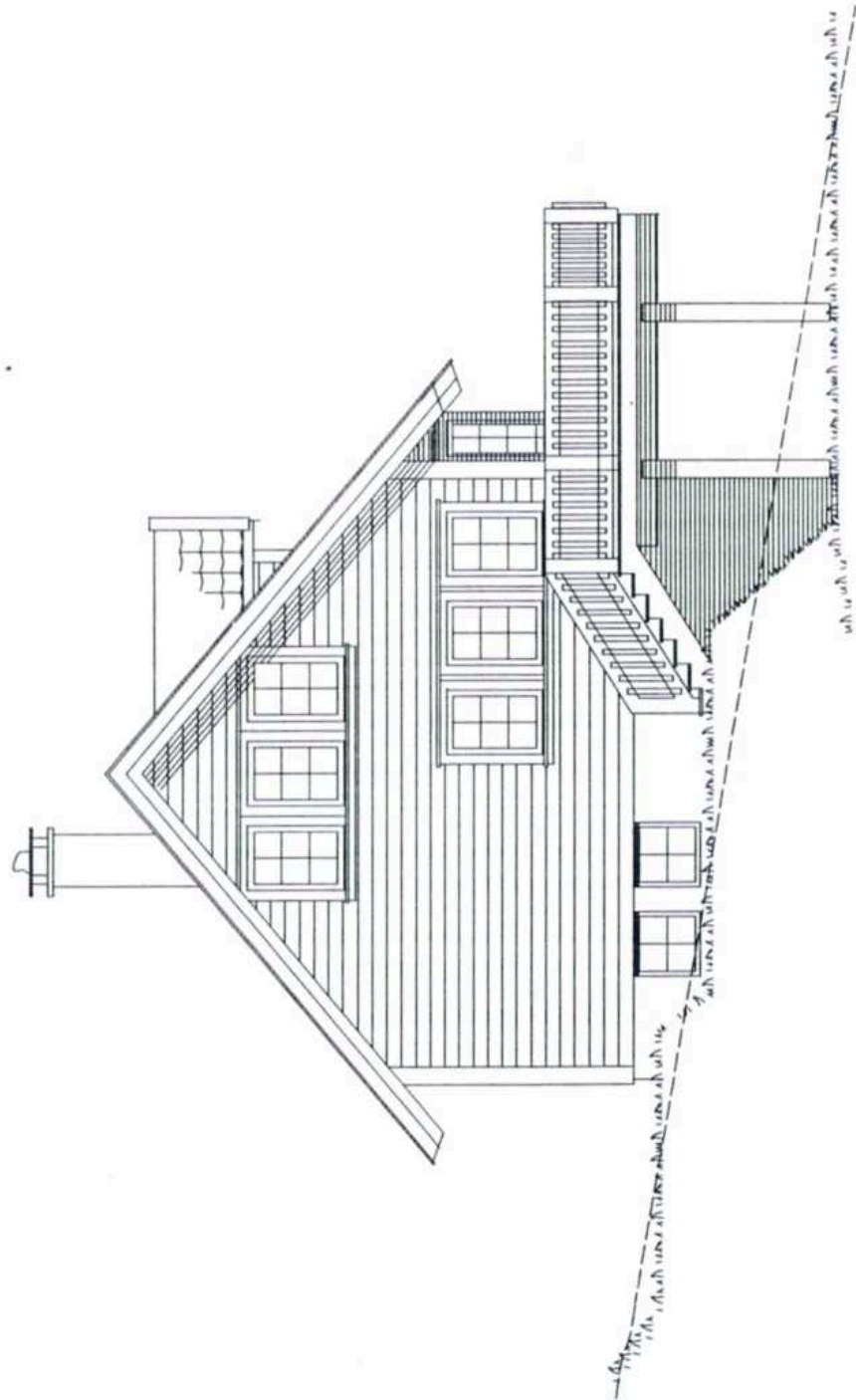


FASADE: SYD

Oppr. terreng
Planert terreng

Blad nr :
07

Dato : 01.11.2007	H.G.		Skala : 1:100
Tiltakshaver : Tore Fredriksen og Reni Hagen		Garders arkitektkontor Ølstsås 3820 Nordagutu Tlf: 35 95 98 80 Faks: 35955197 Epost: harrygaa@frisurf.no	
Bygghadr : Bergeland Sauherad			



FASADE: NORD

----- Opppt. terreng
----- Plasset terreng

Blad nr :

08

Dato : 01.11.2007

H.G.

