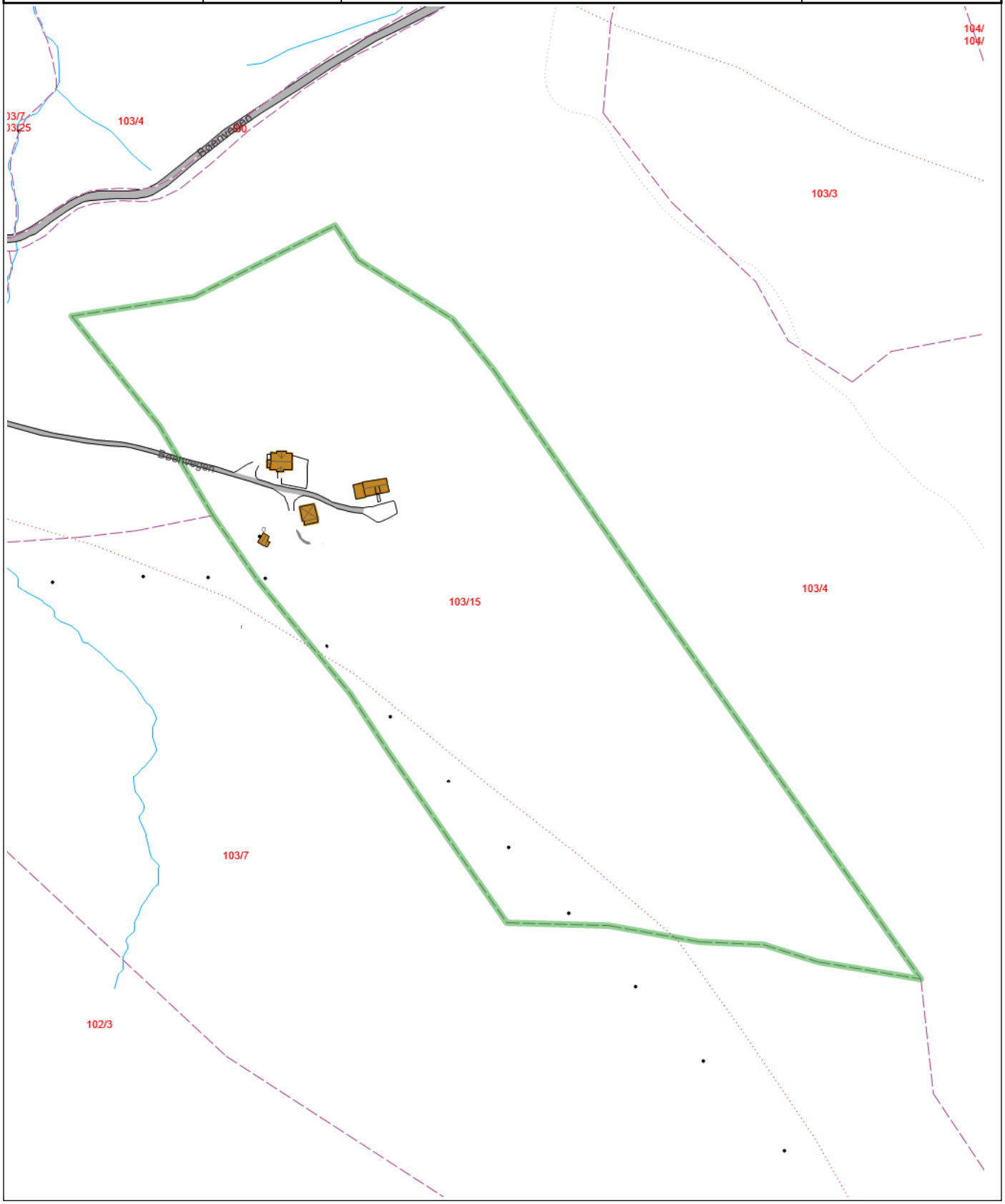
Notodden kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 15	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bøenvegen 204 3691 GRANSHERAD, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:3000



Tegnforklaring

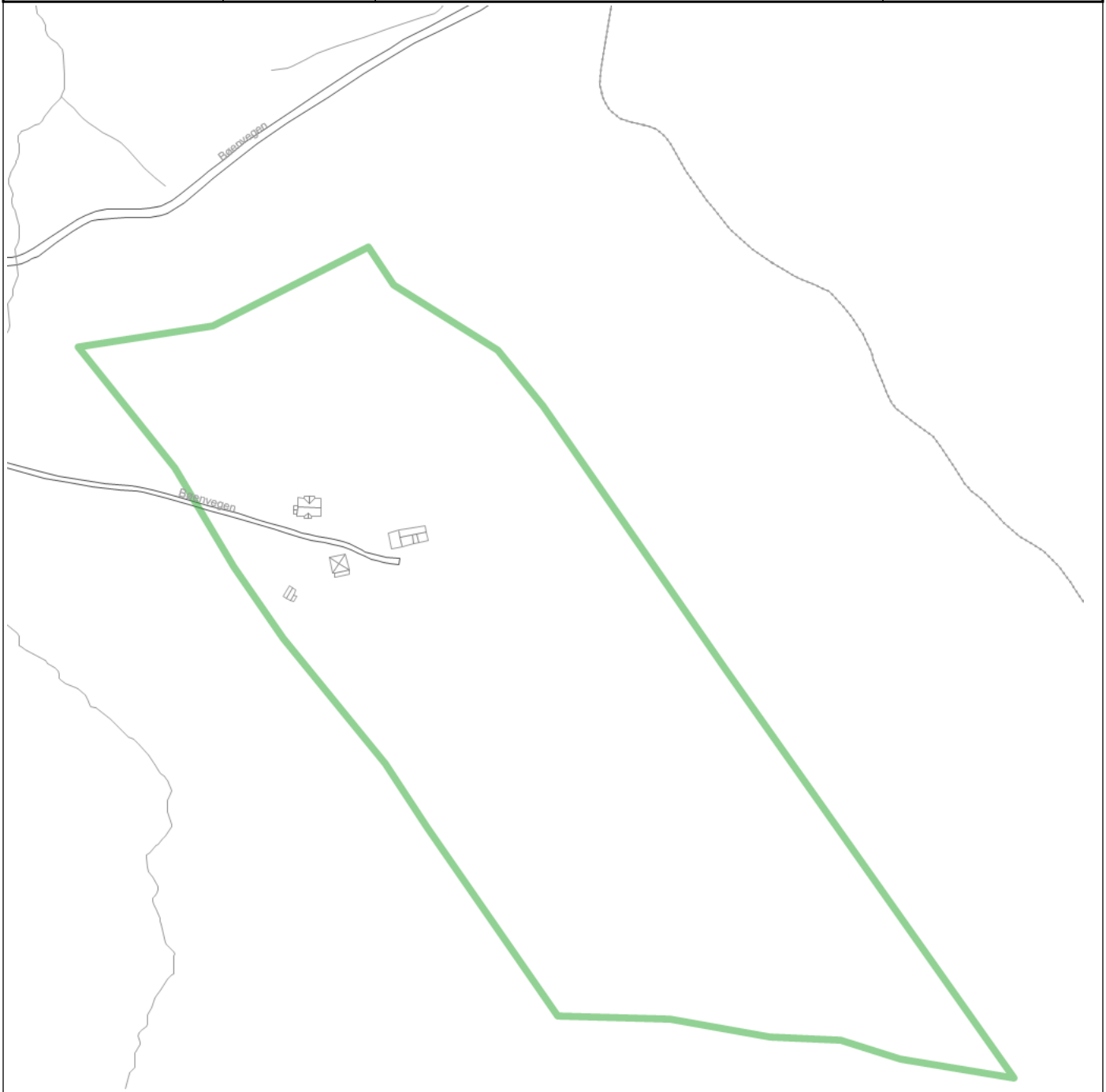
- Eiendomsgrense - Usikker
- Mast
- Bygningslinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bolig
- Elv og bekk
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsteig
- Gjerde
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Skrå forstøtningsmur
- Fiskeri og landbruk
- Kanal og grøft
- Kumlokk
- Frittstående mur
- Takkant
- Veranda
- Traktorveg
- Udefinerte bygg
- Veg
- Kommunalveg gatenavn.

Notodden kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 15	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bøenvegen 204 3691 GRANSHERAD, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:3000



Tegnforklaring


Bygningslinje


Traktorveg midtlinje


Kanal og grøft


Veg


Mønelinje


Udefinert bygning


Elv og bekk

Kommunalveg gatenavn_


Taksprang


Bygning


Traktorveg

Privatveg gatenavn_

Lokalmegleren & Partners,
Notodden

Egenerklæring

Bøenvegen 204, 3691 GRANSHERAD

17 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bøenvegen 204	Bøenvegen 204	

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?

2000

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2000-2018, utleie fra 2018 til 2025.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Skogsrud, Anna-Lena

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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet enkelte taksten ved gradrenne

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

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

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Brønn

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet samlestokker varmt og kaødt vann

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

Forstøtningsmur til veranda sklidd ut. Selve hiset er det ikke observert setningsskader

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Gamlestua (204), noe mus
Ikke noe i hovedhuset

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

Beskriv omfanget

Fundamentering låven sklir ut, gammelt treverk.
Gamlesua, mugg kjeller.
Ikke noe i hovedhuset.

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

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2012

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Påbegynt innredning av rom i kjeller (kjellerstue, kontor, toalett)

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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 18353240

Egenerklæringsskjema

Name

Anna-Lena Skogsrud

Date

2026-08-17

Identification

Anna-Lena Skogsrud

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

Kommune	**Ferdigattest** **etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 §99 nr 3**
NOTODDEN	

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Tuddal Byggtjeneste As, Ørvella Industriområde 3692 Sauland.	Ulrik Jensen og Anna Lena Skogsrud, Bøenvegen 204 3691 Gransherad.

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/adresse	Gnr/Bnr/Festenr/Seksjonsnr
Bøenvegen 204, 3691 Gransherad.	103/15

SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art	Notodden kommunes ref.:
Enebolig.	Arkivsak nr.: 04/901 Løpenummer: 1965/08

Vedtak fattet av	Saksnr.	Vedtak dato
Seksjon for tekniske tjenester, plan- og bygningsavdelingen	TU 0162/04	25/06-04.

