Tilstandsrapport

Våningshus
Slåttunvegen 40, 3802 BØ I TELEMARK
MIDT-TELEMARK kommune
gnr. 6, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 310 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 08.05.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20124-1135 **Eiendomsverdi ref nr:** GC1132

Autorisert foretak: Aarnes Eigedom AS **Vår ref:** 2961

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

Oddvard Aarnes har mesterbrev innenfor bygg/tømrer området.



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har omfattende aldersrelaterte skader, spesielt på 1954-delen med råteskader i kledning og fuktproblemer i kjeller. Tilbygg fra 1978 er bedre, men med svertesopp og eldre våtromsløsning samt fuktproblem i vegg mot wc.
Generelt behov for vedlikehold på tak, vinduer, dører, overflater og uteområder. Våtrom og kjøkken krever oppgradering, mens kjeller og drenering bør følges nøye. TG2 og TG3 dominerer.

Våningshus - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med flat sementstein
Takrenner/nedløp i plastbelagt stål

Yttervegger er ført opp i bindingsverk fra respektive byggeår, 1954 og 1978
Type kledning : tømmermannskledning

Takkonstruksjon/loft
:
Plassbygget sperretak med bordet undertak

Malte trevindunder med 2 lag isolerglass uten luftespalte
Vinduene er av type husmorvindu og er med luftespalte i øvre karm
I kjelleren er det vinduer med doble rammer

Vinduer med dble rammer er fra 1954
Ytterdør hovedinngang : Dør fra byggeåret 1978 med enkle glass
Verandadør : Malt verandadør med 3 lag isolerglass
Kjellerdør : malt tredør
Kombinert konstruksjon som ivaretar kjellerinngang, terrasse og adkomst til stue i 1. etasje. Konstruksjonen er oppført med mur -/betongr og betongdekke. Det er etablert kjellerdør under terrassedelen med utvendig nedgang. Terrassen har adkomst via en betongtrapp.
Trappeadkomst i betong til terrassen

INNVENDIG Gå til side

1 etg.
Gulver : belegg
vegger : malt plate, tapet, tynn panel
Himling : malt plate
2 etg.
Gulver : malte gulvbord, belegg
vegger : malt plate, malt panel, tapet
Himling : malt panel, natur panel,

1 etg. Hovedplanet :
Etasjeskillet er i tre
2 etg.
Etasjeskillet er i tre

Boligen har følgende pipe og ildsteder :
Pipe :
- Teglsteinspipe antall : 1 Pipen har luftekanal, sotluke i kjelleren

Ildsteder : totalt 4 stk.
1 etg. : kamin Nobas 375 og en gammel Jøtul 507 som er en koks/vedovn
2 etg. : liten vedovn Jøtul 600 og en gammel Jøtul koksovn nr 505

Kjelleren er en råkjeller, dvs med betonggulv, vegger/grunnmuren er i betong

Trapp i boligen :
Trapp fra 1 etg til 2 etg.:
- Type trapp : tretrapp, tett trapp bredde 87 cm. har ikke håndrekke på noen av sidene

Trapp fra 1 etg til kjeller:
- Plassbygget trapp i tre, redde 90 cm. mangler rekkverk, åpning mellom trinn 13 cm
Trappen er bratt og med korte inntrinn.

VÅTROM Gå til side

Noe info om badet :
- Dusjkabinett gammelt
- Liten vegghengt innredning i dårlig stand
- Fallforholdene i badet utenfor dusjsonen : det er ikke bygget fall i gulvet, men mot sluket som ligger under dusjkabinettet ble det målt 10 mm fall.
- Ventilasjon : ventil i taket, tilluft via luftespalte over dørblad. Avtrekksvifte montert men startet ikke ved test.
Fuktsøk : ingen negative utslag, men fikk ikke søkt bak dusjkabinettet der varmt og kaldtvann kommer ut av vegg

Rommet fungerer også som vaskerom

KJØKKEN Gå til side

Gulv : belegg, vegger: malt plate himling : malte plater
Innredning :
Fronter : malte plane fronter, skap : folierte benkeplate : foliert
Stålbenk 1,50m med oppvaskkum og utslagsvask
Stekeovn og platetopp splittet
Oppvaskmaskin : montert.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulvet, tapet på vegger og malte plater i himlingen.
Gulvmontert wc av noe nyere type
Enkel servant til vegg

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er i kobber
Avløpsrørene er i plast og ser ut til å være av noe nyere dato
Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg samt via luftespalter i vinduene.

Varmepumpe luft til luft
Varmepumpen er fra 2011
Benkebereder : 120 l benkebereder fra 1994. Berederen står

Beskrivelse av eiendommen

montert i kjeller

TOMTEFORHOLD Gå til side

Selve byggegrunnen er ikke kjent,
Bygningen er oppført i 1954.
Grunnmurer og konstruksjoner mot terreng er utført etter byggeskikk og løsninger som var vanlige på oppføringstidspunktet.

Det er ikke kjent hvordan drenering rundt bygningen er utført, og det foreligger ingen opplysninger om etablert utvendig fuktsikring av grunnmur. Det ble registrert synlig fuktpåvirkning i kjellerarealer/rom under terreng.
1958 delen :
Grunnmuren er oppført i betong, det er en sparesteinsmur, dvs. med en del innslag av stein i betongen, tykkelsen på muren ble målt til 35cm.

1978 tilbygg : Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker og pusset innvendig og utvendig av det som er synlig over terreng.
Eiendommen ligger sydvendt inn mot fjellet på baksiden (nordsiden),
Vann og avløp er tilkoblet offentlig nett.
Vannledninger i plast
Avløpsrør i plast.

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

Boligen har enkelte forhold som krever oppmerksomhet med tanke på helse, miljø og sikkerhet. Det er manglende rekkverk på terrasser og enkelte innvendige trapper, samt trinnåpninger som overstiger dagens krav. Røykvarslere og brannslukningsutstyr er ikke oppdatert og bør etterkontrolleres/oppgraderes. Kjeller og rom under terreng har høy fuktbelastning, og det anbefales å unngå lagring av organiske materialer for å redusere risiko for mugg og råte. Generelt bør alle eldre konstruksjoner og åpne områder som barn og besøkende kan komme i kontakt med inspiseres jevnlig for å sikre trygg bruk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Våningshus

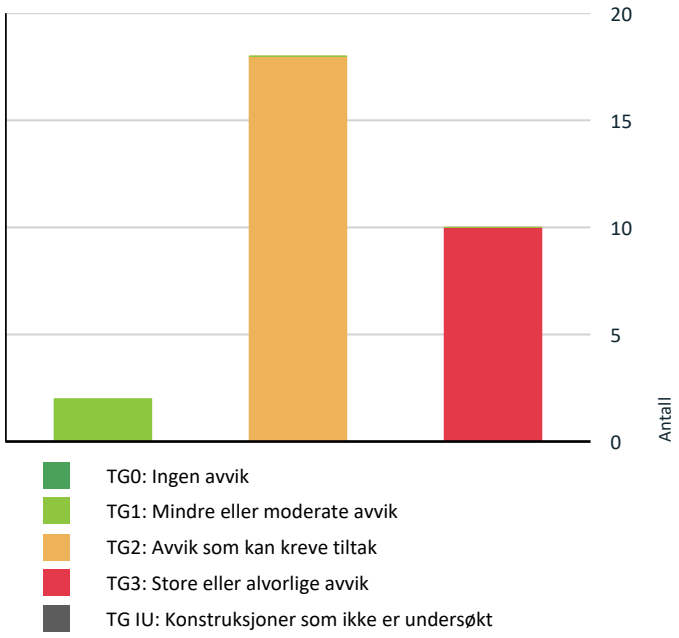
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

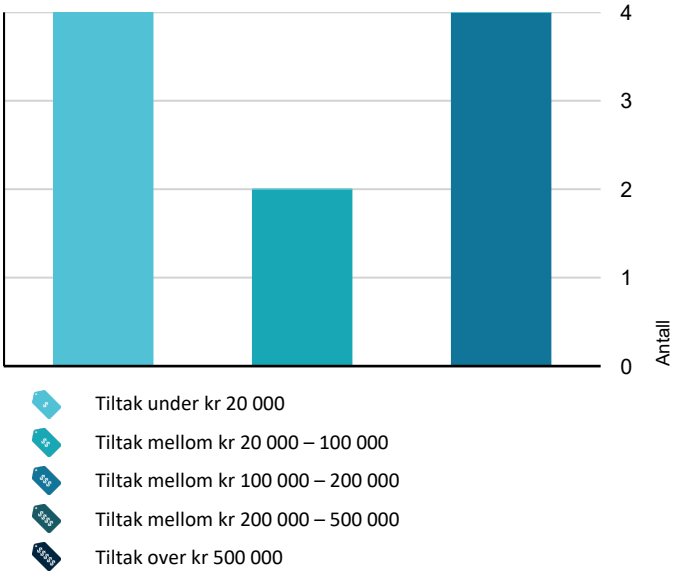
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som uthuset er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