Skal : 1:100

Tiltakshaver : Tore Fredriksen
og Reni Hagen

Byggubr : Bergslund
Saulherad

Garders arkitektkontor
Bollstas 3820 Nordagutu

l: 35 95 98 80

Faks: 35955197 Epost: harruggaa@frisurf.no

Oversiktskart



Adresse: **Haugedalsvegen 148, 3820 Nordagutu**

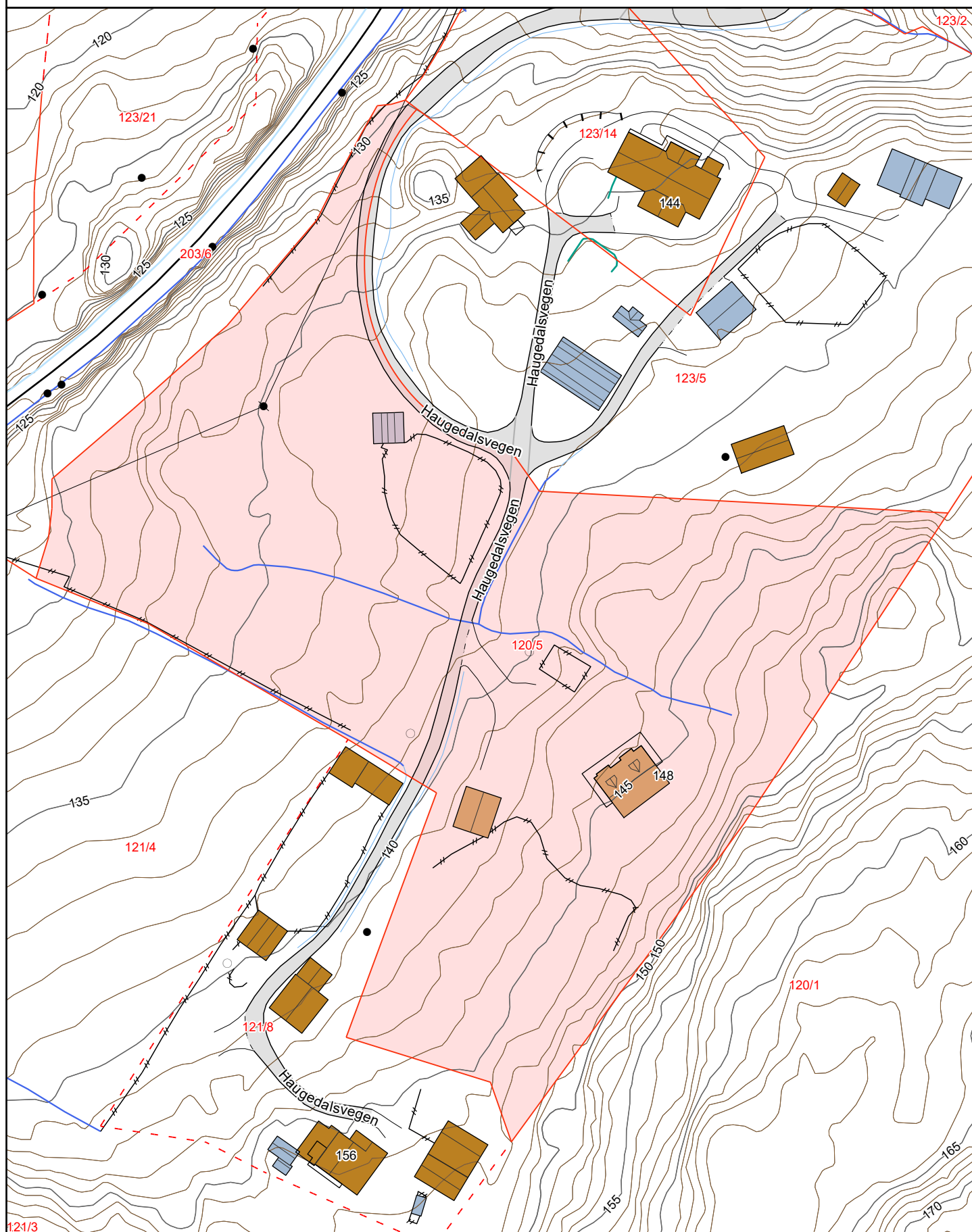
Gnr/Bnr: **4020/120/5/0/0**

Målestokk: 1:1000

Beregnet areal: 13075 m²

Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 13.05.2025



Matrikkelkart



Adresse: **Haugedalsvegen 148, 3820 Nordagutu**
Gnr/bnr: **4020/120/5/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 13075 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 13.05.2025

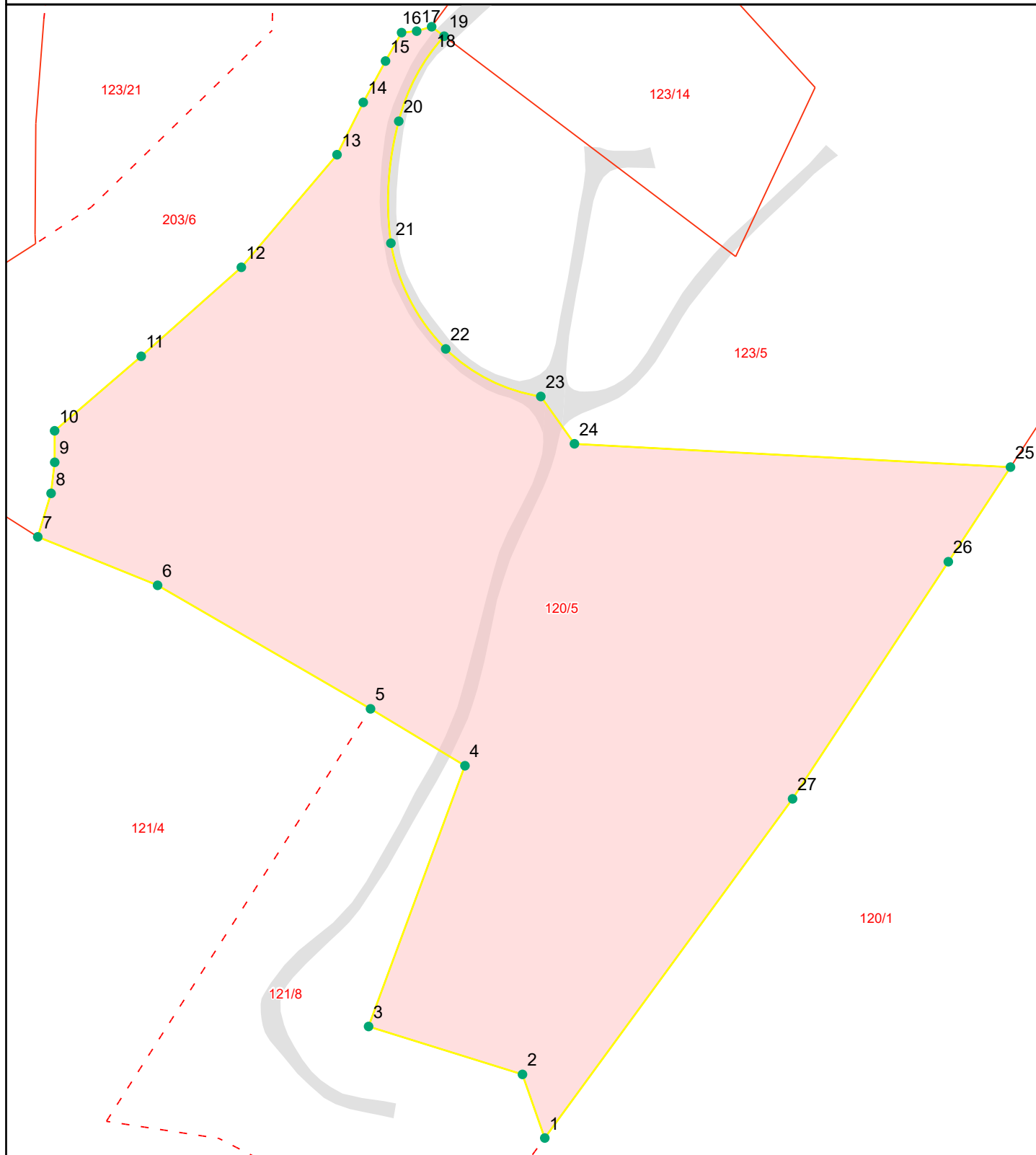


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 13075 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6603066.47	179354.68	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	12.37	0
2	6603078.14	179350.59	Jordfast stein	Stein eller røys	GPS Fasemåling RTK	10	29.57	0
3	6603086.93	179322.36	Ikke spesifisert	Stein eller røys	GPS Fasemåling RTK	10	50.99	0
4	6603134.75	179340.04	Jordfast stein	Stein med kors og vitner	GPS Fasemåling RTK	10	20.22	0
5	6603145.19	179322.72	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	45.15	0
6	6603167.85	179283.66	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	23.71	0
7	6603176.73	179261.68	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.35	0
8	6603184.71	179264.12	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	5.73	0
9	6603190.4	179264.79	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	5.78	0
10	6603196.19	179264.77	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	20.95	0
11	6603209.85	179280.65	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	24.57	0
12	6603226.17	179299.02	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	27.1	0
13	6603246.82	179316.57	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	10.74	0
14	6603256.42	179321.38	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	8.61	0
15	6603264	179325.47	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	5.99	0
16	6603269.22	179328.41	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	2.78	0
17	6603269.49	179331.18	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	2.86	0
18	6603270.3	179333.93	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	2.88	0
19	6603268.56	179336.22	Ikke spesifisert	Veg midt	GPS Fasemåling RTK	10	17.86	36.047
20	6603252.97	179327.9	Ikke spesifisert	Veg midt	GPS Fasemåling RTK	10	22.57	56.07
21	6603230.6	179326.45	Ikke spesifisert	Veg midt	GPS Fasemåling RTK	10	22.2	36.044
22	6603211.2	179336.51	Ikke spesifisert	Veg midt	GPS Fasemåling RTK	10	19.81	32.023
23	6603202.48	179353.95	Ikke spesifisert	Veg midt	GPS Fasemåling RTK	10	10.65	0
24	6603193.8	179360.12	Jordfast stein	Stein med kors og vitner	GPS Fasemåling RTK	10	80.09	0
25	6603189.53	179440.1	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	20.77	0
26	6603172.17	179428.7	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	52.03	0
27	6603128.68	179400.13	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	77.04	0