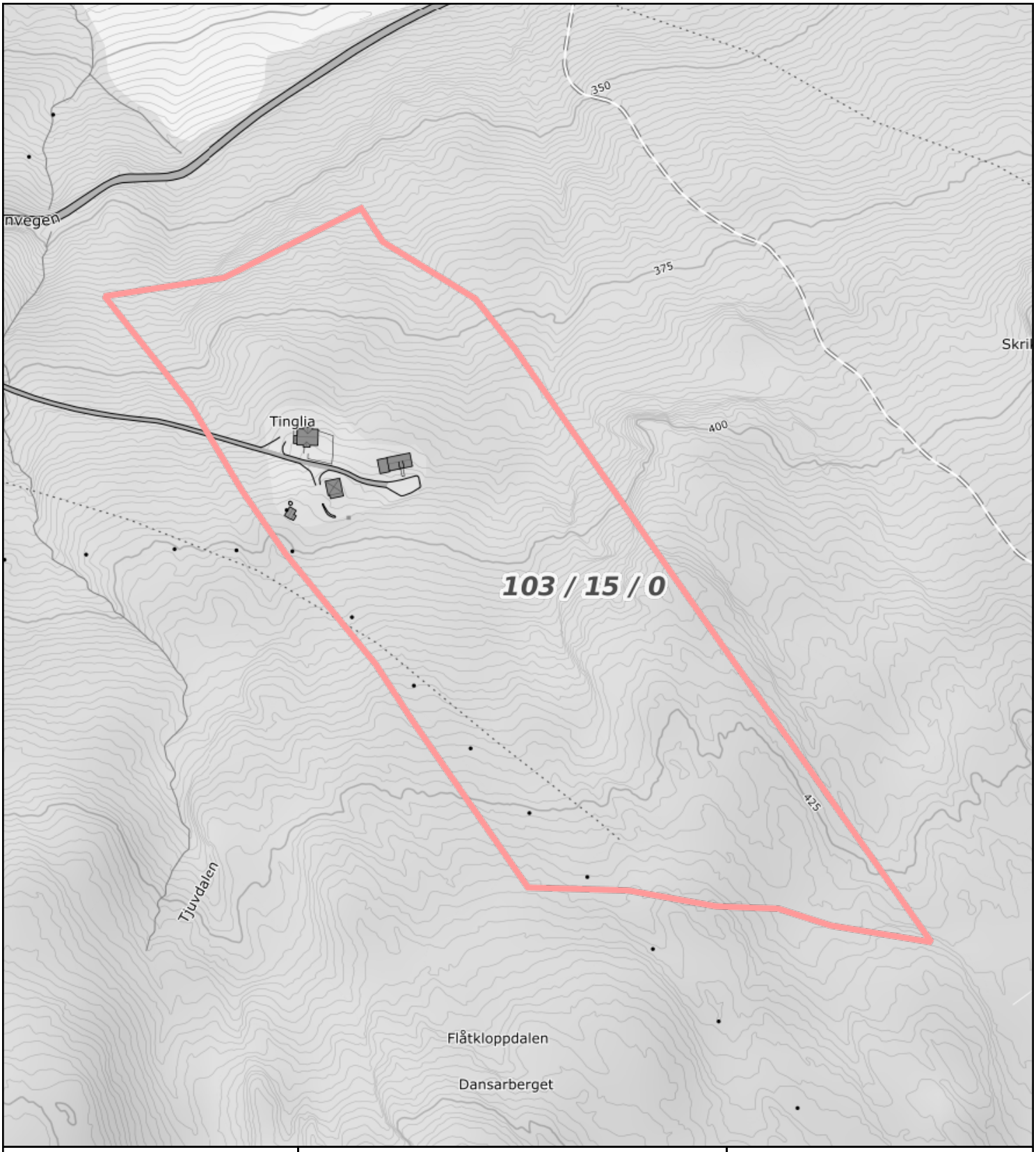
Dato sluttkontroll:	Kontrollansvarlig: Tuddal Byggtjeneste AS, Notodden Rørleggerforretning AS, Slagmaskin AS, Takstolteknikk AS.
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke bli tatt i bruk til annet formål enn den tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlige tillatelse (jfr pbl. § 93).

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Notodden	29.02.2008	

KOPI SENDT TIL

Funksjon	Navn	Adresse
Tiltakshaver	U. Jensen og A. L Skogsrud	Bøensveien 204, 3691 Gransherad.



0 20 40 60m
Målestokk 1: 3000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 31.08.2026 18:44
Eiendomsdata verifisert: 31.08.2026 18:44

GÅRDSKART 4005-103/15/0
Tilknyttede grunneiendommer:
103/15/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	72.3	72.3
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	4.5	4.5
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	76.8	76.8

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Bøenvegen 204

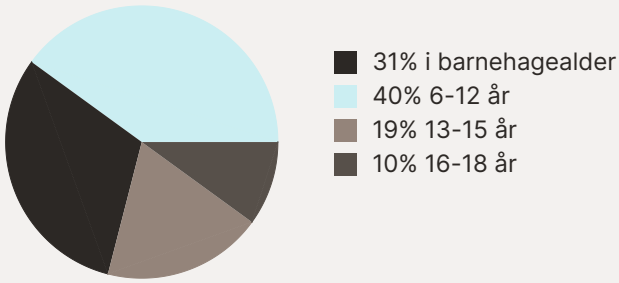
Offentlig transport

Gransherad Kyrkjetjønna Linje 312	5 min 2.3 km
Notodden stasjon ved skysstasj... Linje R55	28 min 28.3 km

Skoler

Gransherad skole (1-10 kl.) 76 elever, 6 klasser	6 min 3.1 km
Notodden videregående skole 515 elever	29 min 28.6 km
Vest-Telemark vgs - avd. Seljord 130 elever, 9 klasser	42 min 47.1 km

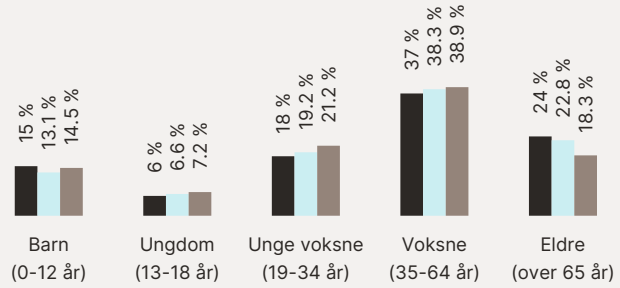
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bøen-brekke	202	115
Kommune: Notodden	13 029	7 319
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gransherad barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 3 km
Sauland barnehage (1-6 år) 38 barn	20 min 19 km
Rygi barnehage (1-5 år) 55 barn	21 min 22.5 km

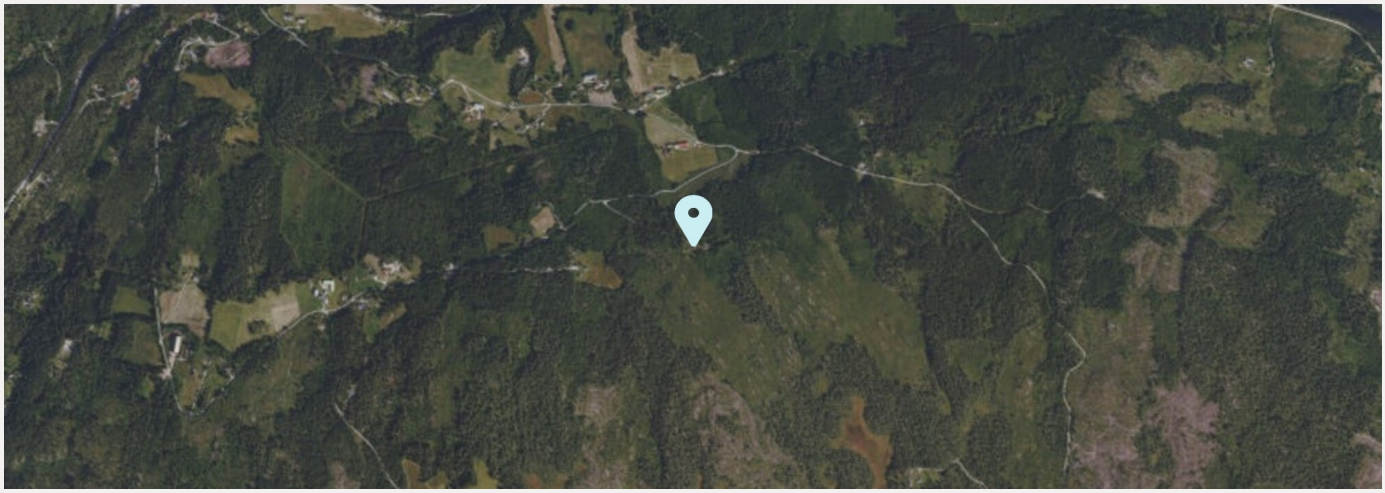
Dagligvare

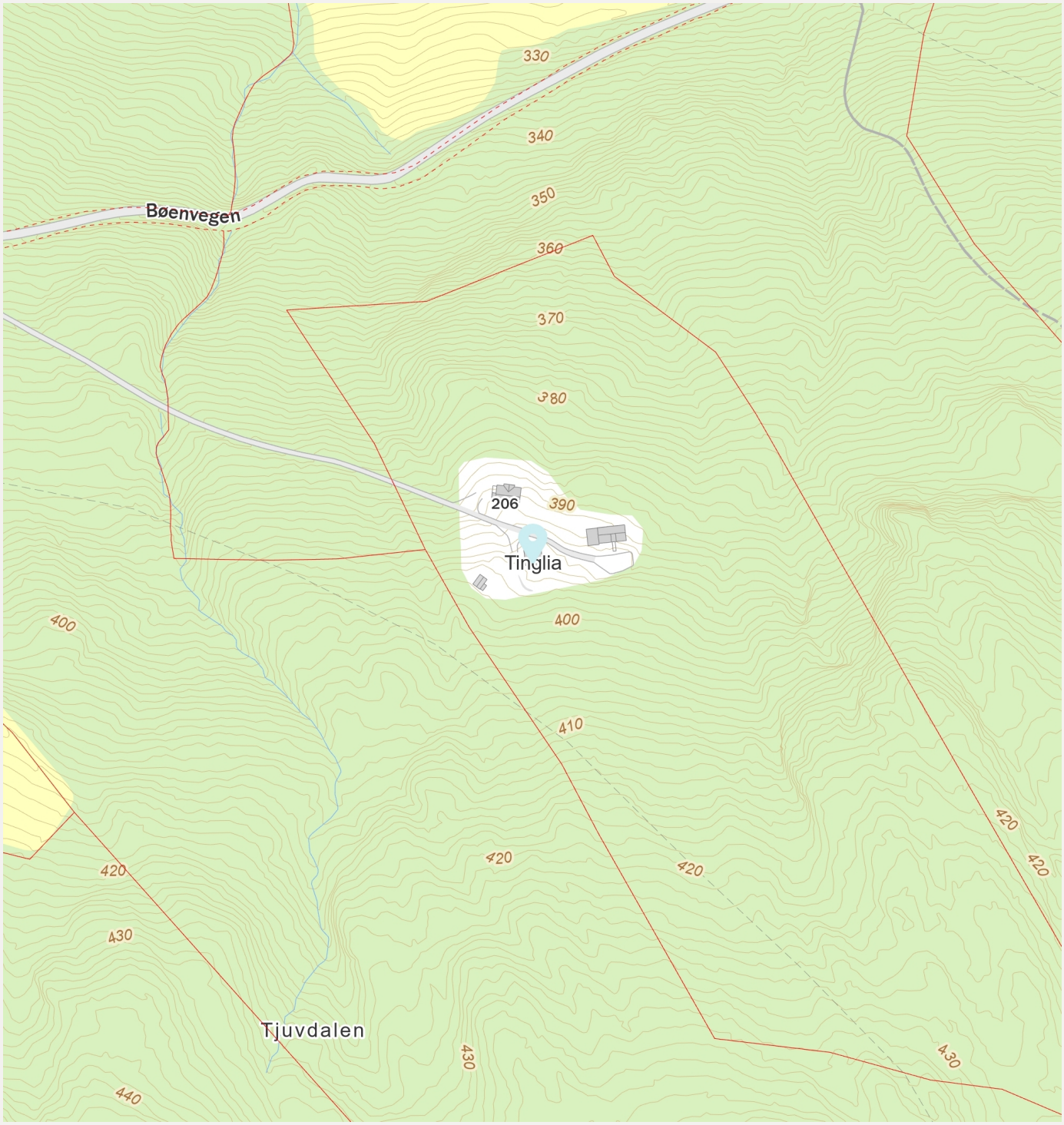
Matkroken Gransherad Post i butikk, PostNord	5 min 2.4 km
Spar Saulandtunet Post i butikk, PostNord	17 min 16.7 km

Sport

Gransherad barne og ungdomskul... Ballspill	5 min 2.9 km
Lerkelunden friidrettsanlegg Fotball, friidrett, sandvolleyball	6 min 3.1 km

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Bøenvegen 204, 3691 GRANSHERAD
NOTODDEN kommune
gnr. 103, bnr. 15

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 465 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 21.08.2026 **Rapportdato:** 30.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18191-1458 **Eiendomsverdi ref nr:** SI8082

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

Takstnett IL Takst AS Takstnett

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

Norsk takst

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

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

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

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

IL Takst AS

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

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



Rapportansvarlig

Vegard Aasen

Vegard Aasen

Uavhengig Takstingeniør

vegard@iltakst.no

482 29 588

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig ,låve ,anneks og "gamlestua".