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

Kjøper må lese rapporten grundig

Fuktsøk og målinger er utført med Protimeter MMS 2

Det tas forbehold om skrivefeil som en ut fra sammenheng skjønner må være feil.
på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft tilbygg** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering tilbygg 1978** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeår hentet fra Bø soga

Anvendelse
Bolig

Standard
Lav, men normal for byggeårene 1954 og 1978

Vedlikehold
Behov for oppussing og utskiftninger

Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	Tilbygg med ny inngang, wc. bad/vaskerom, garderobeskap, matbod, arbeidsrom

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med flat sementstein

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekkingen består av flat sementstein og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, samtidig som undertaket også har begrenset restlevetid. Overflaten har mose og synlig slitasje som følge av alder og værpåvirkning. Det anbefales å planlegge utskifting av taktekking når levetiden nærmer seg slutten, samtidig som undertak og bærende konstruksjon bør kontrolleres for skader. Inntil utskifting kan rengjøring og fjerning av mose bidra til å redusere skade på stein og undertak. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for lekkasjer, omfattende og kostbare skader på underliggende konstruksjoner samt videre forringelse av takets tetthet og levetid.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner/nedløp i plastbelagt stål

Nedløpene er ikke tilkoblet avløp

Takrenner og nedløp er ikke fra byggeår

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger er ført opp i bindingsverk fra respektive byggeår, 1954 og 1978
Type kledning : tømmermannskledning

1954 delen : Det er her det er omfattende råteskader og som utløser TG 3
1978 tilbygg : Kledningen her er bedre, har mye svertesopp og gis TG 2.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det ble registrert omfattende slitasje og vedlikeholdsbehov på utvendig trekledning på den opprinnelige boligdelen fra 1954. Kledningen har råteskader, sprekkdannelser og overflatepåvirkning/sverting. Forholdene vurderes i hovedsak til å være alders- og værbetinget som følge av høy alder, lang eksponering for fukt og normal nedbrytning over tid.

På tilbygget fra 1978 fremstår kledningen generelt i bedre teknisk stand, men det ble registrert betydelig forekomst av svertesopp/misfarging på overflatene, trolig som følge av fuktbelastning og begrenset uttørking av fasadene.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det må påregnes omfattende vedlikehold og utskifting av skadet trekledning på den eldste bygningsdelen. Det anbefales nærmere kontroll av omfanget av råteskadene ved rehabilitering, men trolig vil det være best å skifte all kledning, det er også en del råte ved vinduer, omramming og vannbord .

Kledning på tilbygget bør rengjøres og behandles overflatemessig for å begrense videre sopp- og fuktpåvirkning. Dersom tiltak ikke utføres må det påregnes videre nedbrytning av trekonstruksjonene med økt risiko for ytterligere råteskader og fuktinntrengning. TG 2 på denne kledning

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



råteskader 1954 delen



mye svertesopp på 1978 tilbygget

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

1954 delen

Takform : Saltak med takoppløft på søndre side

Konstruksjon :
Plassbygget sperretak med bordet undertak

Befaring av loftet :
Inspeksjonen av loftet ble foretatt fra lukeområdet, årsaken er begrunnet av følgende :
- vanskelig tilgjengelig, mye lagret, ingen bordet sone å komme frem på.
- svært mange vepsebol, aktive vepser registrert.
Det betyr at hele loftet med alle detaljer ikke er sett, det ble lyst med kraftig lommelykt og ut fra det som var mulig å se, var det ingen tegn på fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er avvik:

Loftet vurderes å ha begrenset ventilering ut fra dagens løsning. Det antas imidlertid at naturlige utettheter i den eldre konstruksjonen bidrar til luftutskifting og uttørking. Loftet fremstår med lagrede gjenstander og generelt behov for opprydding, noe som vanskeliggjør inspeksjon og kontroll av konstruksjonene. Det ble videre registrert svært mange eldre vepsebol på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det ble ikke registrert etablerte ventilasjonsåpninger i gesimser eller gavler på loftet. Loftskonstruksjonen er imidlertid av eldre dato, og naturlig luftutskifting via utettheter i konstruksjonen vurderes over tid å ha bidratt til tilfredsstillende uttørking og ventilering. Det er ved befaringen ikke registrert tegn til fuktskader eller kondensproblematikk i loftskonstruksjonen til tross for bygningens alder. Loftet bør likevel holdes ryddig og under jevnlig tilsyn slik at eventuelle endringer i fuktforhold kan oppdages. Dersom konstruksjonen senere tettes ytterligere gjennom oppgraderinger eller rehabilitering, bør behovet for etablert ventilering vurderes nærmere.



Loft 1954 bygget

TG 2 Takkonstruksjon/Loft tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak over tilbygg på nordre side er utført som skråtak ut fra opprinnelig boligdel fra 1954. Konstruksjonen er oppført med sperrer og bordet undertak.

Årstall: 1978 **Kilde:** Andre opplysninger: Matrikkelutskrift

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det ble ikke registrert etablerte ventilasjonsåpninger i takkonstruksjonen. Naturlig luftutskifting via konstruksjonens utettheter vurderes å ha bidratt til tilfredsstillende ventilering og uttørking over tid, da loftsrommet ved befaringen fremstod tørt og uten registrerte tegn til fuktskader. Videre ble det registrert at lufterør for avløpssystemet har sklidd fra hverandre i en skjøt. Forholdet vurderes å skyldes bevegelse eller mangelfull innfesting over tid.
Undertegnede forsøkte å føre rørene tilbake i korrekt posisjon, men det var motstand/spenn i røropplegget og det ble derfor ikke benyttet makt for å unngå skade på rørene eller tilkoblingene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales fortsatt jevnlig tilsyn av loftskonstruksjonen, særlig dersom det senere utføres tiltak som gjør konstruksjonen tettere enn tidligere. Lufterør for avløp bør settes tilbake og sikres i skjøten. Dersom forholdet ikke utbedres kan det medføre luktspredning og redusert funksjon på avløpsluftingen.


lufterør sklidd fra hverandre


loftet fremstod tørt

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevindunder med 2 lag isolerglass uten luftespalte.
Vinduene er av type husmorvindu og er med luftespalte i øvre karm.
Det er ett vindu i 2 etg med koblede rammer og ett vindu med enkelt glass i et kottrom.
I kjelleren er det vinduer med doble rammer.

Vinduer med doble rammer er fra 1954

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene består hovedsakelig av 2-lags isolerglassvinduer hvor det på enkelte glass ble registrert produksjonsår 1977, mens det på andre vinduer ble registrert årstall 1982. Flere av vinduene har punkterte isolerglass med redusert sikt og isoleringsevne. Det ble videre registrert behov for utvendig vedlikehold med stedvise råteskader i sidebelistning og vannbrett. Ut fra alder og registrerte forhold må det også påregnes at det stedvis kan forekomme råteskader i selve vindusrammene. Forholdene vurderes i hovedsak å være alders- og vedlikeholdsrelaterte.

I 2 etg. får en ikke opp vinduene så mye da de tar opp i gesimsen på utsiden, grunnet montert høyt opp i veggen.

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

Det må påregnes vedlikehold, reparasjon og delvis utskifting av vinduer og tilhørende utvendige bygningsdeler. Punkterte isolerglass bør skiftes ut. Skadet belistning og vannbrett bør utbedres, og det anbefales nærmere kontroll av vindusrammer for å avdekke eventuelle skjulte råteskader. Dersom tiltak ikke utføres må det påregnes videre nedbrytning av treverk, redusert tetthet og isoleringsevne samt økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


råte i vannbrett


Punktert glass, kondens

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterdør hovedinngang : Dør fra byggeåret 1978 med enkle glass.
Verandadør : Malt verandadør med 3 lag isolerglass denne datert 2.1982.
Kjellerdør : malt tredør.

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Kombinert konstruksjon som ivaretar kjellerinngang, terrasse og adkomst til stue i 1. etasje. Konstruksjonen er oppført med mur-/betong og betongdekke. Det er etablert kjellerdør under terrassedelen med utvendig nedgang. Terrassen har adkomst via en betongtrapp.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
• Det er avvik:

Konstruksjonen fremstår med omfattende skader og vesentlig slitasje. Det ble registrert store skader i murverk og betongdekke med sprekker, avskallinger, løse partier og nedbrutte overflater. Det er videre tegn til betydelig nedbrytning i bærende deler av konstruksjonen. Forholdet vurderes å skyldes høy alder, langvarig fukt- og frostbelastning samt generell slitasje over tid. Konstruksjonen vurderes samlet å være i så dårlig stand at omfattende reparasjon eller rivning må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen anbefales revet og bygget opp på nytt. Dersom reparasjon velges må det påregnes omfattende arbeider. Ny terrasse og trappeadkomst av trykkimpregnerte materialer kan være en løsning her.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trappeadkomst i betong til terrassen.