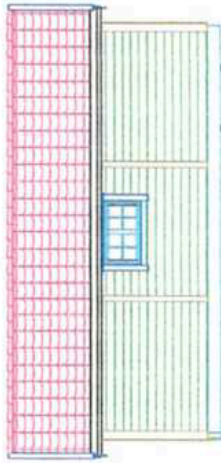
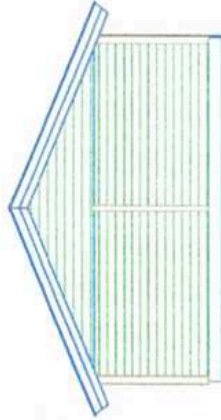
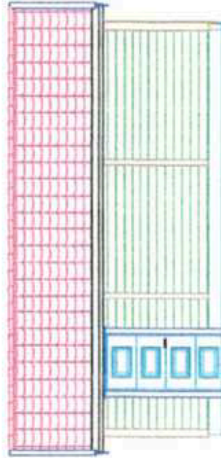
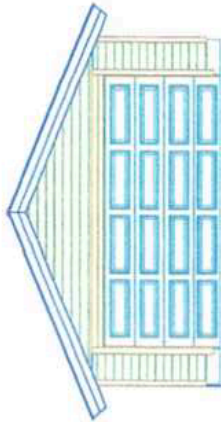


Tegningene er konstruert med Help av tegningsprogram fra
DATA DESIGN SYSTEM

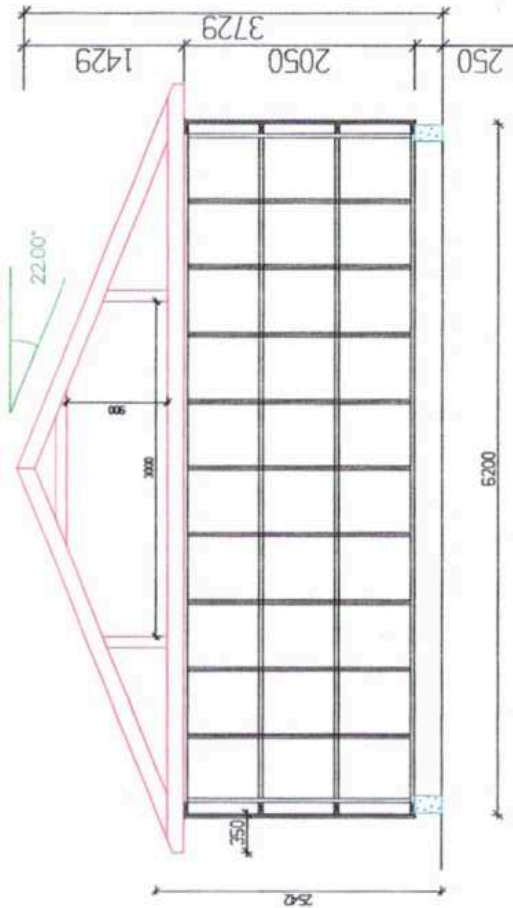


**GRIMSTAD
GARASJENE®**

NBI: Påføres av kunde:
= planlagt terreng
= ordinært terreng



Fasade Plan



Perspektiv

Snitt - 1:50



**UGLAND
INDUSTRIER**

Kunde Nr. : 762247

www.garasjer.no



CE
NS-EN-14250:2010
Barrede trekonstruksjoner med spikerplater
1070-CPD-425
UGLAND INDUSTRIER AS

Tore S. Fredriksen

Fasader Snitt Persp

TYPE H-1, STANDARD LIGGENDE 620 x 740 cm - 22°

SKALA: 1: 100

TEGNET AV: meo

DATE: 29.10.2013

TEGNINGS NR : 76221504

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.

Tilstandsrapport



Enebolig



Haugedalsvegen 148, 3820 NORDAGUTU



MIDT-TELEMARK kommune



gnr. 120, bnr. 5

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 30.04.2025

Rapportdato: 22.05.2025

Oppdragsnr.: 19974-1560

Referansenummer: DA4619

Autorisert foretak: Din Taksering AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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

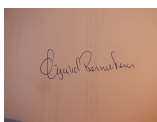


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no

979 64 266



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i landlige omgivelser med 3 etasjer.
Hovedadkomst er i underetasjen som ligger delvis under terreng.
Dette er ett finsk hus.
Underetasjen er bygget etter norsk byggeskikk.
Boligen er i normalt bra stand og godt vedlikeholdt.
Det er gjort en rekke oppgraderinger de siste årene.

Enebolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.
Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall.
Det er montert snøgangere, stigetrinn og heldekkende pipebeslag.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Vegger er isolert.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
I underetasjen er det norske vinduer.
På etasjeplan er det Finske vinduer med ett ekstra utvendig glass med sporsser.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Det er en veranda mot vest.
Det er lagt tetting under terrasse, skiftet til kompositt dekke og rekkverk i glass/Pvc. Dette er gjort i 2021/2022. Rekkverk Pvc er 90cm mens glassrekkverk er under 90cm.
På loft er det en luftreveranda med 1m rekkverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Underetasje.
Gulv: Det er fliser i vindfang, gang, kjellerstue, vaskerom og bad.
Vegg: Tapet i vindfang, gang og kjellerstue, malt plater i bod og vaskerom og flis på bad.
Himling: Panel/malt panel.

Etasjeplan.

Gulv: Furugulv i stue, kjøkken, soverom og bod og våtromsbelegg på bad.
Vegg: Panel. På bad er det våtromsplater.
Himling: Panel/malt panel.
Loft.

Gulv: Furugulv i gang og 2 soverom.
Vegg: Panel.
Himling: Panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.
Avvik i stue: 22mm.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Det er montert radonvifte i bod i underetasjen i 2024.
Boligen har elementpipe Contura peisovn, vedovn i kjellerstuen og sotluke.
Det er innvendig påføring på yttervegger under terreng.
Det er tregulv på støpt gulv i underetasjen.
Dette er generelt en risikokonstruksjon på grunn av fare for kondens
Det var ikke utslag på fuktmåler.

Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.
Det har tidligere vært en del fluer. Eier sprayer med gift innvendig i formeringsperioden.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm og sluk er senket ytterligere ned i gulv.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med formstøpt vask, toalett og dusj på vegg.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.
Vegger er i maskinflaust tømmer.
Det ble utført fuktmåling med hammerelektrode uten avvik.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket har panel.
Det har tidligere vært en lekkasje, men denne er utbedret. Det er derfor nor fuktskjolder på vegg i gang mot vaskerom.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Det er god tilluft fra katteluke i dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang mot vaskerom.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utslag.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14mm. Fall i dusjsone er ca 8mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med formstøpt vask, toalett og dusj på vegg med dusjvegger.
Det er elektrisk styrt vifte.
Vanninstallasjon står mot yttervegg eller mot delevegg i lettklinkerblokker.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfryseskap, opplegg til oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstu med direkte adkomst fra bad i underetasjen.
Det er elektrisk ovn.

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom med toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe på kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er skiringsskap i vaskerom.

Det er 50A hovedsikring, automatsikringer med jordfeilbryter og overspenningsvern.

Det er pulverapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Det er drenert på nytt og lagt ny grunnmursplast.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Det er en støttemur ved trapp hvor det er mer enn 50cm til underliggende terreng.

Det er noe lokalt fall inn mot grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av plast.

Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er privat grunnboret brønn. Dokumentert brønn fra 2021.

Det er egen septiktank, men størrelse er ukjent.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	179 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	132 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente tegninger er ikke fremvist. Disse hentes inn av megler.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

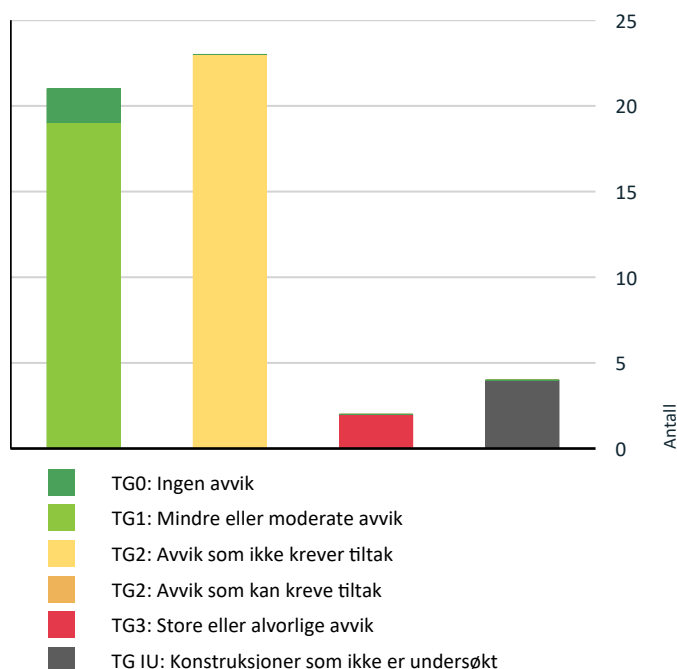
Godkjente tegninger er ikke fremvist.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

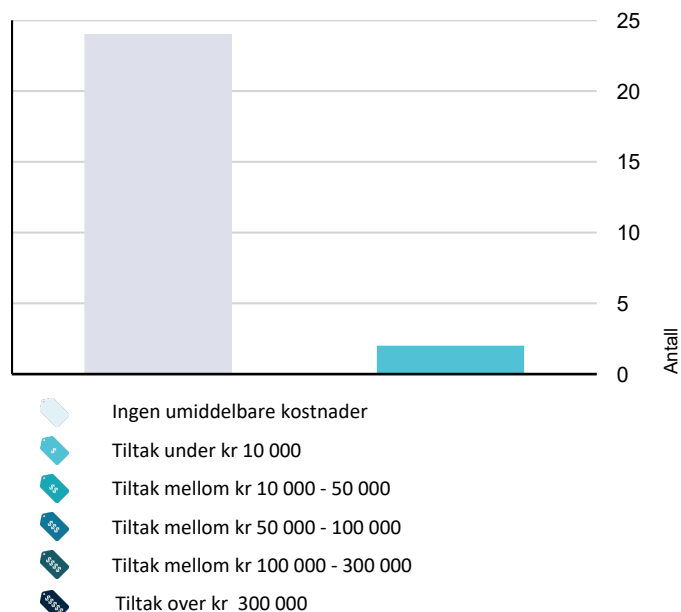
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Våtrom > Etasjeplan > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Kjøkken > Etasjeplan > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasjeplan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasjeplan > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Bygget er satt opp mellom 2008 og 2010 ifølge tidligere eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Oppgradering terrasse.
2021	Modernisering	Ferdigstilt badstue.
2021	Modernisering	Oppgradert drenering med ny grunnmursplast.
2022	Modernisering	Montert nytt rekkverk terrasse.
2024	Modernisering	Montert Radonvifte.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Tak tekket med stålplater.

TG 1 Nedløp og beslag

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall. Det er montert snøgangere, stigetrinn og heldekkende pipebeslag.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Vegger er isolert.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør lages tilkomst til øverste loft for å sjekke tilstand. Det bør lages luke i gavl slik at det blir tilgang til konstruksjonen. Det vil da bli mulighet til å sjekke loft for kondens/fuktinntrengning. Dersom det blir fukt i innvendig tak, må tiltak iverksettes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. I underetasjen er det norske vinduer. På etasjeplan er det Finske vinduer med ett ekstra utvendig glass med sporsser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er en del vinduer som ikke har vindusvrider. Ifølge eier er det bestilt ekstra vridere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende vridere blir monter før salg ifølge eier.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dører fungerer, men tat i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en veranda mot vest.

Det er lagt tetting under terrasse, skiftet til kompositt dekke og rekkverk i glass/Pvc. Dette er gjort i 2021/2022. Rekkverk Pvc er 90cm mens glassrekkverk er under 90cm.

På loft er det en luftveranda med 1m rekkverk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Andre tiltak:

Det har tidligere vært lekkasje, men ifølge eier er dett utbedret.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Underetasje.

Gulv: Det er fliser i vindfang, gang, kjellerstue, vaskerom og bad.

Vegg: Tapet i vindfang, gang og kjellerstue, malt plater i bod og vaskerom og flis på bad.

Himling: Panel/malt panel.

Etasjeplan.

Gulv: Furugulv i stue, kjøkken, soverom og bod og våtromsbelegg på bad.

Vegg: Panel. På bad er det våtromsplater.

Himling: Panel/malt panel.

Loft.

Gulv: Furugulv i gang og 2 soverom.

Vegg: Panel.

Himling: Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er knirk i furugulv.

Gulv i stue er noe slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med noe oppgradering av innvendige overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.