Eneboligen er oppført i 2005 og har en normal god standard. For mer informasjon om tilstand, henvises det til rapportens tekniske beskrivelse.

Øvrige bygninger på eiendommen fremstår som renoveringsobjekt og er ikke tilstandsvurdert.

Enebolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, og undertaktekking er oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.).

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag .
Vindskier i treverk med israft beslag
Taket er et saltak med A-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og loftet er et kaldtloft med adgang via luker i knevegger.
Luftespalter i gesims.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.

Det er malte heltre vinduer med to lag isolerglass og utenpåliggende sprosser.
Takvinduer med 2-lags glass.

Hovedytterdør, balkongdør og kjellerdør malt, og balkongdøren og hovedinngangsdør har 2-lags glass.

Veranda med utgang fra stue.
Fundamentert på lecamur,bærende søyler og dragere.
Hengt opp på yttervegg i bakkant.
Gulv med trebjelkelag og terrassebord.
Rekkverk med stående bord og toppbord

Det er platting på terreng ved inngangsparti:
Trebjelkelag med terrassebord.
Heltre trapp ved inngang.
Rekkverk med liggende spiler.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje:
Gulvet er med laminat.

Overflater 2.etasje:
Gulvet med laminat.

1.etasje:
Veggene har tapet, beiset trepanel, malte plater og malte glatte flater.
Himlingene har malte glatte flater.

2.etasje:
Veggene har tapet og himlingene har trepanel.

Gulv på grunn av betong.

1.etasje:
Etasjeskille av trebjelkelag trebjelkelag.

2.etasje:
Etasjeskille av trebjelkelag.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Det er elementpipe, peisovner i stue hovedetasje og i stue underetasje .
Sotluke i underetasje.
Pusset og malt brannmur.

Rom under terreng:
Gulv med laminat og betong. Veggene har beiset trepanel slammet/malt mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Himlinger med malt gips.

Trapp til 2. etasje:
Lakkert heltre trapp med håndløper på to sider
Enkel heltre trapp til kjeller.

1,. etasje:
Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.
Dør med glass mellom stue og gang

Dører 2. etasje:
Det er heltre furu fyllingsdører.

Underetasje:
Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

Det er ikke opplyst om eller påvist skader etter skadedyr og fuktkrevende insekter.

Skyvedørsgarderobe i gang ,garderobeskap på soverom 1. og 2,. etasje.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet.
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malte plater.
Våtrommet har malte sponplater på gulvet. Det er ingen varmekilde, og gulvet har ikke fall mot sluk.
Det er ikke påvist skjult eller synlig vanntett sjikt. Sluket er av plast.
Det er ikke påvist membran ved dørterskelen.
Benkeplate ,skyllekar og opplegg vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i delevegg mellom vaskerom og

Beskrivelse av eiendommen

gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8.

Våtrom › 1.Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med reflektorovn på vegg og fall mot sluk på 5mm fra gulv ved dør til topp slukrist.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen ved dørterskelen er 35 mm.
Ingen synlig membran ved terskel.
Servantskap med heldekkende servant, overskap og speil.
Dusjvegger av glass, veggmontert dusj.
Gulvmontert toalett.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i delevegg mellom bod og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8.

Våtrom › 2.Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ingen dokumentasjon fremlagt
Våtrommet har flis på vegg og panel i innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv uten varmekilde. Fall mot sluk er 19 mm fra gulv ved dør til topp slukrist.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Det er ingen synlig membran ved dørterskelen.
Badekar med dusj, servant og gulvmontert toalett.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i delevegg mellom bad og trappeløp, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 7.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter.
Et høyskap med glass i front.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og blandebatteri.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
Gulv med laminat.
Vegger med beiset trepanel.
Himling med malte, slette plater.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Samlestokk og stoppekran i underetasjen.
Innvendige avløpsrør er av PP-plast.

Det er balansert ventilasjon.

Høiax 200 l bereder.

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

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyses montert i 2005/2006.
Sikringsskap med automatsikringer og fjernavlest måler.
Skjult elektrisk anlegg
Montert røykvarslere og pulverapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er grunnmursbeskyttelse, fiberduk og rør. Tomten er opparbeidet med knuste steinmasser, fra 2005.

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker, med såleblokk under grunnmur av blokker.

Bygningen er beliggende i skrående terreng

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2005, med tilknytning til slamavskiller med overløp til grøft. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 2005, med tilknytning til privat brønn.
Det er glassfibertank, installert i 2005/2006.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	465 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	224 m²
Totalpris	3 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremlagt fasadetegninger og plantegning over underetasje.
Det er avvik på fasadetegnger ifht plassering av vinduer i underetasje.
Det er avvik på plantegninger ifht slik som underetasje fremstår ved befaring , da soverom ,stue og fremtidig bad ikke fremkommer på tegning.

Gamlestua

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke fremlagt

Låve

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke fremlagt

Anneks

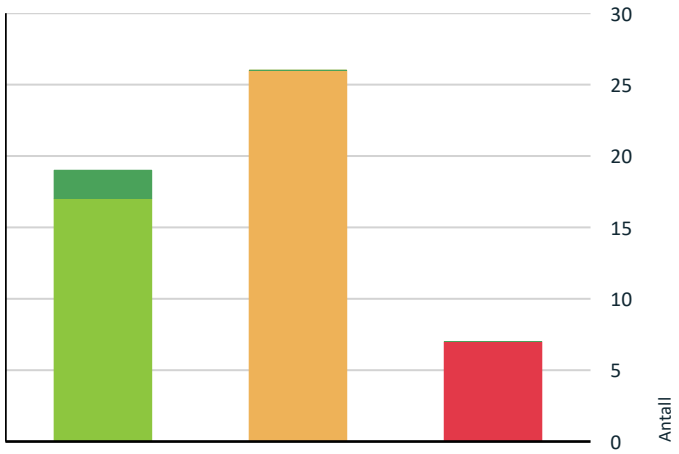
• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke fremlagt

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Sammendrag av boligens tilstand

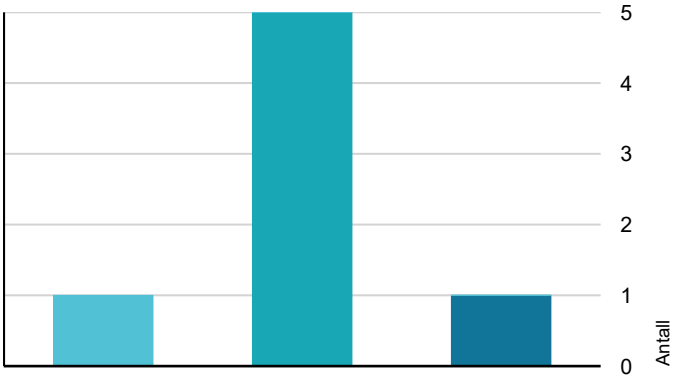
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar
Opplyst på befaring.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein, og undertaktekking er oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.).

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

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag .
Vindskier i treverk med israft beslag

Vurdering av avvik:
• Eierne har opplyst om lekkasje fra takrenner på verandaen og ved inngangspartiet.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Lekkasjer fra takrenner på verandaen og ved inngangspartiet bør utbedres for å hindre vannskader på fasade og konstruksjon, samt redusere risikoen for fuktproblemer og råte.
• Det bør monteres snøfangere på hele eller deler av taket for å oppfylle sikkerhetskravene og hindre fare for snøras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

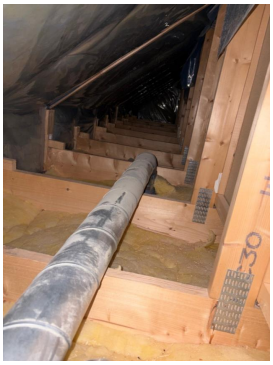
Beskrivelse
Taket er et saltak med A-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og loftet er et kaldtloft med adgang via luker i knevegger.
Luftespalter i gesims.

Vurdering av avvik:
• Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
Loft er kun besiktiget via luker i knevegger, øvrig del av takkonstuksjonen er gjenbygget.
• Det er påvist hull i nettingen som er montert i luftespaltene i gesims.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsrør og andre varmeavgivende installasjoner bør kondensisoleres for å hindre kondensdannelse, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.
• Innhent dokumentasjon om mulig.
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av loftet og takkonstruksjonen.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilgjengelighet for inspeksjon er økt usikkerhet om tilstanden, samt risiko for skjulte feil eller skader som ikke kan avdekkes uten nærmere undersøkelser.
Det anbefales at loftet gjøres tilgjengelig for inspeksjon, slik at eventuell skade eller feil kan avdekkes og utbedres.
• Hull i nettingen bør utbedres slik at luftespaltene blir tette mot insekter og smådyr.
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for at skadedyr kan komme inn på loftet og forårsake skader på konstruksjonen.



Tilstandsrapport





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).
Det er ikke montert musetetting i nedkant av hjørnekasser.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres gnagesikring/musetetting i nedkant av hjørnekasser for å hindre at mus og andre skadedyr får tilgang til konstruksjonen.
Manglende sikring øker risikoen for skadedyrangrep, som kan føre til skader på isolasjon og bygningsdeler.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte heltre vinduer med to lag isolerglass og utenpåliggende sprosser.
Takvinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres utbedringer av innsettingsdetaljene for å sikre korrekt montering og tetting.
Konsekvensen av mangelfulle innsettingsdetaljer er økt risiko for luft- og vannlekkasjer, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduene.



Ikke montert beslag på vannbrett og lister står tett ned til vannbrett

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør, balkongdør og kjellerdør malt, og balkongdøren og hovedinngangsdør har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket. Det er påvist merker og hakk i hovedinngangsdøren.

• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke. Balkongdør subber i terskel.

Konsekvens/tiltak

• Dører bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje på karm og terskel.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje og behov for utskifting av dører på sikt.





TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veranda med utgang fra stue.
Fundamentert på lecamur,bærende søyler og dragere.
Hengt opp på yttervegg i bakkant.
Gulv med trebjelkelag og terrassebord.
Rekkverk med stående bord og toppbord

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull eller svekket understøttelse.
Det er også registrert sprekker og skjevheter i lecamuren.