Trappeadkomst i betong til hovedinngang nordre side.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappeadkomst terrasse :
Trappen er slitt og henger sammen med konstruksjonen nevnt i forrige bolk. Rekkverk mangler. Det er mange års værpåkjenning som er årsak til forvitring og nedbrytning.

Trappeadkomst hovedinngang :
Betongkonstruksjon med litt avskalinger. Opptrinn 1 er for høyt, en palle er brukt som trinn 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Som beskrevet anbefales konstruksjonen revet og bygget opp enklere/luftigere i trykkimpregnert. Kostnad er lagt inn under balkonger, terrasser i forrige bolk.

Trappeadkomst hovedinngang : Et mulig tiltak kan være å fjerne betongtrappen, erstatte den med en trappeadkomst i trykkimpregnert virke, trappen bør også ha rekkverk.



trappeadkomst til terrassen



trapperarrangement i betong til hovedinngang bolig

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

1 etg.
Gulver : belegg
Vegger : malt plate, tapet, tynn panel
Himling : malt plate
2 etg.
Gulver : malte gulvbord, belegg
Vegger : malt plate, malt panel, tapet
Himling : malt panel, natur panel

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

Årstall: 1954 **Kilde:** Andre opplysninger: Fra 1954 og fra 1978

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene har sterk slitasje grunnet alder og skader.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Belegg i stue med slitte og åpne skjøter



Løs tapet i wc rommet, grunnet fukt

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

1 etg. Hovedplanet :
Etasjeskillet er i tre
2 etg.
Etasjeskillet er i tre

Følgende rom ble kontrollert :
- 1 etg. begge stuene, arbeidsrommet
- 2 etg. soverom i østre og vestre side

Årstall: 1954 **Kilde:** Andre opplysninger: Tilbyggets etasjeskille er fra 1978

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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har følgende pipe og ildsteder :
Pipe :
- Teglsteinspipe antall : 1. Pipen har luftekanal, sotluke i kjelleren.

Ildsteder : totalt 4 stk.
1 etg. : kamin Nobas 375 og en gammel Jøtul 507 som er en koks/vedovn.
2 etg. : liten vedovn Jøtul 600 og en gammel Jøtul koksovn nr 505.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.

Pipevanger som er tildekket.
Teglsteinspipe : alle 4 sider skal være synlig, kan kun tapetseres med tynn papirtapet.

Forhold ved denne pipe :
1 etg.: en side er tildekket i stue, dvs. bakenfor olje/vedkaminen Nobas 375.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales nærmere kontroll av den tildekkede pipevangen ved senere rehabilitering eller utskifting av ildsted. Eventuell tildekking bør fjernes slik at hele pipens overflater blir tilgjengelige for inspeksjon. Manglende innsyn til pipevange kan vanskeliggjøre kontroll av sprekker, skader eller varmepåvirkning og kan medføre at eventuelle feil ikke oppdages.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Jøtul 600 vedovn, sprekk i brannmur-pipe



Ildsted 2 etg. eldre Jøtul koksovn nr 505



dårlig tetting rundt røykrør til nr 505



olje/vedkamin står for nært brennbart

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren er en råkjeller, dvs med betonggulv, vegger/grunnmuren er i betong.
Taket/himlingen i den gamle delen består av stubbloft, metallplate i et rom.
I 1978 delen er det panelt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Det ble registrert høy fuktbelastning i kjeller/rom under terreng. Forholdet vurderes i hovedsak å skyldes eldre konstruksjoner mot grunn, samt eldre eller begrenset dreneringsløsning rundt bygningen. Slike kjellere har normalt høyere fuktvandring gjennom gulv og grunnmurer enn moderne konstruksjoner. Det ble registrert fuktpreg og forhold som indikerer vedvarende fuktpåvirkning i kjellerarealene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjellerarealene anbefales rengjort/nedvasket, herunder med egnet desinfiserende vask som eksempelvis klorinblandet vann (ca. 5 %) på overflater som tåler dette. Det anbefales god lufting og jevnlig tilsyn med fuktforholdene. Organiske materialer som treverk, tekstiler, papp og lignende bør ikke lagres direkte i kjelleren grunnet risiko for fuktskader og muggsoppdannelse. Dersom tiltak ikke gjennomføres må det påregnes fortsatt høy fuktbelastning med økt risiko for lukt, soppvekst og nedbrytning av materialer over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i boligen :
Trapp fra 1 etg til 2 etg.:
- Type trapp : tretrapp, tett trapp, bredde 87 cm. Har ikke håndrekke på noen av sidene.

Trapp fra 1 etg til kjeller:
- Plassbygget trapp i tre, bredde 90 cm., mangler rekkverk, åpning mellom trinn 13 cm.
  Trappen er bratt og med korte inntrinn.

Forholdet er vurdert opp mot byggeår. Avvik fra dagens krav til sikkerhet (rekkverkshøyde, åpninger mv.) er ikke gitt tilstandsgrad, men er omtalt under HMS i tråd med gjeldende retningslinjer.

Tilstandsrapport



Plassbygget trapp til kjeller



Trapp mellom 1 og 2 etg.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Lette plane dører fra byggeår

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Årstall: 1978 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet gis TG 3 automatisk når det er eldre enn 1997 (byggeforskrifter fra før 1997)
TILSTAND DETTE BAD.
Dette bad gis også TG 3 grunnet sin tilstand
Noe info om badet :
- Dusjkabinett, gammelt
- Liten vegghengt innredning i dårlig stand
- Fallforholdene i badet utenfor dusjsonen : det er ikke bygget fall i gulvet, men mot sluket som ligger under dusjkabinettet ble det målt 10 mm fall.
- Ventilasjon : ventil i taket, tilluft via luftespalte over dørblad. Avtrekksvifte montert men startet ikke ved test.

Fuktsøk : ingen negative utslag, men fikk ikke søkt bak dusjkabinettet der varmt og kaldtvann kommer ut av vegg

Rommet fungerer også som vaskerom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





fuktskjolder/svelling i himlingsplate, fuktsøk viste ikke utslag.



Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Det ble registrert kraftig utslag på fukt med 25,8 % trefukt i bunnsvillen. Årsaken vurderes å kunne være lekkasje/drypp fra vannrør skjult inne i veggen, da både varmt- og kaldtvannsrør er ført opp i konstruksjonen til dusjkabinett i dette området. Målt fuktnivå indikerer fuktpåvirkning utover normalt nivå for innvendige trekonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det anbefales nærmere undersøkelser av veggkonstruksjonen og kontroll av vannrør/installasjoner i aktuelt område for å avdekke eventuell lekkasje. Årsak til fuktpåvirkningen bør utbedres og fuktskadede materialer må vurderes nærmere ved åpning av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke utføres kan det oppstå videre fuktspredning med risiko for råteskader, soppvekst og nedbrytning av trekonstruksjonene.

Kostnadsestimatet er plassert i gruppe under kr. 20.000,- da forholdet vurderes i sammenheng med fremtidig totalrenovering av badet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktmåling viste fukt i bunnsvill



Tapet har løsnet og platen har eset noe ut

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulv : belegg, vegger: malt plate himling : malte plater,
Innredning :
Fronter : malte plane fronter, skap : folierte, benkeplate : foliert,
Stålbenk 1,50m med oppvaskkum og utslagsvask,
Stekeovn og platetopp splittet,
Oppvaskmaskin : montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og antas i hovedsak å være fra 1970-tallet. Innredningen fremstår med normal aldersslitasje, overflateslitasje og bruksprege ut fra alder og lang tids bruk. Det må påregnes at komponenter, overflater og tekniske løsninger har redusert restlevetid sammenlignet med moderne kjøkkeninnredninger. Forholdet begrunner tilstandsgrad TG2 ut fra alder, slitasje og forventet vedlikeholds-/oppgraderingsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes løpende vedlikehold og etter hvert modernisering/utskifting av kjøkkeninnredningen ut fra alder og slitasjegrad. Funksjon og brukbarhet kan fortsatt være tilfredsstillende, men eldre innredninger har normalt kortere forventet restlevetid og lavere standard enn nyere løsninger. Videre bruk uten oppgradering kan medføre økende slitasje, redusert funksjonalitet og behov for hyppigere reparasjoner over tid.



Kjøkken



Kjøkken

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulvet, tapet på vegger og malte plater i himlingen.
Gulvmontert wc av noe nyere type.
Enkel servant til vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Her blir det samme problemet som ble omtalt i forbindelse med fukt i vegg mot wc.