Avvik i stue: 22mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Det er montert radonvifte i bod i underetasjen i 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe Contura peisovn, vedovn i kjellerstuen og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

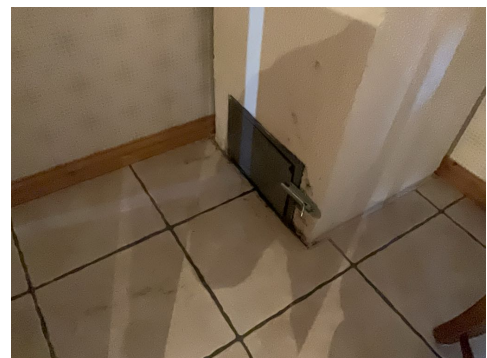
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres en brannstein tilpasset formålet bak sotluke som kompenserende tiltak.

Denne koster ca Kr. 1000.-

Kostnadsestimat: Under 10 000



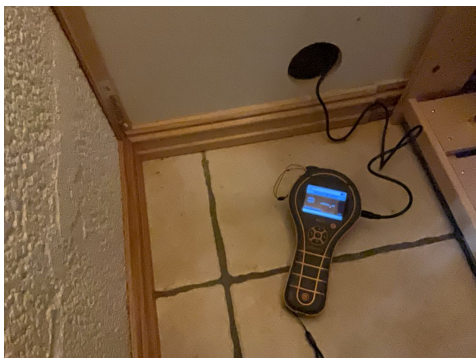
Sotluke i kjelleren

TG 1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er innvendig påføring på yttervegger under terreng.
Dette er generelt en risikokonstruksjon på grunn av fare for kondens.
Det var ikke utslag på fuktmåler.



Fuktmåling i konstruksjon under terreng.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Dagens krav til høyde på rekkverk er minimum 90cm for å redusere faren for fallskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre innvendige forhold

Det har tidligere vært en del fluer. Eier sprayer med gift innvendig i formeringsperioden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier sprayer med gift dersom de er vekke fra boligen flere dager.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

ETASJEPLAN > BAD

Generell

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



Bad på etasjeplan

ETASJEPLAN > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.



Eier har tettet med ekstra Silicon i nedre kant av våtromsplater.

ETASJEPLAN > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm og sluk er senket ytterligere ned i gulv.

ETASJEPLAN > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk med klemring.



Utett rørgjennomføring i vegg i baderomsinnredning.

ETASJEPLAN > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med formstøpt vask, toalett og dusj på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe krakelering i vasken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det var ikke lekkasje i vask på befaringstidspunkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJEPLAN > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

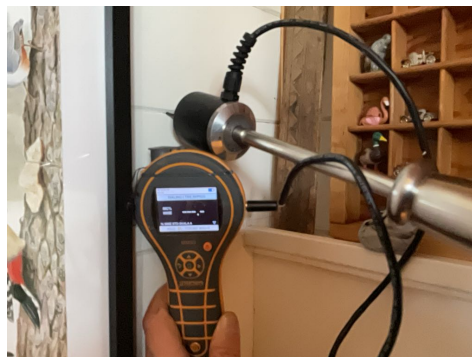
ETASJEPLAN > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vegger er i maskinlaftet tømmer.

Det ble utført fuktmåling med hammerelektrode uten avvik.



Fuktmåling i treverk fra trapperom mot dusjonen.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.



Vaskerom i underetasjen

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har panel.

Det har tidligere vært en lekkasje, men denne er utbedret. Det er derfor nor fuktskjolder på vegg i gang mot vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Dersom gulvet blir utsatt for vannsøl, vil det bli liggende noe vann som ikke renner til sluken.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke våtromsmembran i våtsoner og det mangler opplegg på membran mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må vises aktsomhet ved bruk av vann for å unngå vannsøl og fremtidige skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i gulv.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Det er god tilluft fra katteluke i dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

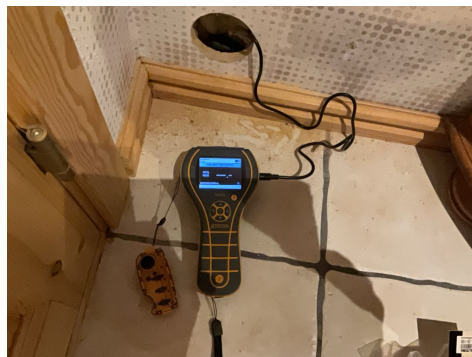
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang mot vaskerom.. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utslag.



Fuktmåling i vegg mot vaskerom.

UNDERETASJE > BAD

Generell

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



Bad i underetasjen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er bom på noen flis på vegg i dusjsonen.

Dersom det faller noe tungt på fliser med bom, er det stor fare for at de sprekker.

Blier med bom, bør festes på nytt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14mm. Fall i dusjsone er ca 8mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Dersom gulvet blir utsatt for vannsøl, vil det bli liggende noe vann som ikke renner til sluken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med formstøpt vask, toalett og dusj på vegg med dusjvegger.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vanninstallasjon står mot yttervegg eller mot delevegg i lettklinkerblokker.

KJØKKEN

ETASJEPLAN > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Det er krakelering i vask.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Ifølge eier, vil fronter med skade bli malt før salg.

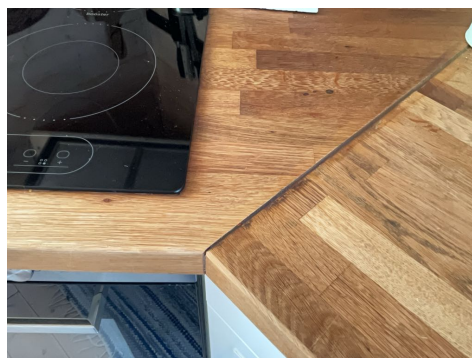
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



IKEA kjøkkeninnredning.



Skade på kjøkkenfronter,



Gliper i skjøter på benkeplate.

ETASJEPLAN > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett.

Det er delvis åpent til bad hvor det er elektrisk vifte.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu med direkte adkomst fra bad i underetasjen.

Det er elektrisk ovn.

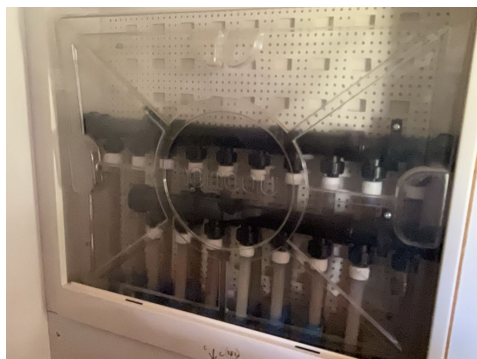
Årstall: 2021

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.



Vannskap på vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er skiringsskap i vaskerom.

Det er 50A hovedsikring, automatsikringer med jordfeilbryter og overspenningsvern.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er skiftet vifte på bad på etasjeplan.

Badstueovn er koblet av elektriker.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Anlegg er sjekket og godkjent av El-Tilsyn i 2024.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det er pulverapparat og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er drenert på nytt og lagt ny grunnmursplast.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplast er ikke tilpasset terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmursplast skal avslutter ca 5cm under terreng.