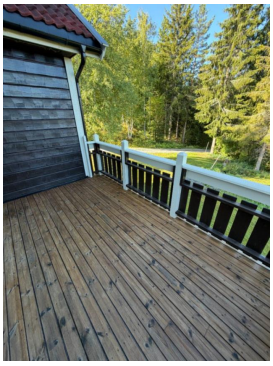
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

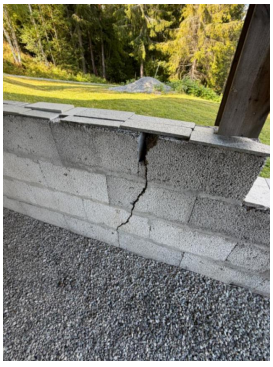
Konsekvens/tiltak

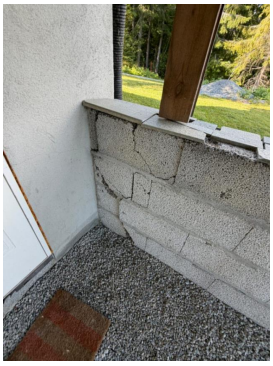
• Mangelfull eller svekket understøttelse samt sprekker og skjevheter i lecamuren bør utbedres av fagperson for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre ytterligere skader eller sammenbrudd. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for setningsskader, redusert bæreevne og fare for personskade.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng ved inngangsparti:
Trebjelkelag med terrassebord.

Vurdering av avvik:

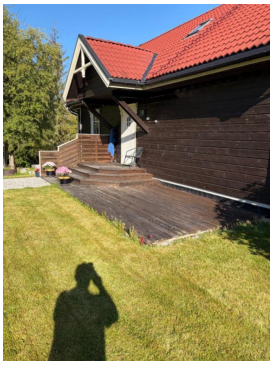
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Fukt- og råteskader bør utbedres av fagperson for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket bæreevne og ytterligere skader på bygget.

• Fukt- og råteskader bør utbedres av fagperson for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket bæreevne og ytterligere skader.

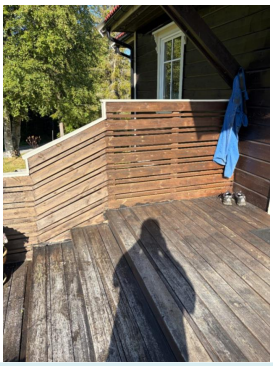
Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendige trapper

Beskrivelse

Heltre trapp ved inngang.
Rekkverk med liggende spiler.



INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

1. etasje:
Gulvet er med laminat.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekker, knekte skjøter og svelling i de fleste rom.

Tilstandsrapport

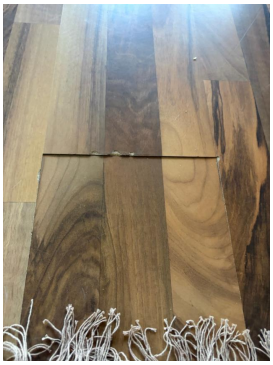
• Det er påvist stedvis knirk i gulvet i gang og soverom.

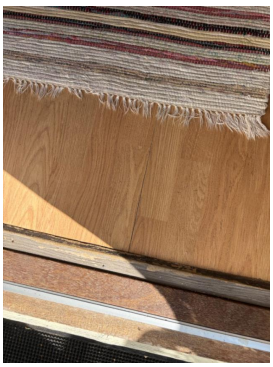
Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å skifte ut laminatgulvet for å utbedre sprekkene, knekte skjøter og svelling, da dette kan føre til ytterligere forringelse av gulvet og redusert brukskomfort.
Dersom skadene ikke utbedres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og ytterligere slitasje.

• Knirk i gulvet bør utbedres dersom det oppleves som sjenerende. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert bokomfort, men forholdet har normalt ingen bygningsmessig betydning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Overflater - gulv - 1

Beskrivelse

Overflater 2.etasje:
Gulvet med laminat.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, beiset trepanel, malte plater og malte glatte flater.
Himlingene har malte glatte flater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i overflater.
Registrert sprekker i himlingsplater i stue og soverom.
Kvistgjennomslag i beiset trepanel i stue.
Hjørne i gang oppsprukket

Konsekvens/tiltak

• Riss og sprekker i overflater samt kvistgjennomslag bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og forringelse av overflatene.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert estetisk kvalitet og økt risiko for ytterligere skader på overflatene over tid.



Sprekk i stue himling



Oppsprukket hjørne i gang

TG 1 Overflater - vegger og himlinger - 1

Beskrivelse

2. etasje:
Veggene har tapet og himlingene har trepanel.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv på grunn av betong.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1

Beskrivelse

1.etasje:
Etasjeskille av trebjelkelag trebjelkelag.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 2

Beskrivelse

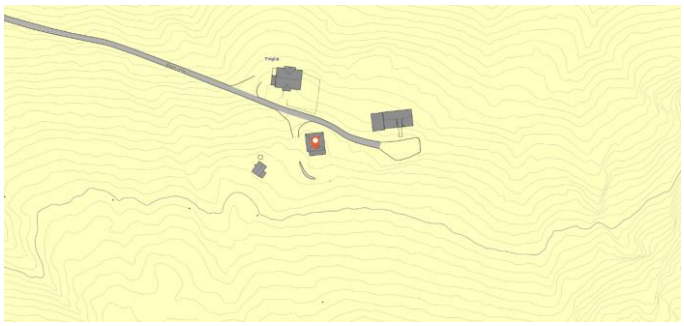
2.etasje:
Etasjeskille av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Bygget er ikke utført med radonsperre.



Kart fra NGU viser lave til moderate forekomster av radon i området.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, peisovner i stue hovedetasje og i stue underetasje .
Sotluke i underetasje.
Pusset og malt brannmur.



Sotluke



Peisovn under etasje



Peisovn hovedetasje.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng:
Gulv med laminat og betong. Veggene har beiset trepanel slammet/malt mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Himlinger med malt gips.

Årstall: 2014 **Kilde:** Andre opplysninger: Eier opplyser at arbeidene med innredning av underetasje er utført som egeninnsats i rundt 2017.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Saltutslag og fukt er observert i nedre del av yttervegg i soverommet.

• Laminatgulvet i gangen er ikke ferdigstilt,samt at det mangler lister på gulv ,tak og dører.

Konsekvens/tiltak

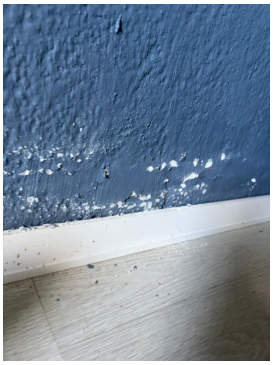
• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

• Laminatgulvet bør ferdigstilles, og det bør monteres lister på gulv, tak og rundt dører for å sikre et komplett og funksjonelt resultat. Manglende ferdigstillelse og lister kan føre til økt risiko for skader på gulv og vegger, samt redusert estetisk og praktisk kvalitet.



Fukt i yttervegg soverom

Tilstandsrapport



Saltutslag yttervegg soverom

Innvendige trapper

Beskrivelse

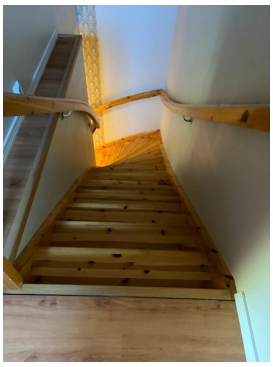
Trapp til 2. etasje:
Lakkert heltre trapp med håndløper på to sider

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.



Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Enkel heltre trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpningene mellom trinnene bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav på maks 10 cm, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Rekkverk bør monteres på innvendig trapp for å redusere risikoen for fallulykker og personskade. Manglende rekkverk gjør at man ikke har noe å holde i dersom man mister balansen, noe som øker faren for alvorlige skader.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det bør vurderes å utbedre eller erstatte trappen for å bedre funksjonalitet og sikkerhet, da dagens utforming med smal og/eller bratt trapp øker risikoen for fall og personskade.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

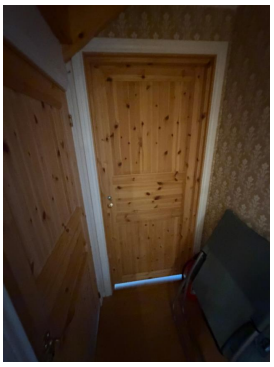
1,. etasje:
Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.
Dør med glass mellom stue og gang

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert dørvrider på døren mellom gang og kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres dørvrider på døren mellom gang og kjøkken for å sikre normal funksjon og brukervennlighet. Manglende dørvrider kan medføre redusert bruksmulighet og praktiske utfordringer i daglig bruk.



Mangler dørvrider

TG 1 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Dører 2. etasje:
Det er heltre furu fyllingsdører.

TG 2 Innvendige dører - 2

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Underetasje:
Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

• Det bør foretas justering eller utbedring av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre funksjonalitet og forhindre unødvendig slitasje. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være at dørene blir vanskelige å åpne og lukke, samt økt risiko for skade på dør og karm over tid.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om eller påvist skader etter skadedyr og fuktkrevende insekter.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i gang ,garderobeskap på soverom 1. og 2,. etasje.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om kvaliteten på utførelsen, og øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og fremtidige kostnader.
Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre forsvarlig bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

Konsekvens/tiltak

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

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

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist vanntett sjikt på veggene, noe som medfører økt risiko for fuktskader ved vannsprut eller lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres vanntett sjikt på veggene for å redusere risikoen for fuktskader ved vannsprut eller lekkasjer.
Manglende vanntett sjikt kan føre til at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan medføre skjulte skader, sopp- og råteutvikling, samt økte utbedringskostnader over tid.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har malte sponplater på gulvet. Det er ingen varmekilde, og gulvet har ikke fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

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

• Det er påvist svelling og/eller fuktskader i overflater.

• Det er påvist omfattende fukt-/råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at bruksvann ledes korrekt bort.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamling på gulvet, som kan føre til fuktskader, råte og soppdannelse i konstruksjonen.

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Gulvet bør utbedres eller skiftes, og det må etableres tilfredsstillende fall mot sluk samt egnet tettesjikt for våtrom.
Konsekvensen av dagens tilstand er økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader i underliggende konstruksjoner, samt redusert levetid for gulvet. Manglende varmekilde kan også føre til dårlig tørkeforhold og ytterligere skadeutvikling.

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres fullstendig utbedring av gulvet, inkludert utskifting av skadede materialer og etablering av korrekt fall mot sluk samt installasjon av egnet varmekilde.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for videre fukt- og råteskader, redusert levetid på konstruksjonen, samt fare for soppdannelse og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fukt og skader i gulv rundt sluk

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke påvist skjult eller synlig vanntett sjikt. Sluket er av plast. Det er ikke påvist membran ved dørterskelen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utette rørgjennomføringer i gulvet.

• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

• Det er konstatert fukt i konstruksjonen, evt. punktskader ved gjennomføringer i våt sone eller bakenforliggende konstruksjon.

• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Utette rørgjennomføringer i gulvet bør utbedres av fagperson for å hindre vannlekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for vanninntrengning, råte og kostbare reparasjoner.