Konsekvens/tiltak

• Skader i rommet må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



fuktsvelling i veggplaten



toalettrom med fukt i vegg mot bad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er i kobber

Årstall: 1954

Vurdering av avvik:

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

En del av kobberrørene har grønnirring som er "rust"på kobber.
Det må også henvises til den fukt som ble oppdaget i veggen mellom wc og badet, da det er sannsynlig at det kan være en drypplekkasje fra et vannrør inne i veggen.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Som beskrevet må årsaken til fukten i veggen mellom wc og badet bli avdekket så her må veggen åpnes opp for å avklare årsaken.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er i plast og ser ut til å være av noe nyere dato

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg samt via luftespalter i vinduene.

Vurdering av avvik:

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

Det er begrenset med ventilasjon kun via luftespalte i vindu.
Et soverom i 2 etg. er ikke ventilert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres veggventil i rom som ikke er ventilert (1 rom i 2 etg.)
Det bør også vurderes å bedre ventilasjon i soverom som kun har luftespalte i vinduskarmen.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft
Varmepumpen er fra 2011

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
• Det er avvik:

Innedelen står noe skjevt montert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rette opp innedelen.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Benkebereder : 120 l benkebereder fra 1994. Berederen står montert i kjeller

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

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

   Undertegnede har ikke sett samsvarserklæringen

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Selve byggegrunnen er ikke kjent

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningen er oppført i 1954. Grunnmurer og konstruksjoner mot terreng er utført etter byggeskikk og løsninger som var vanlige på oppføringstidspunktet. Det er ikke kjent hvordan drenering rundt bygningen er utført, og det foreligger ingen opplysninger om etablert utvendig fuktsikring av grunnmur. Det ble registrert synlig fuktpåvirkning i kjellerarealer/rom under terreng.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Andre tiltak:

Boligen har begrenset dokumentasjon på utvendig fuktsikring av grunnmur, og drenering rundt bygget vurderes som utilstrekkelig, spesielt for den eldre 1954-delen. Dette har medført synlig fukt i kjeller og rom under terreng. Det anbefales å vurdere tiltak for redrenering rundt hele boligen, inkludert kontroll og eventuell utskifting av dreneringsrør, etablering av grunnmursplast og sikring av bortledning av overflatevann fra tak og terreng. Dersom tiltakene ikke gjennomføres, vil det fortsatt være høy risiko for fuktinntrengning, råte, soppvekst og nedbrytning av kjellerkonstruksjoner, med potensielt helse- og materialskader over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Fuktsikring og drenering tilbygg 1978

Beskrivelse

Et dreneringssystem består av dreneringsrør som legges ned langsetter såle/fundament, for slik å føre vekk vann som siger ned i grunnen nær byggets grunnmur. I tillegg monteres det grunnmursplast (knotteplast) for å beskytte grunnmuren mot fukt fra grunnen. Knotteplasten skal føres til litt over terrenget for der å bli festet med en klemlist som tetter toppen av grunnmursplasten.

Observasjon ved dette bygg :
Dreneringsrørene er fra byggeperioden, men er jo ikke synlige ved befaring.
Grunnmursplasten er ikke synlig over terrenget, mest trolig er det benyttet Gudrong (svart asfaltmaling)

Årstall: 1978 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Andre tiltak:

Tilbygget fra 1978 har drenering og grunnmursbeskyttelse fra byggeperioden, men disse tiltakene er ikke synlige og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Observasjoner indikerer at drenering og tettesjikt i dag har begrenset effekt. Det anbefales å vurdere kontroll og eventuelle forbedringer av drenering, grunnmursbeskyttelse og bortledning av takvann for å sikre at fukt ikke trenger inn i konstruksjonene. Uteblir tiltak, kan det oppstå fuktproblemer som gir risiko for råteskader, muggvekst og nedbrytning av vegger og gulv i tilbygget over tid.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

1958 delen :
Grunnmuren er oppført i betong, det er en sparesteinsmur, dvs. med en del innslag av stein i betongen, tykkelsen på muren ble målt til 35cm.

1978 tilbygg : Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker og pusset innvendig og utvendig av det som er synlig over terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

1954 delen : Det sees enkelte sprekker og riss, samt litt pussavskaling.

1978 tilbygget, her sees en langsgående riss/svak sprekk som tyder på litt jordtrykk.

Det er en litt større sprekk mellom 1978 og 1954 delen på vestre side.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Det ble registrert enkelte sprekker og riss i murkonstruksjonene. Det anbefales å tette disse for å begrense videre fuktinntrengning og nedbrytning av murverket. Etter utbedring bør tilstanden følges opp for å oppdage eventuelle nye sprekker eller tegn til forverring, slik at nødvendige tiltak kan gjennomføres i tide.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger sydvendt inn mot fjellet på baksiden (nordsiden)

Vurdering av avvik:

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

Det er fall inn mot grunnmur stedvis rund.
Takvannet er ikke ført vekk fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det skal etableres fall fra grunnmur, det anbefales 2 % fall 3 m ut fra grunnmuren, dvs. 2cm pr. m. total 6cm på 3m.
Det anbefales å få ført takvannet vekk fra bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløp er tilkoblet offentlig nett.
Vannledninger i plast
Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har enkelte forhold som krever oppmerksomhet med tanke på helse, miljø og sikkerhet. Det er manglende rekkverk på terrasser og enkelte innvendige trapper, samt trinnåpninger som overstiger dagens krav. Røykvarslere og brannslukningsutstyr er ikke oppdatert og bør etterkontrolleres/oppgraderes. Kjeller og rom under terreng har høy fuktbelastning, og det anbefales å unngå lagring av organiske materialer for å redusere risiko for mugg og råte. Generelt bør alle eldre konstruksjoner og åpne områder som barn og besøkende kan komme i kontakt med inspiseres jevnlig for å sikre trygg bruk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

Manglende rekkverk på balkonger, terrasser og innvendige trapper vurderes å være aldersrelatert, i tråd med byggetidspunktets forskrifter. Trinnåpninger og rekkverkshøyder følger ikke dagens sikkerhetskrav. Røykvarslere og brannslukningsutstyr er ikke oppdatert, delvis pga. alder. Høy fuktbelastning i kjeller skyldes eldre konstruksjoner og mangelfull drenering/fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Monter rekkverk på balkonger, terrasser og innvendige trapper for å tilfredsstille sikkerhetskrav og forebygge fallskader.
Installer håndløper på innvendig trapp.
Oppdater/erstatt røykvarslere og brannslukningsutstyr.
Følg jevnlig opp fuktforhold i kjeller og unngå lagring av organiske materialer for å redusere risiko for mugg, råte og helseplager.
Manglende tiltak kan medføre fallulykker, skader, brannfare og forverring av fukt- og råteskader i kjellerkonstruksjoner.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Lagring

Byggeår
1962

Kommentar
Informasjon fra Bø soga

Standard
Normal for byggeåret

Vedlikehold
Behov for vedlikehold

Beskrivelse
Byggeår : 1962

Fundament : Murdel i fjøsdelen, betongpillarer i uthusdelen
Konstruksjon : bindingsverk utvendig kledd med låvekledning,
Tak : Sperrebindkonstruksjon tekket med stålplater

Strøm / lys er lagt inn, eget strømskap.

Bygget er preget av noen skjevheter i betongpillarene og sprekkdannelser i murdelen

Uthuset brukes kun til lagring.

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



Uthus oppført i 1962

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

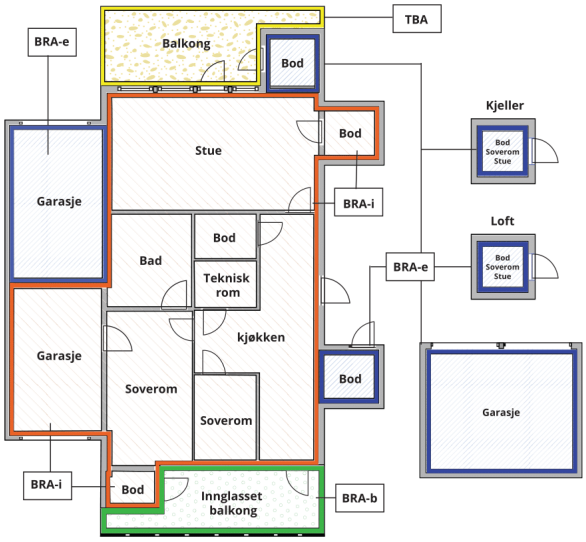
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 Etasje	80			80			80
2 Etasje	39			39		15	54
Kjeller	78			78		8	86
SUM	**197**					**23**	**220**
SUM BRA	**197**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang /gang, toalettrom, bad/vaskerom, soverom, trapperom, stue, stue 2, kjøkken, matbod, arbeidsrom		
2 Etasje	Trapperom /gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Trapperom /gangrom, lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3, lagerrom 4		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nye automatsikringer installert

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje		82		82	
Underetasje		31		31	
SUM		**113**			
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Stort lagerrom, lagerrom panelt, lagerrom med strøminntak, lagerrom i murdelen, lagerrom 2 i murdelen, utedorom	
Underetasje		Lagerrom 1, lagerrom 2	