Dette for å unngå svekkelse av sollys og skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Grunnmursplast over terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noe riss i grunnmur.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Det er en støttemur ved trapp hvor det er mer enn 50cm til underliggende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er fare for fallskader siden det mangler rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Støttemur ved trapp.

TG 2 Terrengforhold

Det er noe lokalt fall inn mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

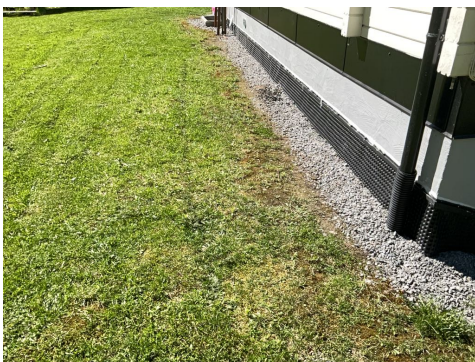
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng bør justeres slik at det blir fall fra grunnmur.

Dette reduserer faren for fukt i kjelleren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lokalt fall mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.

Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er privat grunnboret brønn. Dokumentert brønn fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Prøven har tilfredsstillende bakteriologisk kvalitet. Resultatet for Mangan overskrider anbefalt grenseverdi gitt i Drikkevannsforskriften.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør tas ny vannprøve for å sjekke om Manganinnhold er redusert.

Det er mulig å sette inn filter for å redusere Mangan innhold. Ifølge Eurofins, som har foretatt vannprøven, er ikke mangan farlig, men kan gi brune partikler i vannet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2009.

Tank er på 4m³.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er en garasje med grusgulv, ringmur i lettklinkerblokker, yttervegger i bindingsverk med liggende kledning og saltak tekket med takstein. Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandles metall.

Det er en stålport med portåpner.

Innvendig mål B: 6m x D: 7,2 m. Det er dør i bakkant.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

1920

Kommentar

Det er noe usikkerhet om byggeår.

Standard

Bygget er i så dårlig stand at det kan fjernes. Areal er ikke oppmålt.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

132 m²/132 m²

Enebolig: 2 Gang, 3 Soverom, Kjøkken, Stue, 2 Bad, 2 Bod, Vindfang, Vaskerom, Toalettrom, Badstue, Kjellerstue

Andre bygg: Garasje, Bod

Bruksareal andre bygg: 47 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Haugedalsvegen 148 ,3820 NORDAGUTU 164 m ² 2008 3 sov		2 916 800	2 800 000		2 800 000	17 073
2 Svevajordet 10 ,3820 NORDAGUTU 90 m ² 1990 1 sov	19-10-2020	1 390 000	1 515 000		1 515 000	16 833
3 Svevalibakken 6 ,3820 NORDAGUTU 153 m ² 1972 3 sov	14-07-2021	2 290 000	2 100 000		2 100 000	13 725
4 Nedre Svevalivegen 7 ,3820 NORDAGUTU 177 m ² 1965 4 sov	07-07-2019	2 450 000	2 325 000		2 325 000	13 136
5 Holtsåsvegen 141 ,3683 NOTODDEN 216 m ² 1956 2 sov	21-08-2024	2 250 000	2 235 000		2 235 000	10 347
6 Svevajordet 4 ,3820 NORDAGUTU 221 m ² 1963 2 sov	04-12-2024	2 200 000	2 150 000		2 150 000	9 729
7 Svevalivegen 62A ,3820 NORDAGUTU 147 m ² 1963 3 sov	01-09-2024	1 550 000	1 400 000		1 400 000	9 524
8 Holtsåsvegen 141 ,3683 NOTODDEN 216 m ² 1956 2 sov	10-09-2019	1 175 000	1 220 000		1 220 000	5 648

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Beløpet er stipulert.	Kr.	18 000
Det er kostnader til bruk/vedlikehold av privat vei. Beløpet er oppgitt for 2024.	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	23 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 200 000
Diverse oppgraderinger	Kr.	450 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 940 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 700 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	390 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	370 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 070 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

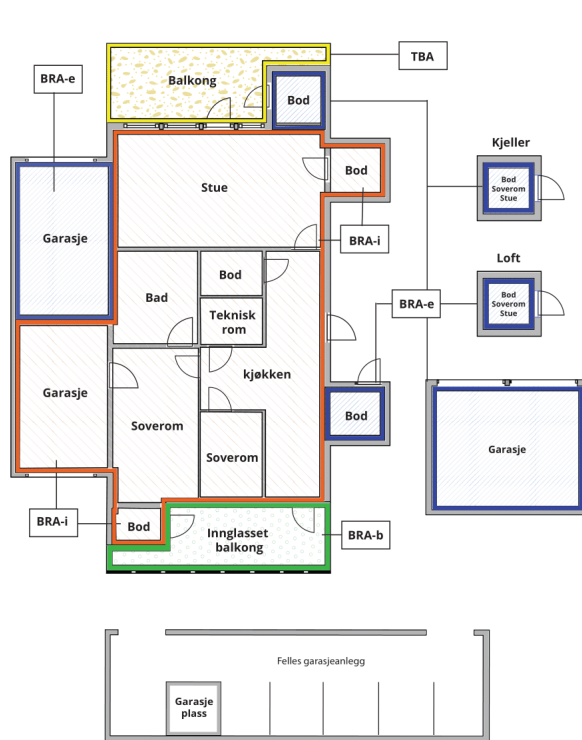
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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 byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						2	2
Etasjeplan	67			67	60		67
Underetasje	65			65			65
SUM	132				60	2	134
SUM BRA	132						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, Soverom, Soverom 2		
Etasjeplan	Kjøkken, Stue, Soverom, Bad, Bod		
Underetasje	Vindfang, Gang, Vaskerom, Bad, Toalettrom, Badstue, Kjellerstue, Bod		

Kommentar

Del av soverom på loft mot nord er ikke målverdig areal siden bredden i 1,9m høyde er under 60cm. Det er 57cm bredde. Dette arealet er medregnet under punkt ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente tegninger er ikke fremvist. Disse hentes inn av megler.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I henhold til liste Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasjeplan		43		43	
SUM		43			
SUM BRA	43				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente tegninger er ikke fremvist.

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:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasjeplan		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

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	161	3
Garasje	0	0
Bod	0	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør
	Caroline Bakke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4020 MIDT-TELEMARK	120	5		0	13074.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haugedalsvegen 148

Hjemmelshaver

Bakke Caroline Araujo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til mellom Holtsås og Nordagutu. Det er ca 6km til Nordagutu sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommer er ikke regulert.

Gjeldende kommuneplan:

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel.

ID: 0822kpa2015

Ikrafttredelse: 16.02.2017

Formål: LNFR-område med spredt bebyggelse.

Om tomten

Det er stor tomt i blindvei.

Det er adkomst på nedre del av eiendommen.

Det er gruset adkomst og parkeringsplass.

Terrenget skråner mot nord-vest. Det er ca 10m høydeforskjell fra høyeste punkt på tomten ned til veinivå.