• Det bør etableres korrekt vanntetting mellom tettesjikt og sluk for å hindre vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner. Manglende vanntetting medfører økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på bygget.

• Det bør gjennomføres utbedring av vanntett sjikt og membran, samt kontroll og eventuell utskifting av sluk. Konsekvensen av manglende eller mangelfullt vanntett sjikt og membran er økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

• Det bør etableres et godkjent vanntett sjikt på våtrommet for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende vanntett sjikt er økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på bygningen.

• Det bør etableres tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring og døråpning, i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Konsekvensen av manglende høyde er økt risiko for vannlekkasje til omkringliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ingen synlig membran i sluk.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeplate ,skyllekar og opplegg vaskemaskin.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget var avslått ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsanlegget bør settes i drift og funksjon kontrolleres.
Konsekvensen av manglende ventilasjon er redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og muggdannelse på våtrommet.

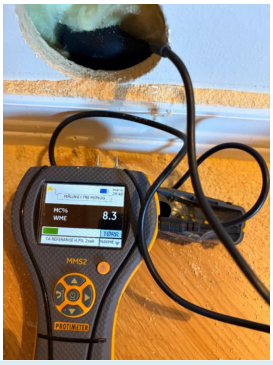
1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i delevegg mellom vaskerom og gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8.



1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er korrekt, noe som øker risikoen for fuktskader og kondens i konstruksjonen.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fukt i nedre del av veggen hvor blandebatteriet er montert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktregistreringen i nedre del av veggen ved blandebatteriet. Tiltak for utbedring må iverksettes for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for råte, muggdannelse og skader på konstruksjonen.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med reflektorovn på vegg og fall mot sluk på 5mm fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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

• Det er påvist oppsprukne silikonfuger og manglende fugemasse i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Fallforholdene bør utbedres dersom det skal dusjes direkte på gulvet, for å unngå risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Ved fortsatt bruk av dusjkabinett med direkte avløp til sluk, vurderes tiltak som mindre kritisk, men det bør tas hensyn til avviket ved eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet.

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.

• Silikonfuger og fugemasse i dusjsonen bør utbedres for å hindre fuktinntrengning, som kan føre til vannskader, muggvekst og skade på underliggende konstruksjoner.



Oppsprekt silikonfuge



Manglende fugemasse på gulv i dusj.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen ved dørterskelen er 35 mm.
Ingen synlig membran ved terskel.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid. Manglende dokumentasjon og alder på membranen medfører usikkerhet om tettesjiktets tilstand og funksjon, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales vurdering av tettesjiktet av fagperson for å avklare eventuell behov for utbedring.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med heldekkende servant, overskap og speil.
Dusjvegger av glass, veggmontert dusj.
Gulvmontert toalett.





1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

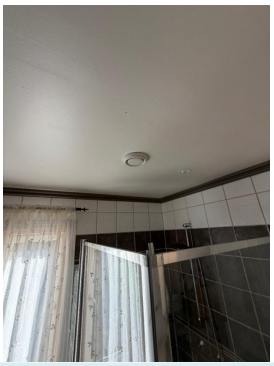
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget var ikke i drift ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsanlegget bør kontrolleres og settes i drift av kvalifisert personell for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og inneklima. Konsekvensen av manglende ventilasjon er økt risiko for fuktproblemer, dårlig luftkvalitet og skader på bygningsdeler.



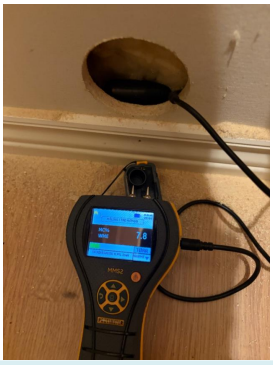
1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i delevegg mellom bod og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon fremlagt

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

Konsekvens/tiltak

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

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel i innvendig tak.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv uten varmekilde. Fall mot sluk er 19 mm fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser mot dør har bom (hulrom under).
Fugen ved dør er oppsprukket.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere utbedring dersom flere fliser løsner eller det oppstår skader.
Konsekvensen av bom i fliser er økt risiko for at fliser løsner eller sprekker over tid, noe som kan føre til behov for re-liming og fuging. Membran/tettesjikt er normalt ikke berørt, men dersom det oppstår bevegelse i flisene, kan det på sikt føre til skade på underliggende konstruksjon.

• Fliser med bom og oppsprukket fuge bør utbedres for å hindre videre oppsprekking, vanninntrenging og potensiell skade på underliggende konstruksjon.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til at fliser løsner og at fukt trenger ned i konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader over tid.

2.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Det er ingen synlig membran ved dørterskelen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist membran ved overgangen mellom gulv og dørterskel, noe som medfører økt risiko for fuktskader i dette området.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres eller dokumenteres membran ved overgangen mellom gulv og dørterskel for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Manglende membran i dette området medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid, eventuelt bør det gjennomføres en faglig vurdering av tettesjiktets tilstand.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membranen er økt risiko for at tettesjiktet ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eventuelt bør det gjennomføres en faglig vurdering av tettesjiktets tilstand.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på membranen er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

• Det bør etableres tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning, i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Manglende høyde medfører økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og følgeskader på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Overgang gulv /dørterskel uten membran



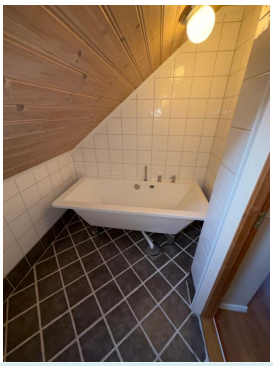
2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badekar med dusj, servant og gulvmontert toalett.





2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget var ikke i drift ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsanlegget bør kontrolleres og settes i drift av kvalifisert personell for å sikre tilfredsstillende luftutskifting i våtrommet. Konsekvensen av manglende ventilasjon er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og dårlig inneklima.



2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

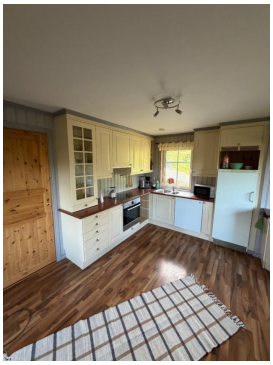
1.ETASJE > KJØKKEN

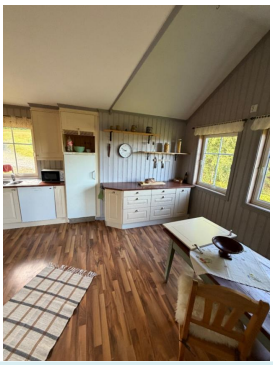
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter.
Et høyskap med glass i front.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og blandebatteri.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
Gulv med laminat.
Vegger med beiset trepanel.
Himling med malte, slette plater.



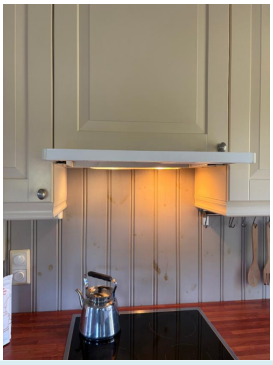


1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Samlestokk og stoppekran i underetasjen.

Vurdering av avvik:

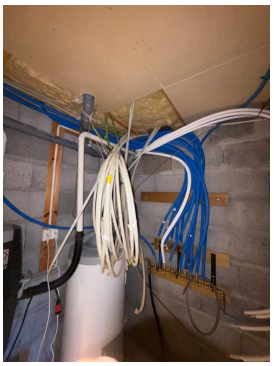
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

• Det er påvist begrenset avrenning ved åpen vannkran.
Boligen har vannforsyning fra fall brønn.
Det er ikke montert trykktank, noe som medfører dårlig vanntrykk.

Konsekvens/tiltak

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på anlegget. Det anbefales at anlegget vurderes og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risikoen for fremtidige skader.

• Det bør monteres trykktank for å bedre vanntrykket og sikre tilfredsstillende vannforsyning i boligen.
Konsekvensen av manglende trykktank er redusert vanntrykk, som kan gi dårlig funksjon på sanitærutstyr og redusert komfort.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

• Ventilasjonsanlegget var ikke i drift ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.

• Ventilasjonsanlegget bør undersøkes og settes i drift av kvalifisert fagperson. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Høiax 200 l bereder.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyses montert i 2005/2006.
Sikringsskap med automatsikringer og fjernavlest måler.
Skjult elektrisk anlegg

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, mangler eller sikkerhetsavvik.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Montert røykvarslere og pulverapparat



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse, fiberduk og rør. Tomten er opparbeidet med knuste steinmasser, fra 2005.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i yttervegg i soverom i underetasjen.

• Det er ikke montert topplist på grunnmursplasten, noe som kan medføre redusert beskyttelse mot fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til det forhøyede fuktnivået i ytterveggen.
Tiltak for å utbedre fuktproblemet bør iverksettes for å unngå risiko for sopp, råte og skader på bygningskonstruksjonen, samt redusert innemiljø.



Ikke montert topplist på grunnmursplast

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker, med såleblokk under grunnmur av blokker.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen er beliggende i skrående terreng

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2005, med tilknytning til slamavskiller med overløp til grøft. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 2005, med tilknytning til privat brønn.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på svekket effekt på utvendig vannledning, da vannforsyningen er fra privat brønn uten trykktank.

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere trykktank for å sikre stabil vannforsyning fra privat brønn.
Konsekvensen av manglende trykktank er redusert vanntrykk og risiko for utilstrekkelig vannforsyning til boligen.

• Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Det er en glassfibertank, installert i 2005/2006.
Eierne opplyser at tanken ble kjøpt brukt i 2005/2006, og at den da var ca. 12 år gammel.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres snøfangere på hele eller deler av taket for å oppfylle sikkerhetskravene og hindre fare for snøras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpningene mellom trinnene bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav på maks 10 cm, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Rekkverk bør monteres på innvendig trapp for å redusere risikoen for fallulykker og personskade. Manglende rekkverk gjør at man ikke har noe å holde i dersom man mister balansen, noe som øker faren for alvorlige skader.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det bør vurderes å utbedre eller erstatte trappen for å bedre funksjonalitet og sikkerhet, da dagens utforming med smal og/eller bratt trapp øker risikoen for fall og personskade.

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, mangler eller sikkerhetsavvik.

Bygninger på eiendommen

Gamlestua



Anvendelse

Byggeår
1940

Kommentar
Opplyst på befaring.

Standard
Bygningen har en enkel standard

Vedlikehold
Bygningen har et etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse
Fundamenter ,grunnmur og gulv på grunn av betong.
Yttervegger av reisverk fra byggeår.
Utvendig stående kledning.
Valmtak med sperrekonstruksjon.
Yttertak tekket med bølgeblikk plater.
Helte vinduer med enkle glass.
Malt inngangsdør med enkelt glass.
Utvendig betongtrapp til kjeller.

Innvendig gulv med bord og vinylbelegg, vegger og himling med trepanel.
Heltre dører.
Dusjkabinett og servant.
Overskap på kjøkken
Mursteinspipe

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



Låve



Anvendelse

Byggeår
1940

Kommentar
Opplyst på befaring.