Kommentar

BTA :
. 1 etg. 87 m2
- u-etg. 35 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Oddvard Aarnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4020 MIDT-TELEMARK	6	6		0	24234.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Slåttunvegen 40

Hjemmelshaver
Herrefoss Ragnar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger 2,5 km vest for Bø sentrum

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offtentlig

Regulering

KOMMUNEPLAN
Planidentifikasjon : 202001
Plantype : Kommuneplanens arealdel
Planstatus : Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato : 21.06.2021
Plannavn : Arealdelen til kommuneplanen - Midt Telemark kommune
Hensynsone 320 : Flomfare

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Om tomten

Tomten ligger sydvendt inn mot fjellet på baksiden (nordsiden).
Det er et forholdsvis stort område for bil / parkering på østre side av boligen på et litt lavere plan.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboken sett på skjerm 31.03.2026
Ingen forhold vurderes til å ha betydning for denne rapport , men det understrekes at grunnboken må kontrolleres ved eierskifte, og at underliggende dokumenter ikke er hentet ut av undertegnede.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
kommunal informasjon, bl.a tegning			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperren 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 fuktinnhold 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 ren 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.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/GC1132

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Landkreditt Eiendom
Vestfold/Telemark

Gjensidige

Egenerklæring

Slåttunvegen 40, 3802 BØ I TELEMARK

01 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Slåttunvegen 40	Slåttunvegen 40	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1991

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Herrefoss, Ragnar

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Litt fukt fra golv

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet till automatsikringer og godkjent av føre 2026

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bø Instalasjon

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Litt sprekker ved pipe i andreetasje

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 33376583

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ragnar Herrefoss	**2026-05-01**

Identification

Ragnar Herrefoss

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ragnar Herrefoss	01/05-2026 10:16:58	BankID OIDC High

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SLÅTTA	Beregnet areal	24234.1
Etablert dato	12.02.1870	Historisk oppgitt areal	26400
Oppdatert dato	20.01.2026	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.07	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	04.10.2024 20.01.2026	24/8443		6/2, 6/3, 6/4, 6/6, 7/15
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	04.10.2024 20.01.2026	24/8443	Tinglyst 20.01.2026	6/6 (-2024), 6/24 (2024) 6/2, 6/3, 6/4, 7/15
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	6/6
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	6/6
Nymatrikulering av grunneiendom Annen forretningstype	17.12.2012 17.12.2012			7/15 (5008,2) 0821-Mnrmangler, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 6/15, 7/1, 7/2, 7/7
Skylddeling Skylddeling	12.02.1870			6/3, 6/6

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6585960.42	505974.52	0	Nei	21830.3	Hjelpelinje vegkant (VE)
Eiendomsteig	6586075.22	505946.33		Ja	2403.8	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HERREFOSS RAGNAR F131256*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SLÅTTUNVEGEN 38 3802 BØ I TELEMARK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Slåttunvegen 40

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3802 BØ I TELEMARK	Kirkesogn	05140601 Bø
Grunnkrets	109 Valen	Tettsted	
Valgkrets	1 BØ		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	165703650		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	165703669		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 165703650: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	116
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	116
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		10.01.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Slåttunvegen 40	H0101	6/6	116	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	32	0	32	0	0	0
H01	1	84	0	84	0	0	0

2: Bygning 165703669: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	89
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	89
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		10.01.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig		H0101	6/6	89	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	89	89	0	0	0

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Slåttun			g.nr. 6, b.nr. 6.	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	Tilbygg bustadhus	12.5.78	3.7.78	158/78
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Mattis Herrefoss		3800 BØ		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
" "		" "		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Mattis Herrefoss		3800 BØ.		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel
Bø, 10.12. 79		Lidvin Dyrdal.
		Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Trykt på selvkopierende papir

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Slåttun			g.nr. 6, b.nr. 6.	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	Tilbygg bustadhus	12.5.78	3.7.78	158/78
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Mattis Herrefoss		3800 BØ		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
" "		" "		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Mattis Herrefoss		3800 BØ.		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

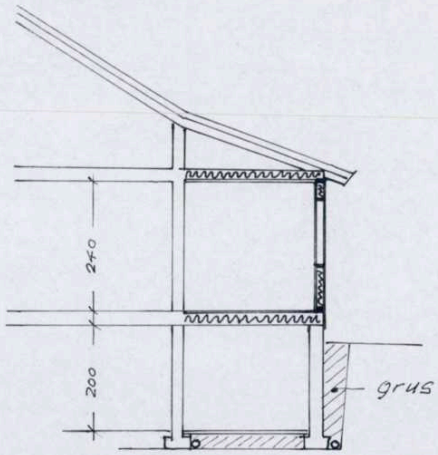
Sted og dato		Stempel
Bø, 10.12. 79		Lidvin Dyrdal.
		Underskrift

Sendes til

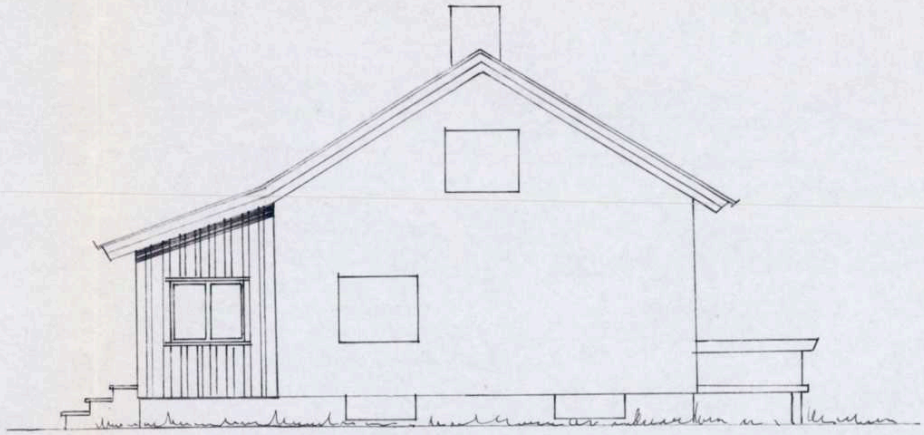
☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Trykt på selvkopierende papir

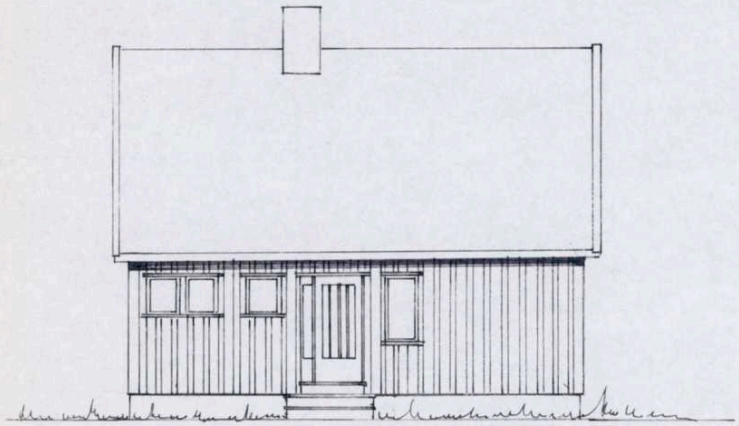
Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77