Terrenget rundt boligen er planert på 2 nivåer med skråning.

Det er en del plen og veranda på uteområdet.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert heftelse i matrikkel pr. 20.05.2025.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 800 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind.		Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
El-Tilsynet	09.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Vannprøve	16.04.2021		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	
2	22.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DA4619>

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



eurofins



Eurofins Environment Testing Norway

AS (Moss)

F. reg. NO9 651 416 18

Møllebakken 50

NO-1538 Moss

Tlf: +47 69 00 52 00

Environment_sales@eurofins.no

AR-21-MM-031364-01

EUNOMO-00291839

Prøvemottak: 16.04.2021
Temperatur: 10 °C
Analyseperiode: 16.04.2021-21.04.2021

Referanse: Vannshop - ordre
2002534 bet.ref:
14914417

Vannshop Eurofins Environment
Brattåslia 44
1542 Vestby
Attn: **Caroline Bakke**

ANALYSERAPPORT

Merknader prøveserie:

Kimtall er analysert mellom 12 og 24 timer etter prøvetaking. Dette avviker fra standardens krav, men NA aksepterer analysestart inntil 24 timer etter prøvetaking

Prøvenr.:	439-2021-04160001	Prøvetakingsdato:	15.04.2021
Prøvetype:	Drikkevann	Prøvetaker:	
Prøvemerkning:	pluss Uran: SL03T WS-2002534-002884	Analysestartdato:	16.04.2021

Analyse	Resultat	Enhet	LOQ	MU	Metode
pH målt ved 23 +/- 2°C	7.8		1		NS-EN ISO 10523
Konduktivitet ved 25°C (målt ved 23 +/- 2°C)	23.5	mS/m	0.1	10%	NS-EN ISO 7888.
Turbiditet	0.77	FNU	0.1	30%	NS-EN ISO 7027-1.
Fargetall	<2	mg Pt/l	2		NS-EN ISO 7887:2011 Method C
Fluorid (F)	0.23	mg/l	0.05	30%	EPA Metod 340.3
Nitrat (NO3-N)	<5	µg/l	5		NS-EN ISO 13395
Total organisk karbon (TOC/NPOC)	1.4	mg/l	0.3	30%	NS-EN 1484
* Hardhet	5.7	°dH	0.02		Kalkulering
Jern (Fe) direkte	130	µg/l	0.3	15%	NS-EN ISO 17294-2:2016
Mangan (Mn) direkte	420	µg/l	0.2	15%	NS-EN ISO 17294-2:2016
Kalsium (Ca) direkte	38	mg/l	0.05	20%	NS-EN ISO 17294-2:2016
Kimtall 22°C	1000	cfu/ml	1	500-2000	NS-EN ISO 6222
E. coli	<1	MPN/100 ml	1		NS-EN ISO 9308-2
Koliforme	<1	MPN/100 ml	1		NS-EN ISO 9308-2
Magnesium (Mg) direkte	1.8	mg/l	0.02	15%	NS-EN ISO 17294-2:2016
Natrium (Na) direkte	6.5	mg/l	0.02	15%	NS-EN ISO 17294-2:2016

Merknader:

*Prøven har tilfredsstillende bakteriologisk kvalitet. Resultatet for Mangan overskrider anbefalt grenseverdi gitt i Drikkevannsforskriften. Se vedlegg.

Tegnforklaring:

* Ikke omfattet av akkrediteringen LOQ: Kvantifiseringsgrense MU: Måleusikkerhet
<: Mindre enn >: Større enn nd: Ikke påvist. Bakteriologiske resultater angitt som <1, <50 e.l. betyr 'ikke påvist'.

Måleusikkerhet er angitt med dekningsfaktor k=2. Måleusikkerhet er ikke tatt hensyn til ved vurdering av om resultatet er utenfor grenseverdi/-området.
For mikrobiologiske analyser oppgis konfidensintervallet. Ytterligere opplysninger om måleusikkerhet fås ved henvendelse til laboratoriet.
Rapporten må ikke gjengis, unntatt i sin helhet, uten laboratoriets skriftlige godkjenning. Resultatene gjelder kun for de(n) undersøkte prøven(e).
Resultater gjelder prøven slik den ble mottatt hos laboratoriet.



Moss 21.04.2021

A handwritten signature in purple ink that reads "Stig Tjomsland".

Stig Tjomsland

Analytical Service Manager

Tegnforklaring:

* Ikke omfattet av akkrediteringen LOQ: Kvantifiseringsgrense MU: Måleusikkerhet
<: Mindre enn >: Større enn nd: Ikke påvist. Bakteriologiske resultater angitt som <1, <50 e.l. betyr 'ikke påvist'.

Måleusikkerhet er angitt med dekningsfaktor k=2. Måleusikkerhet er ikke tatt hensyn til ved vurdering av om resultatet er utenfor grenseverdi/-området.
For mikrobiologiske analyser oppgis konfidensintervallet. Ytterligere opplysninger om måleusikkerhet fås ved henvendelse til laboratoriet.
Rapporten må ikke gjengis, unntatt i sin helhet, uten laboratoriets skriftlige godkjenning. Resultatene gjelder kun for de(n) undersøkte prøven(e).
Resultater gjelder prøven slik den ble mottatt hos laboratoriet.



15.01.2016

Forklaringer til drikkevannsanalyser ihht. Drikkevannsforskriften

Drikkevannsforskriften gjelder for alle virksomheter som leverer vann til mer enn 50 husholdningsabonnenter (forbrukere). I denne forklaringen er det tatt utgangspunkt i analyseparameter som inngår i *enkel rutinekontroll*.

Tabell 1: Analyser som inngår i enkel rutinekontroll ihht Drikkevannsforskriften og deres grenseverdier:

Analyser	Grenseverdi	Tiltak/merknad
Bakteriologiske analyser		
Kimtall	<100 cfu/ml	Ved verdier over 100 bør årsaken undersøkes
Koliforme bakterier	< 1 cfu/100ml eller <1 MPN/100ml	Vannet må kokes
E.coli	< 1 cfu/100ml eller <1 MPN/100ml	Vannet må kokes
Intestinale Enterokokker	< 1 cfu/100ml	Vannet må kokes
Clostridium perfringens	< 1 cfu/100ml	Vannet må kokes
Kjemiske/fysikalske analyser		
pH	6,5-9,5	
Turbiditet	1 FNU	
Konduktivitet (ledningsevne)	250 mS/m	
Fargeenhet	20 mg/l Pt	
Ammonium	0,5 mg/l (500 µl)	





Bakteriologiske analyser

Mange forskjellige infeksjonssykdommer kan overføres via drikkevann. De aller fleste sykdomsfremkallende organismer skilles ut med avføringen fra smittede mennesker eller dyr

Kimtall

Kimtall er et mål for alle påviselige bakterier og mikroorganismer i vannprøven. Man blir ikke syk av høyt kimtall alene, men høye verdier kan indikere at vannkilden ikke er godt nok sikret mot forurensning.