Standard
Bygningen har en enkel standard

Vedlikehold
Bygningen har et etterslep på vedlikehold

Beskrivelse
Fundamenter av oppstabla stein.
Gulv med trebjelkelag og bord.
Yttervegger av reisverk med utvendig stående kledning.
Saltak med sperrekonstruksjon.
Yttertak tekket med bølgeblikk plater.
Lagringsloft med trebjelkelag og gulvbord.
Labankdører

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



Anneks



Anvendelse

Byggeår
2003

Kommentar
Opplyst på befaring.

Standard
Bygningen har en enkel standard

Vedlikehold
Bygningen har et etterslep på vedlikehold

Beskrivelse
Punktfundamenter av betong og leca blokker.
Bærende dragere av tre.
Gulv med trebjelkelag og bord.
Yttervegger av maskinfrest plank.
Saltak med dragere ,undertak med bord.
Yttertak tekket med papp.
Montert dør og vindu med glass.
Dør av finerplate i bod.
Veranda med trebjelkelag og terrassebord,rekkverk med liggende bord og toppbord

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

224 m²/224 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Gang, Teknisk rom, 4 Soverom, 3 Stuer, Fremtidig bad, Trapperom, Vaskerom, 2 Bad, Kjøkken

Andre bygg: Gamlestua, Låve, Anneks
Bruksareal andre bygg: 241 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 200 000**

Markedsvurdering
Basert på kunnskap om omsetning av fast eiendom, er vurderingen markedsverdien i dagens boligmarked slik:

Bøenvegen 204/206 ligger skjermet til i åssiden over Gransherad sentrum.

Ved verdivurdering av eiendommen har det blitt lagt vekt på dens beliggenhet, standard, planløsning og areal. I tillegg ønskes det å tas hensyn til dagens marked forøvrig og eiendommens beskaffenhet i forhold til dette.
Denne eiendommen har beliggenhet og kvaliteter som tilsier at eiendommen og sammenligninger, er i et fungerende marked, dvs. at tilbud og etterspørsel er i rimelig balanse.
Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Thomoen 18 ,3691 GRANSHERAD 140 m²	2002	4 sov	18-11-2025	3 350 000	**3 350 000**		3 350 000	**23 103**
2	Thomoen 25 ,3691 GRANSHERAD 141 m²	1978	3 sov	14-04-2025	2 300 000	**2 300 000**		2 300 000	**15 033**
3	Liengrenda 11 ,3691 GRANSHERAD 307 m²	1864	4 sov	21-05-2024	3 100 000	**2 900 000**		2 900 000	**9 446**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.		6 720
Renovasjon	Kr.		5 240
Tømming av septik	Kr.		1 445
Feiing	Kr.		516
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**14 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 900 000**

Gamlestua

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 550 000
Sum teknisk verdi - Gamlestua	Kr.		**150 000**

Låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 050 000
Sum teknisk verdi - Låve	Kr.		**100 000**

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**60 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**6 210 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

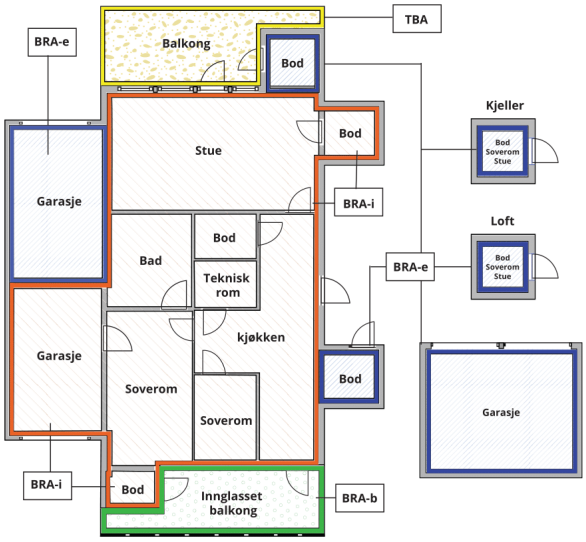
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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.

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Arealer

Enebolig

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)
Underetasje	88			88			88
1.Etasje	91			91	9		91
2.Etasje	45			45		11	56
SUM	**224**				**9**	**11**	**235**
SUM BRA	**224**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, gang med trapp, fremtidig bad, teknisk rom, soverom, stue		
1.Etasje	Gang med trapp, trapperom, vaskerom, bad, soverom, stue /spisestue med utgang til veranda, kjøkken		
2.Etasje	Stue med trapp, soverom, soverom 2, bad		

Kommentar

Areal oppmålt på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Areal målt etter "Takstbransjens arealinstruks for arealmåling".
Platting p terreng ved inngang: 21m².
Takhøyde underetasje:2,39m-2,56m.
Takhøyde 1. etasje:2,38m
Takhøyde 2. etasje:2,38m
Takhøyde knevegg:0,94m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt fasadetegninger og plantegning over underetasje.
Det er avvik på fasadetegnger ifht plassering av vinduer i underetasje.
Det er avvik på plantegninger ifht slik som underetasje fremstår ved befaring , da soverom ,stue og fremtidig bad ikke fremkommer på tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektriker montert lampe i gang underetasje.

Gamlestua

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		46		46	

Etasje		61		61	
SUM		**107**			
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Lagerrom, lagerrom 2	
Etasje		Gang, trapperom, kjøkken, stue, soverom, bad	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke fremlagt

Nyere håndverkstjenester

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

Låve

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		116		116	
SUM		**116**			
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, vedskjul	

Kommentar

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

Gulvet lagringsareal på loft:38m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke fremlagt

Nyere håndverkstjenester

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

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		18		18	7
SUM		**18**			**7**
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Oppholdsrom, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke fremlagt

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Vegard Aasen	Takstingeniør
	Anna-Lena Skogsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	103	15		0	76784.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bøenvegen 204

Hjemmelshaver
Skogsrud Anna-Lena, Jensen Ulrik Martinius

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bøenvegen 204/206 ligger skjermet til i åssiden over Gransherad sentrum.

I Gransherad sentrum finner man skole, aldershjem, brukthandel, bensinstasjon og dagligvarehandel med post i butikk.

Skogressurser

Tilknyttet eiendommen er det noe skogressurser. Ifølge opplysninger fra Notodden kommune er det ikke registrert hogst på eiendommen de siste årene, med unntak av avvirkning i 2007 og 2009.
Det ble opplyst avvirket ca. 294 m³ i 2007 og ca. 231 m³ i 2009. Det er ikke registrert utført planting eller ungskogpleie etter hogstene.

Ifølge NIBIO/Gårdskart utgjør det produktive skogarealet ca. 72,3 dekar. Skogen ligger i hovedsak på middels og lav bonitet. Som følge av manglende eller begrenset skogpleie fremstår deler av skogen med et stort innslag av lauv/bjørk, og med enkelte felt hvor det står noe gran/tømmer.

Notodden kommune har opplyst at eiendommen har saldo på skogfondkonto på kr 14 414. Takstmann gjør oppmerksom på at skogfond er en løpende konto, og at saldo kan endre seg over tid.

Det er opplyst at det ikke foreligger skogbruksplan/miljøplan for eiendommen. Ved eventuell hogst må nødvendige krav til miljøregistreringer, skogbruksplan og øvrige skogfaglige forhold avklares før tiltak settes i gang.

Ut fra en enkel vurdering anslås nyttbar produksjonsevne til ca. 25 m³ per år. Skogen vurderes i hovedsak som en ressurs for vedproduksjon, samt mindre uttak av tømmer til salg eller eget bruk.
Eiendommen gir for øvrig mulighet for småviltjakt på egne arealer.

Adkomstvei

Fra offentlig vei.
Privat gårdsvei opp til eiendommen.

Tilknytning vann

Privat brønn

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft .

Regulering

LNF

Om tomten

Eiendomstomt.

Kommuneplan

Ikke innhentet.

Konsesjonsplikt

Ja

Bebyggelsen

Området med spredt bebyggelse

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige		Fullverdi		

Kommentar
Opplysninger hentet fra egenerklæring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Ikke gjennomgått		Nei
Kart	27.08.2026		Gjennomgått	2	Ja
Tegninger	09.08.2000	Fasade og plantegning underetasje på bolig	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



0 20 40 60m
Målestokk 1: 3000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 25.06.2026 09:18
Eiendomsdata verifisert: 25.06.2026 09:17

GÅRDSKART 4005-103/15/0
Tilknyttede grunneiendommer:
103/15/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

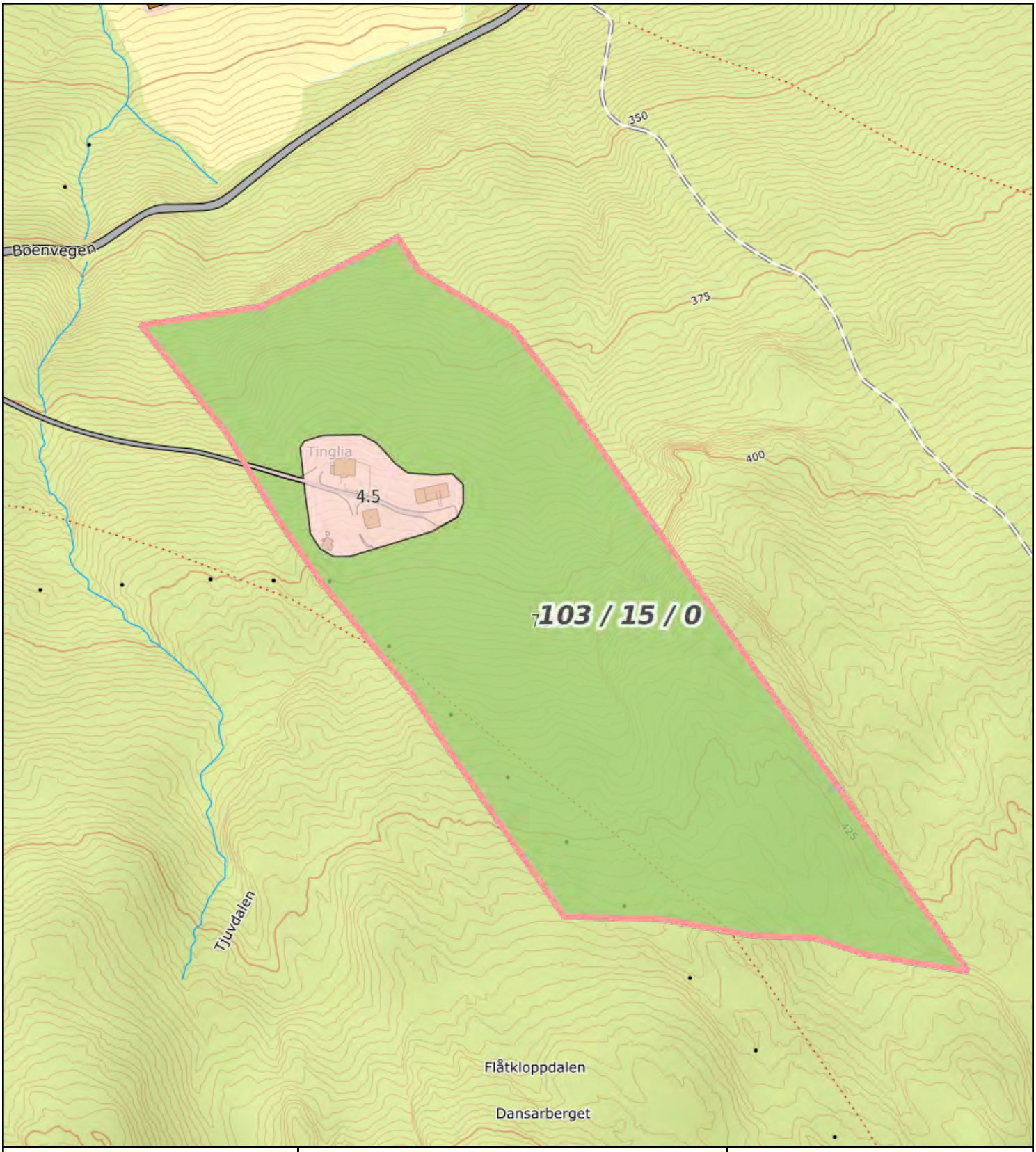
TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	72.3	72.3
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	4.5	4.5
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	76.8	76.8