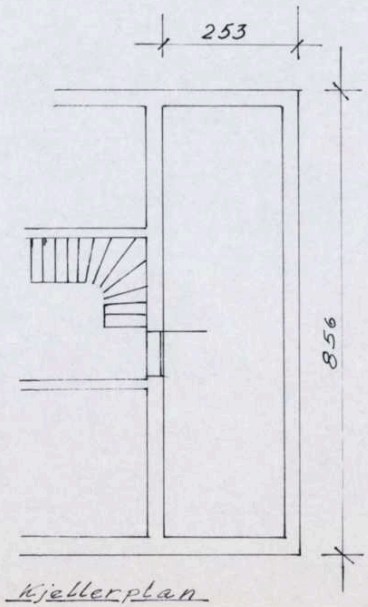
Snitt



Mot vest



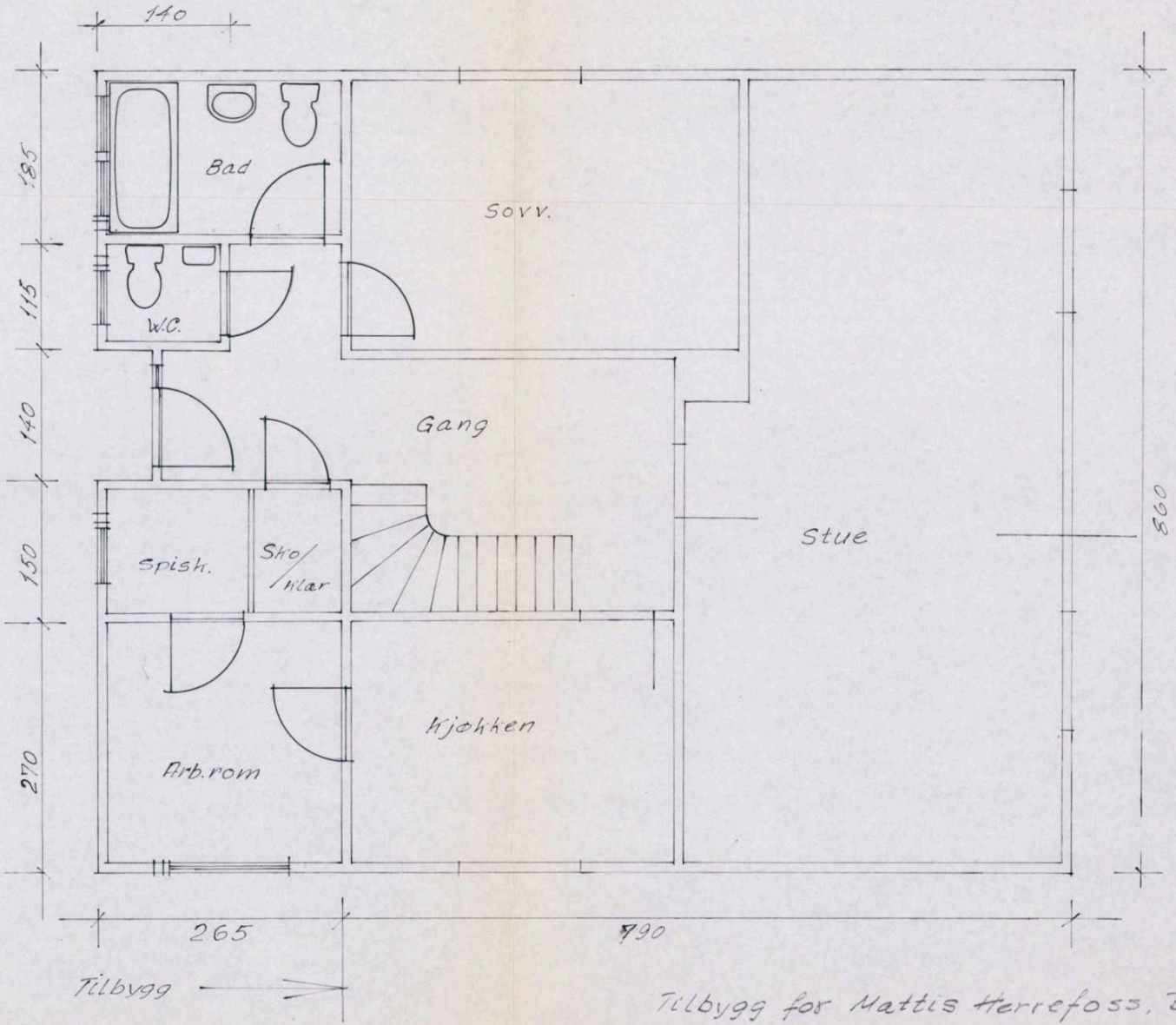
Mot nord



Kjellerplan

Tilbygg for Mallis Herrefoss, B4.
Snitt, kjellerplan og fasader.
Mål 1:100

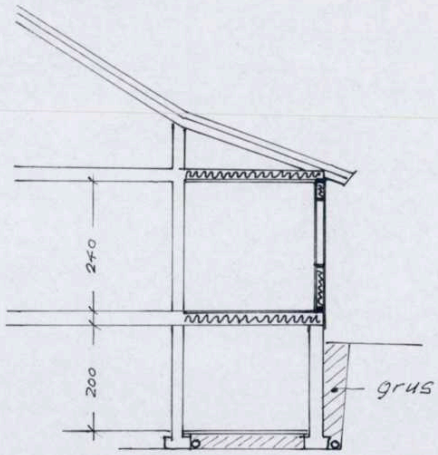
GODKJENT
BØ BYGNINGSRÅD



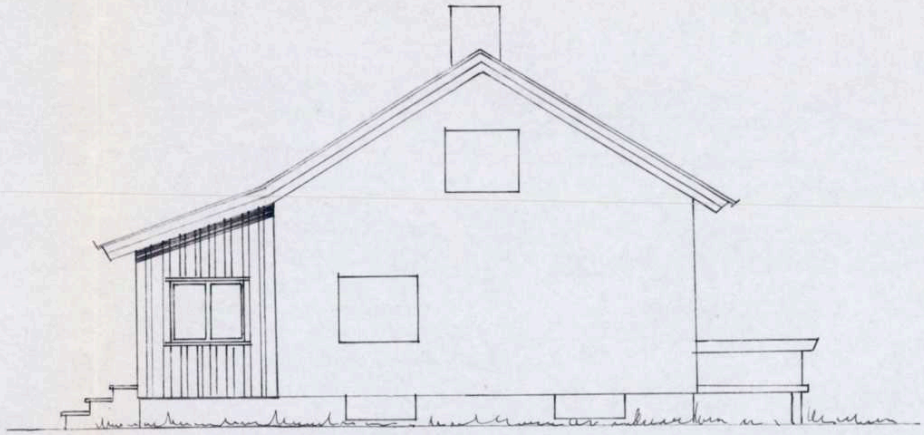
Tilbygg for Mattis Herrefoss, Bø

Plan. mål - 1:50

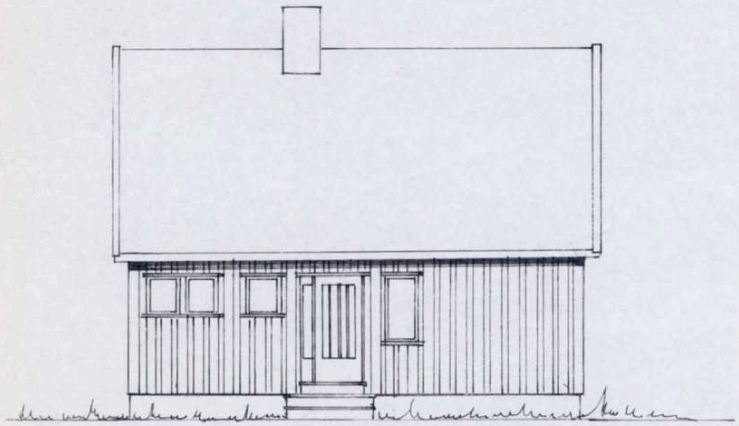
GODKJENT
BØ BYGNINGSRÅD



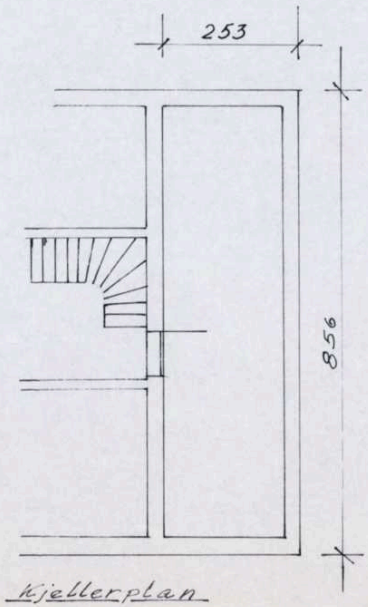
Snitt



Mot vest



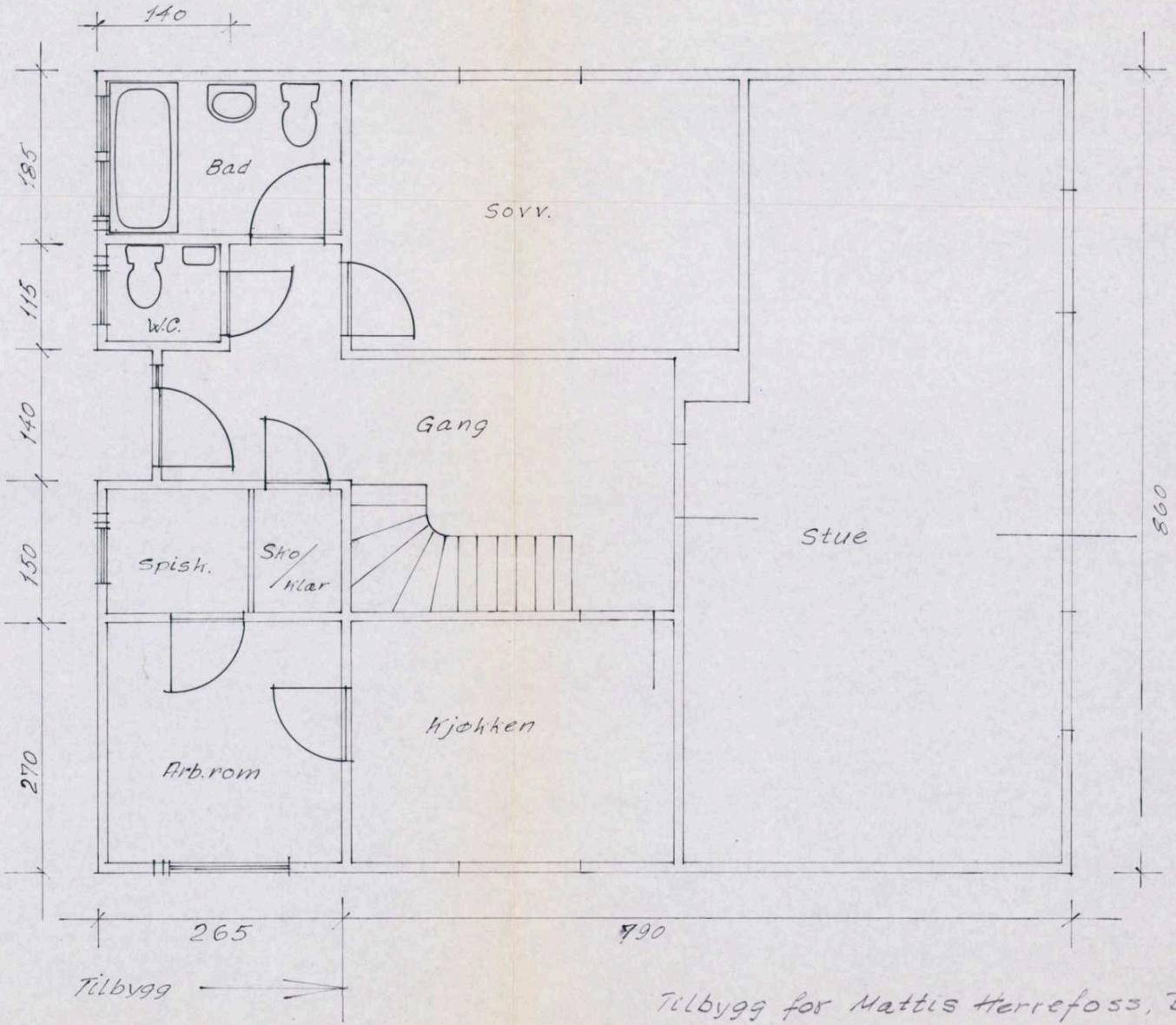
Mot nord



Kjellerplan

Tilbygg for Mallis Herrefoss, B4.
Snitt, kjellerplan og fasader.
Mål 1:100

GODKJENT
BØ BYGNINGSRÅD



Tilbygg for Mattis Herrefoss, Bø

Plan. mål - 1:50

GODKJENT
BØ BYGNINGSRÅD

Midt-Telemark kommune

Adresse: Boks 83, 3833 BØ

Telefon: 35 05 90 00

Mailadr. post@mt.kommune.no

Utskriftsdato: 06.05.2026

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	4020	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Slåttunvegen 40, 3802 BØ I TELEMARK								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med:	kr 0,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Midt-Telemark kommune

Adresse: Boks 83, 3833 BØ

Telefon: 35 05 90 00

Mailadr. post@mt.kommune.no

Utskriftsdato: 06.05.2026

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	4020	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Slåttunvegen 40, 3802 BØ I TELEMARK								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med:	kr 0,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 30.04.2026

Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 90283822

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	68655802	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	165703650	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Slåttunvegen 40, 3802 BØ I TELEMARK

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	1	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue	Konvertert ildsted		
Soverom	Vedovn	Jøtul AS	Ukjent
2 etasje	Vedovn		
2 etasje	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul 600

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
09.12.2024	Tilsyn	11.10.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**

Anmerkning	Bygning
Beskrivelse	Mangler røykvarsler i kjeller og 2 etg. Det er krav om minst en røykvarsler i hver etg.

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Bygning
Beskrivelse	Slukkeutstyret mangler godkjent service/utgått på dato. Pulverapparat skal sjekkes/byttes hvert 10 år. Skumapparat skal ha service/byttes ut hvert 5 år.

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Røykløp. Produsent: Tegl. Modell: Tegl
Beskrivelse	Sot må tømmes i bunnen av skorsteinen.

Informasjon for bruksenhetId 68655802

BruksenhetId	68655872	**Bygningstype**	Annet enn bolig
Bygningsnummer	165703669	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68655872.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 30.04.2026

Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 90283822

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Slåttunvegen 40, 3802 BØ I TELEMARK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon bolig	5 268,76 kr
Målt forbruk vann 2024	2 559,38 kr
Akonto avløp 2025	1 890,62 kr