Vann med høyt kimtall har ofte høyt innhold av organisk materiale og mulig tilsig av overflatevann. Gravde eller sprenge brønner, samt overflatevann har ofte høyt kimtall. Nye borebrønner kan ha høyt kimtall i lang tid etter at de er tatt i bruk. Dette skyldes rester av boreslam. Etter noe tids forbruk vil vanligvis kimtallet reduseres til et lavere nivå. Høyt kimtall kan innvirke på vannets lukt og smak.

Drikkevannsforskriften angir at kimtall bør være lavere enn 100 cfu/ml

Koliforme bakterier

Koliforme bakterier er tarmbakterier fra mennesker og varmblodige dyr. Noen Koliforme bakterier vil kunne formere seg og overleve relativt lenge ute i naturen og jordsmonnet. Påvisning av Koliforme bakterier i en vannprøve tas som et tegn på at vannet er forurensset, mest sannsynlig pga tilsig av forurensset overflatevann.

Drikkevannsforskriften angir at det ikke skal påvises Koliforme bakterier i offentlig drikkevann (<1 cfu/100ml eller <1 MPN/100 ml). Ved påvisning må vannet fosskoke i ca 1 min.

E. coli bakterier

E. coli bakterier er også tarmbakterier fra mennesker og dyr eller varmblodige dyr. Disse kan ikke formere seg ute i naturen og overlever der kun kort tid. Påvisning av E. coli i en vannprøve er et sikkert tegn på at vannet nylig er forurensset av kloakk. Slikt vann kan i tillegg inneholde flere andre sykdomsfremkallende bakterier.

Drikkevannsforskriften angir at det ikke skal påvises E. coli i offentlig drikkevann (<1 cfu/100ml eller <1 MPN/100 ml). Ved påvisning må vannet fosskoke i ca 1 min.

Intestinale Enterokokker

Intestinale Enterokokker er tarmbakterier, som overlever lenger i vann enn Koliforme bakterier. Hvis man påviser Intestinale Enterokokker i vannet, er det en indikator på at virus kan være tilstede i vannet.

Drikkevannsforskriften angir at det ikke skal påvises Intestinale Enterokokker i offentlig drikkevann (<1 cfu/100ml). Ved påvisning må vannet fosskoke i ca 1 min.

Clostridium perfringens

Clostridium perfringens er tarmbakterier som danner sporer (drepes ikke ved koking). Disse sporene kan overleve lenge i vann og miljø. Hvis man påviser Clostridium perfringens i vannet, er det en indikator på at virus kan være tilstede i vannet.

Drikkevannsforskriften angir at det ikke skal påvises Clostridium perfringens i offentlig drikkevann (<1 cfu/100ml). Ved påvisning må vannet fosskoke i ca 1 min.

Påvisning av disse to sistnevnte bakterietypene, kan altså indikere en eldre forurensning av vannkilden.

Det er valgt å analysere for disse bakteriene i vann. Det vil være både dyrt og uhensiktsmessig å lete etter alle forskjellige organismer, og man benytter derfor analyse av vanlige tarmbakterier som indikasjon på at vannet er forurensset med slik avføring. Vanlige tarmbakterier er normalt ikke sykdomsfremkallende, men når disse er tilstede i vannet, kan også andre sykdomsfremkallende tarmbakterier eller parasitter være tilstede. Rutinemessig bakteriologisk undersøkelse av drikkevann omfatter derfor normalt analyse av Kimtall, Koliforme bakterier og E. coli bakterier.





Kjemiske/fysiske analyser

pH

pH angir vannets surhetsgrad. Når pH-verdien er lavere enn 7, betegnes vannet som surt. Surt vann er korrosivt og kan øke utløsning av tungmetaller fra vannledninger og armatur. Korrosivt vann fører til kortere levetid på ledningsnett og fare for lekkasje. Høy pH-verdi kan indikere at vannet har høyt innhold av kalk.

Drikkevannsforskriften angir at pH-verdi bør ligge mellom 6,5-9,5

Turbiditet

Turbiditet er et mål på uklarheten (mengde svevepartikler) i vannet, som kan bestå for eksempel av sand, leire og jern.

Turbiditeten bør være lavere enn 1 FTU

Konduktivitet

Konduktivitet er et mål for vannets evne til å lede strøm. Høy Konduktivitet kan indikere at vannet har høyt innhold av oppløste mineraler og/eller metaller. Grunnvann har

normalt høyere Konduktivitet enn overflatevann.

Drikkevannsforskriften angir at konduktiviteten bør være lavere enn 250 mS/m

Fargeenhet

Fargeenhet brukes til å betegne vannets farge. Høy farge i norske vannkilder skyldes normalt høyt innhold av naturlig organisk materiale (humusstoffer) og/eller jern.

Drikkevannsforskriften angir at fargetall bør være lavere enn 20 mg Pt/L

Ammonium

Ammonium er en indikator på bakteriologisk forurensning. Kan også skyldes bruk av kunstgjødsel.

Drikkevannsforskriften angir at ammonium bør være lavere enn 0,50 mg/L

Ta kontakt for mer informasjon om analyser av drikkevann:

Lasse Fredriksen

Telefon +47 94 50 42 85

 LasseFredriksen@eurofins.no

Eurofins avd. Moss

Møllebakken 50, 1538 MOSS
Postboks 3055, 1506 MOSS
Tlf. Miljø 09440/ Tlf. Mat 09450
miljo@eurofins.no / mat@eurofins.no

Eurofins avd. Trondheim

Ingvold Ystgårds vei 3A
7047 TRONDHEIM
Tlf. 945 04 399
kundesenter.trondheim@eurofins.no

Innleveringssted for prøver:

Oslo: Nils Hansens vei 20, 0667 OSLO
Lier: Kjellstadveien 5, 3400 LIER
Ålesund: Mix Terminalkiosk
Keiser Wilhelmsgate 6, 6003 ÅLESUND

Eurofins avd. Klepp

Lalandsveien 2
4353 KLEPP STASJON
Tlf. 945 04 197
kundesenter.klepp@eurofins.no

Eurofins Radonlab

Forskningsveien 1B, 0373 OSLO
Postboks 24, Blindern, 0313 OSLO
Tlf. 21 96 03 50
post@radonlab.no

Eurofins avd. Kristiansand

Ægirsvei 10
4632 KRISTIANSAND
Tlf. 945 04 277
krsand@eurofins.no

Eurofins NorLab

Havnegata 19 B
8400 SORTLAND
Tlf. 926 52 446
kundesenter.sortland@eurofins.no

Eurofins avd. Bergen

Sandviksveien 110, 5035 Bergen
Postboks 75 Måseskjæret, 5841 BERGEN
Tlf. 945 04 242
bergen@eurofins.no

Eurofins avd. Ålesund

Bjørge Industrivei 41, 6057 ELLINGSØY
Co / Bring Express
Blindheim Industrivei 2b, 6020 ÅLESUND
Tlf. 945 04 130
kundesenter.alesund@eurofins.no