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 20 40 60m
Målestokk 1: 3000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 25.06.2026 09:17
Eiendomsdata verifisert: 25.06.2026 09:17

GÅRDSKART 4005-103/15/0
Tilknyttede grunneiendommer:
103/15/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	0.0	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≡	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	72.3	72.3
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	4.5	4.5
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	76.8	76.8

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



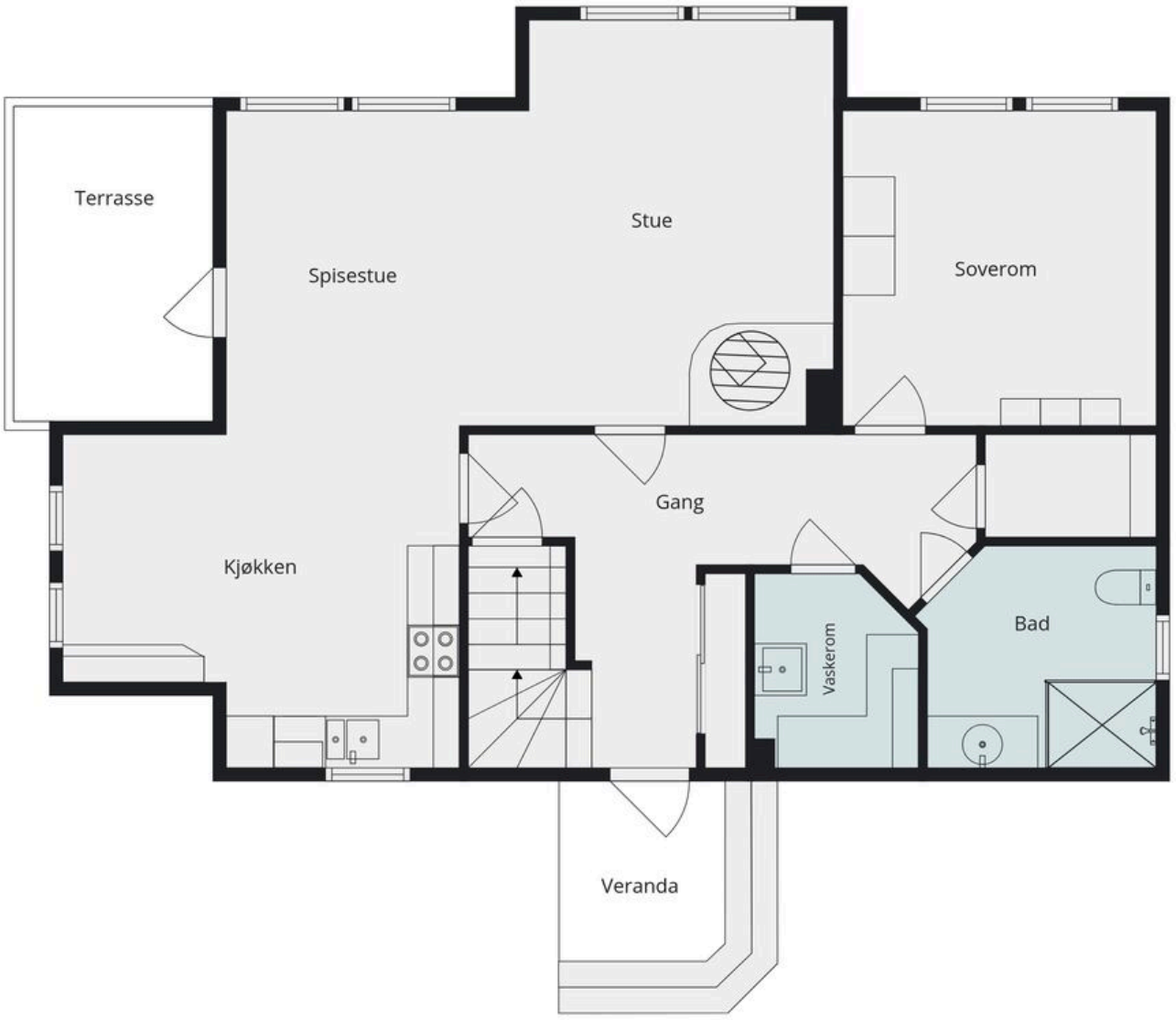
Lokalmegleren & Partners v/ Hanne Berit Bekkhus har gleden av å presentere Tinglia!





Eneboligen ligger flott til på eiendommen med utsyn mot landlige omgivelser og direkte nærhet til naturen




Terrasse
Spisestue
Stue
Soverom
Gang
Kjøkken
Vaskerom
Bad
Veranda

2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





Entréen gir et lyst og trivelig førsteinntrykk, med god oppbevaringsplas.



Gangen inneholder skyvedørsgarderobe, god oppbevaringsplass og adkomst til boligens ulike oppholdsrom.



Romslig og innbydende stue med åpen løsning mot spiseplassen og kjøkkenet.



Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og vedovnen skaper en lun atmosfære.







Fra stuen er det direkte utgang til balkong, som blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.



Romslig balkong med flotte solforhold og utsikt mot skog og fjell.



Romslig kjøkken med god oppbevaringsplass og koselig spisekrok, perfekt for både hverdagsmåltider og hyggelige sammenkomster.

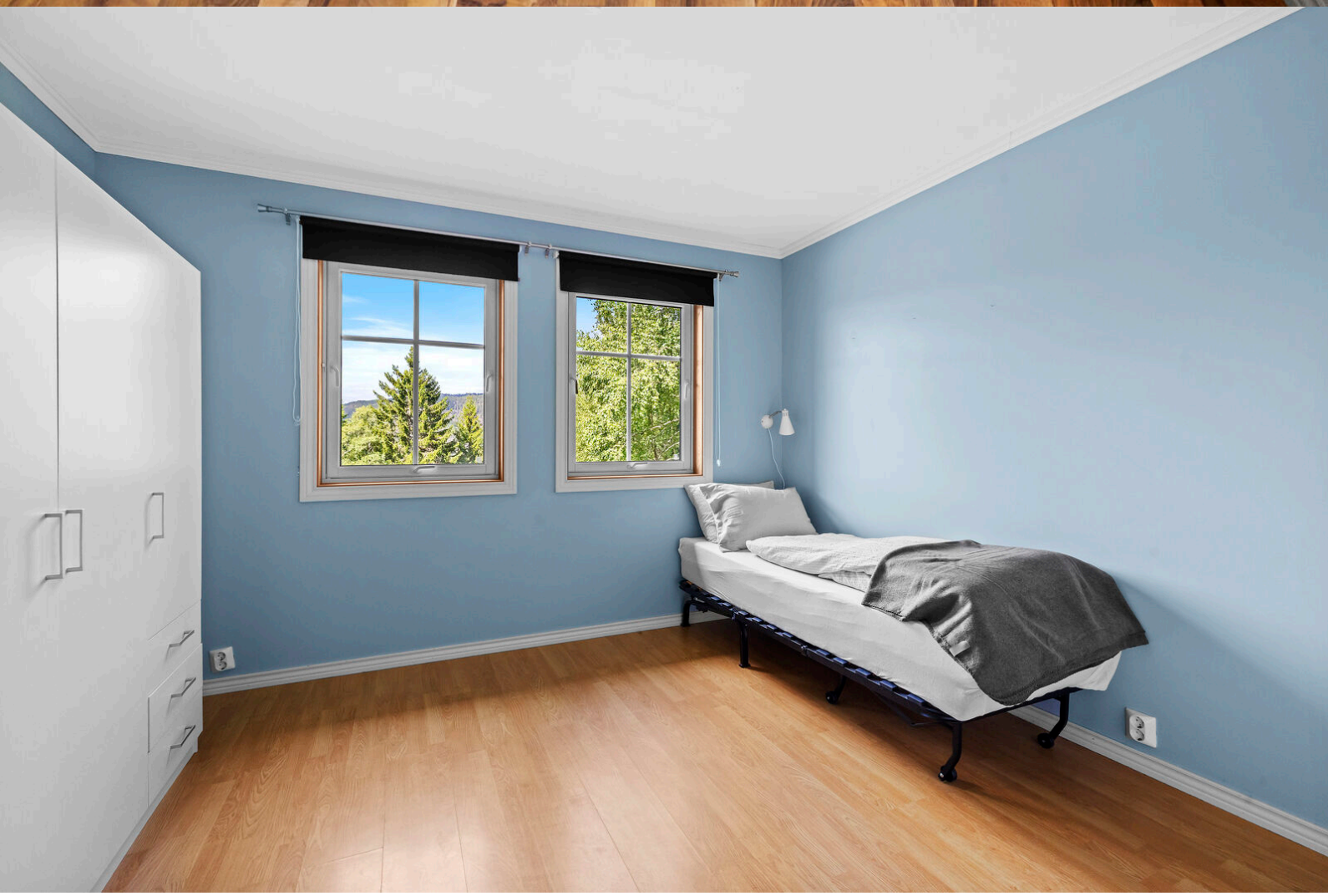



BOSCH


BOSCH







Soverom med gode møbleringsmuligheter og garderobeskap i boligens hovedetasje.



Lyst og praktisk bad med god plass, dusjhjørne og rikelig med oppbevaringsmuligheter i baderomsinnredningen.