Ab.gebyr avløp bolig - 15%	2 811,76 kr
Ab.gebyr vann bolig	1 073,12 kr
Målt forbruk vann 2024	2 450,00 kr
Fradrag innbet. vann 2024	-2 428,10 kr
Ab.gebyr avløp bolig	1 528,12 kr
Målt forbr. avløp 2024	3 500,00 kr
Akonto avløp 2025	1 812,50 kr
Ab.gebyr vann bolig - 15%	987,28 kr
Fradrag innbet. vann 2024	-3 040,60 kr
Ab.gebyr avløp bolig	3 056,24 kr
Ab.gebyr vann bolig - 15%	1 974,56 kr
Akonto vann 2025 - 15%	1 147,98 kr
Akonto vann 2025	1 196,24 kr
Fradrag innbet. avløp 2024	-3 468,75 kr

Akonto vann 2025 - 15%	1 100,56 kr
Ab.gebyr avløp bolig - 15%	1 405,88 kr
Akonto avløp 2025 - 15%	1 667,50 kr
Eiendomsskatt landbruk Bolig	5 290,00 kr
Feie og tilsynsavg. bolig	560,00 kr
Ab.gebyr vann bolig	2 146,24 kr
Akonto vann 2025	1 247,80 kr
Målt forbr. avløp 2024	3 656,25 kr
Fradrag innbet. avløp 2024	-4 343,75 kr
Akonto avløp 2025 - 15%	1 739,38 kr
Feie og tilsynsavg. bolig	560,00 kr
Sum	**37 348,97 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie og tilsynsavg. bolig	0%	1	569.00	1/1	0 %	569,00 kr	142,25 kr
Ab.gebyr avløp bolig - 15%	15%	1	2811.75	1/1	0 %	2 811,75 kr	702,94 kr
Ab.gebyr vann bolig - 15%	15%	1	2019.40	1/1	0 %	2 019,40 kr	504,85 kr
Akonto avløp 2026- 15%	15%	133	26.54	1/1	0 %	3 530,09 kr	882,52 kr
Akonto vann 2026- 15%	15%	133	20.06	1/1	0 %	2 667,45 kr	666,86 kr
Eiendomsskatt landbruk Bolig	0%	507226	4.00	1/1	0 %	2 028,00 kr	507,00 kr
					Sum	**13 625,68 kr**	**3 406,42 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 30.04.2026

Midt-Telemark kommune

Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark

Telefon: 90283822

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Slåttunvegen 40, 3802 BØ I TELEMARK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon bolig	5 268,76 kr
Målt forbruk vann 2024	2 559,38 kr
Akonto avløp 2025	1 890,62 kr
Ab.gebyr avløp bolig - 15%	2 811,76 kr
Ab.gebyr vann bolig	1 073,12 kr
Målt forbruk vann 2024	2 450,00 kr
Fradrag innbet. vann 2024	-2 428,10 kr
Ab.gebyr avløp bolig	1 528,12 kr
Målt forbr. avløp 2024	3 500,00 kr
Akonto avløp 2025	1 812,50 kr
Ab.gebyr vann bolig - 15%	987,28 kr
Fradrag innbet. vann 2024	-3 040,60 kr
Ab.gebyr avløp bolig	3 056,24 kr
Ab.gebyr vann bolig - 15%	1 974,56 kr
Akonto vann 2025 - 15%	1 147,98 kr
Akonto vann 2025	1 196,24 kr
Fradrag innbet. avløp 2024	-3 468,75 kr

Akonto vann 2025 - 15%	1 100,56 kr
Ab.gebyr avløp bolig - 15%	1 405,88 kr
Akonto avløp 2025 - 15%	1 667,50 kr
Eiendomsskatt landbruk Bolig	5 290,00 kr
Feie og tilsynsavg. bolig	560,00 kr
Ab.gebyr vann bolig	2 146,24 kr
Akonto vann 2025	1 247,80 kr
Målt forbr. avløp 2024	3 656,25 kr
Fradrag innbet. avløp 2024	-4 343,75 kr
Akonto avløp 2025 - 15%	1 739,38 kr
Feie og tilsynsavg. bolig	560,00 kr
Sum	**37 348,97 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie og tilsynsavg. bolig	0%	1	569.00	1/1	0 %	569,00 kr	142,25 kr
Ab.gebyr avløp bolig - 15%	15%	1	2811.75	1/1	0 %	2 811,75 kr	702,94 kr
Ab.gebyr vann bolig - 15%	15%	1	2019.40	1/1	0 %	2 019,40 kr	504,85 kr
Akonto avløp 2026- 15%	15%	133	26.54	1/1	0 %	3 530,09 kr	882,52 kr
Akonto vann 2026- 15%	15%	133	20.06	1/1	0 %	2 667,45 kr	666,86 kr
Eiendomsskatt landbruk Bolig	0%	507226	4.00	1/1	0 %	2 028,00 kr	507,00 kr
					Sum	**13 625,68 kr**	**3 406,42 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Slåttunvegen 40

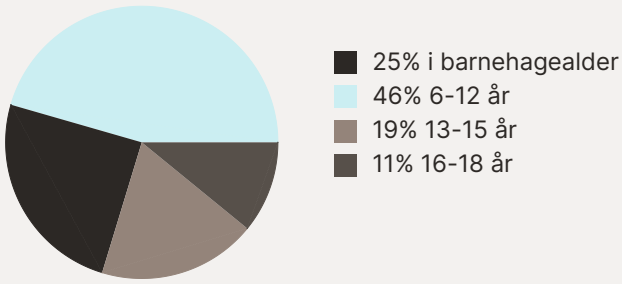
Offentlig transport

Bø skule Linje 116	20 min 1.8 km
Bø stasjon Linje F5	4 min 2.6 km

Skoler

Bø skule (1-7 kl.) 438 elever, 20 klasser	21 min 1.9 km
Bø ungdomsskule (8-10 kl.) 269 elever, 11 klasser	6 min 3.5 km
Bø vidaregåande skule 450 elever, 20 klasser	5 min 3.4 km
Nome vgs - avd. Lunde 350 elever, 29 klasser	18 min 18.6 km

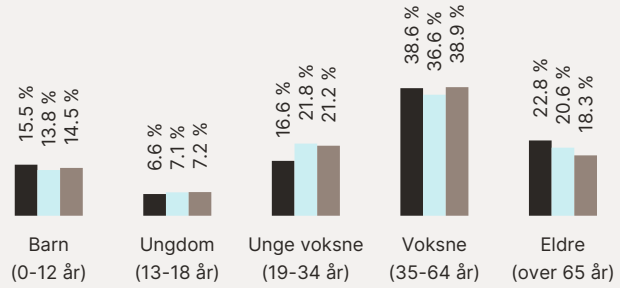
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Valen	261	122
Kommune: Midt-Telemark	10 539	6 138
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bøhamna barnehage (1-5 år) 67 barn	4 min 3.2 km
Sandvoll barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 3.5 km
Gullbring barnehage (1-6 år) 56 barn	6 min 3.5 km

Dagligvare

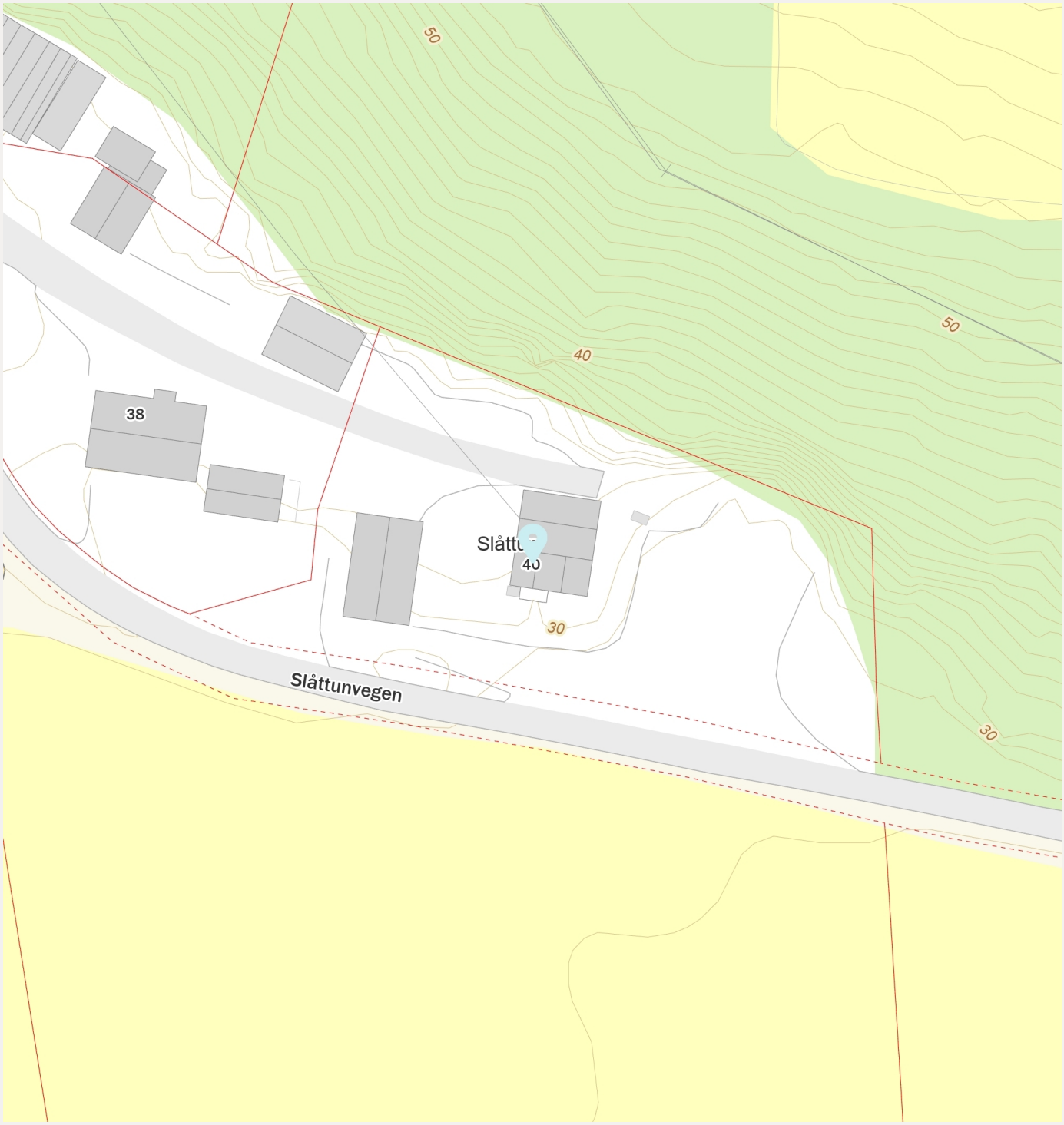
Meny Bø	3 min
Coop Extra Bø PostNord	3 min 2.6 km

Sport

Bø barneskule Ballspill	22 min 1.9 km
Gullbring stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	5 min 3.3 km
Groven Fitness	16 min
Sporty24 Bø	3 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Slåttunvegen 40

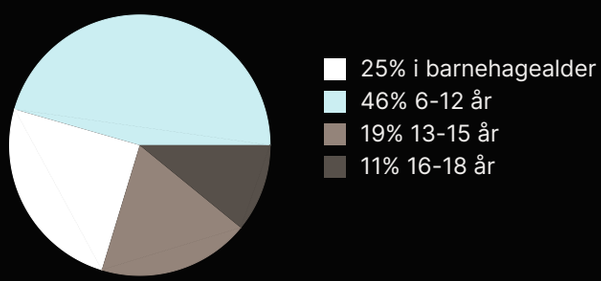
Offentlig transport

Bø skule Linje 116	20 min 1.8 km
Bø stasjon Linje F5	4 min 2.6 km

Skoler

Bø skule (1-7 kl.) 438 elever, 20 klasser	21 min 1.9 km
Bø ungdomsskule (8-10 kl.) 269 elever, 11 klasser	6 min 3.5 km
Bø vidaregåande skule 450 elever, 20 klasser	5 min 3.4 km
Nome vgs - avd. Lunde 350 elever, 29 klasser	18 min 18.6 km

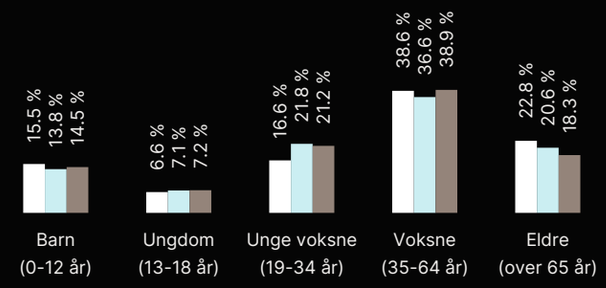
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Valen	261	122
Kommune: Midt-Telemark	10 539	6 138
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bøhamna barnehage (1-5 år) 67 barn	4 min 3.2 km
Sandvoll barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 3.5 km
Gullbring barnehage (1-6 år) 56 barn	6 min 3.5 km

Dagligvare

Meny Bø	3 min
Coop Extra Bø PostNord	3 min 2.6 km

Sport

Bø barneskule Ballspill	22 min 1.9 km
Gullbring stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	5 min 3.3 km
Groven Fitness	16 min
Sporty24 Bø	3 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026