Dove

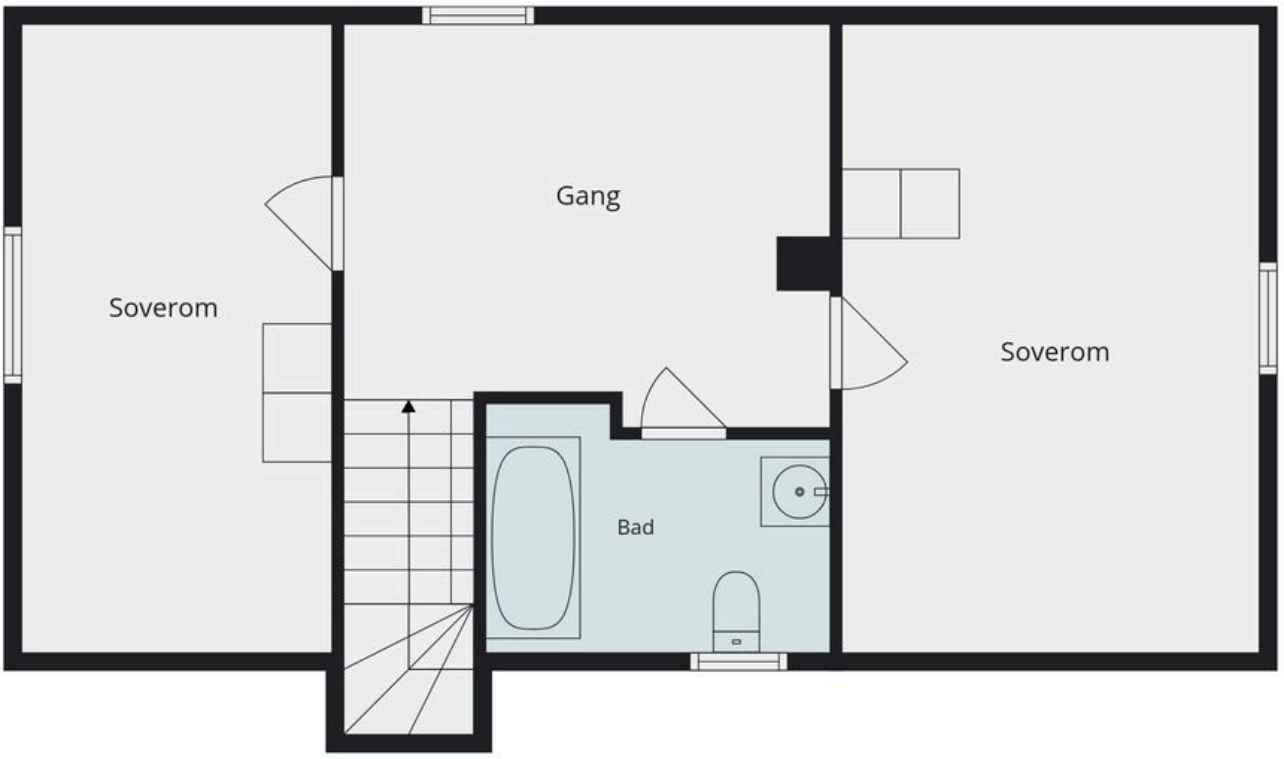






Praktisk vaskerom med utslagsvask, arbeidsbenk og gode oppbevaringsmuligheter




Soverom
Gang
Bad
Soverom

3. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





Trivelig loftsareal med adkomst til soverommene i 2. etasje, med gode muligheter for å innrede en ekstra oppholdssone.



Andre etasje inneholder to romslige soverom med fleksible innrednings muligheter.





Rommene har gode møblerings muligheter og utsyn mot omgivelsene.





Praktisk baderom i andre etasje med badekar, toalett og servant. Et funksjonelt rom med godt lysinnslipp fra takvinduet.



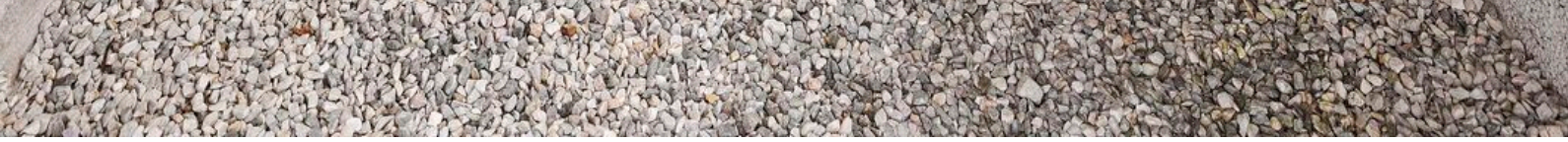



Billiardrom
Kjellerstue
Rom
Rom
Gang
WC
Bod

1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





Underetasjen har egen inngang, noe som byr på flere muligheter om man ønsker dette.



Underetasjen er delvis innredet med blant annet dette oppholdsrommet.





Et fleksibelt rom som enkelt kan tilpasses familiens behov, enten som ekstra stue, ungdomsrom, kontor eller sosialt samlingspunkt.





Lamper og kontakter er fjernet, da dette kun var en midlertidig løsning selger brukte.



Det er innredet ett soverom i husets underetasje.





Velkommen inn i "Gamlestua"



Det bærer preg av renoverings behov, men mulighetene er mange.








BILTEMA









Annekset er oppført i ca. 2003 og har enkel standard.



Eiendommen har flere hyggelige soner å benytte seg av.





Låven har også renoverings behov, og blir i dag hovedsakelig brukt til oppbevaring.































Gransherad

Bøenvegen 204

DIGITAL SALGSOPPGAVE

Tinglia - et idyllisk småbruk med enebolig fra 2005, 76,8 daa skog og landlig beliggenhet.

Gransherad | Bøenvegen 204, 3691 GRANSHERAD

Gi bud | Budvarsel | Be om salgssum

Beskrivelse

Velkommen til Tinglia i Bøengrenda, Gransherad! Et idyllisk småbruk med naturskjønn beliggenhet. Eiendommen består av en romslig enebolig oppført i 2005, tradisjonell gamlestue, låve og anneks.

Tomten er på ca. 76,8 dekar, hvorav ca. 72,3 dekar produktiv skog. Skogen gir gode muligheter for vedproduksjon, mindre tømmeruttak og småviltjakt på egne arealer.

Boligen har en familievennlig planløsning over tre etasjer med flere stuer, tre soverom, to bad, vaskerom og gode oppholdsrom. Fra stuen er det utgang til veranda med utsikt mot de landlige omgivelsene.

Eiendommen ligger i rolige omgivelser med kort vei til Gransherad sentrum med dagligvarebutikk, skole og øvrige servicetilbud. Flotte tur- og friluftsområder som Skorva, Venåsfjellet og Tråeråsen ligger i nærområdet.

En sjelden mulighet for deg som ønsker landlig idyll, skogressurser og gode rekreasjonsmuligheter.

Velkommen på visning!

Fasiliteter

- Barnevennlig
- Balkong/terrasse
- Peis
- Turterreng
- Utsikt
- Rolig

Nøkkelinformasjon

Prisantydning
3 200 000,-

Omkostninger
100 990,-

Totalpris inkl. omkostninger
3 300 990,-

Totalpris ekskl. omkostninger
3 200 000,-

Eiendomstype
Enebolig

Eierform
Fast eiendom

Byggeår
2005

Soverom
3

Bad
2

Antall rom
6

Bruksareal
465m²

Internt bruksareal
224m²

Eksternt bruksareal
241m²

Terrasse- og balkongareal
9m²

ALH
11m²

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
76784.4m²

Energimerke
C

Informasjon

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 465,0 m²

- BRA-i: 224,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9,0 m²

Gamlestua 107 m²

Låve 116 m²

Anneks 18 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Velkommen til Tinglia, et sjarmerende småbruk beliggende i rolige og landlige omgivelser i Bøengrenda. Eiendommen består av en enebolig, «gamlestua», låve og anneks, og byr på gode muligheter for videre utvikling.

Tomten utgjør totalt ca. 76,8 dekar, hvorav ca. 72,3 dekar er produktiv skog. Skogen har etter en enkel vurdering en nyttbar produksjonsevne på om lag 25 m³ per år, og vurderes primært som en ressurs for vedproduksjon, samt mindre uttak av tømmer til salg eller eget bruk. Eiendommen gir også mulighet for småviltjakt på egne arealer.

Eiendommen ligger i vakre omgivelser med nærhet til natur og friluftsliv. I Gransherad sentrum finner man blant annet skole, aldershjem, bensinstasjon, brukthandel og dagligvarebutikk med post i butikk.

For den friluftsinteresserte byr nærområdet på mange flotte turmuligheter. Populære turmål som Skorva, Venåsfjellet og Tråeråsen ligger innen kort avstand og gir gode muligheter for naturopplevelser året rundt.

Tinglia er en eiendom som kombinerer landlig idyll, skogressurser og gode rekreasjonsmuligheter, i et fredelig og naturskjønt område av Gransherad.

Beliggenhet

Tinglia ligger naturskjønt og usjenert til i Bøenvegen i Gransherad, omgitt av vakker skogs- og fjellnatur. Eiendommen har en fredelig plassering i et åpent kulturlandskap med flott utsyn mot de omkringliggende åsene og skogkledde liene. Her får man følelsen av å være tett på naturen året rundt, med gode muligheter for friluftsliv rett utenfor døren.

Området byr på tur- og rekreasjonsmuligheter i skog og mark, med et rikt dyre- og naturliv. Eiendommen ligger tilbaketrukket og skjermet fra trafikk og støy, noe som skaper en rolig og avslappende atmosfære. Kombinasjonen av åpne grøntarealer, skogholt og den storslåtte utsikten gir stedet en særegen landlig idyll.

Fra eiendommen er det kort kjøreavstand til både Gransherad og Notodden med et utvalg av servicetilbud, handel, skoler og kulturaktiviteter.

Beliggenheten gir også gode pendlings muligheter til Rjukan, Notodden og Kongsberg. Med stadig mer fleksible arbeidsformer og mulighet for hjemmekontor, er også Drammen et attraktivt alternativ innenfor rekkevidde. Beliggenheten passer dermed godt for deg som ønsker en landlig livsstil med nærhet til naturen, samtidig som arbeidsplasser og nødvendige fasiliteter er lett tilgjengelige.

Tinglia er et sted for deg som setter pris på stillhet, natur, utsikt og den særlige følelsen av å ha god plass rundt deg.

Innhold

Enebolig

Eneboligen er opplyst oppført i 2005 og har en romslig og familievennlig planløsning fordelt over tre etasjer:

Underetasje: Vindfang, gang med trapp, fremtidig bad, teknisk rom, soverom og stue

1. etasje: Gang med trapp, trapperom, vaskerom, bad, soverom, lys og romslig stue/spisestue med utgang til veranda, kjøkken.

2. etasje: Stue, to soverom, bad

Standard

Innholdsrik enebolig med standard fra byggeår.

Stue

Boligen har flere stuer fordelt over flere plan. Hovedstuen fremstår lys og trivelig med laminatgulv og kombinasjon av malte overflater, tapet og beiset trepanel. Fra stuen i hovedetasjen er det utgang til veranda. Boligen har vedfyring med peisovn som bidrar til både varme og hyggelig atmosfære. I underetasjen finnes ytterligere stue/oppholdsrom som gir gode bruksmuligheter.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål. Innredningen har god skap- og benkeplass, inkludert høyskap med glassfront. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulv med laminat, vegger med beiset trepanel og malte himlingsflater. Kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.

Bad

Boligen har to bad samt eget vaskerom. Badet i hovedetasjen er innredet med flislagte gulv og vegger, servantskap med heldekkende servant, speil, vegghengt dusjløsning med glassvegger og gulvmontert toalett. Badet i 2. etasje har tilsvarende flislagte overflater og er utstyrt med badekar med dusj, servant og toalett. Begge badene er oppført i forbindelse med byggeåret og fremstår med normal standard ut fra alder.

Soverom

Boligen inneholder totalt fire soverom (soverom i underetasjen ikke godkjent) fordelt på hovedetasje, underetasje og 2. etasje. Soverommene har gjennomgående laminatgulv og vegger med tapet, malte flater eller trepanel. Flere av rommene er utstyrt med garderobeløsninger som gir gode oppbevaringsmuligheter. Rommene fremstår med normal standard og fleksible innredningsmuligheter.

Låve

Eiendommen har en eldre låve oppført omkring 1940. Bygningen har enkel standard og fremstår med behov for vedlikehold og oppgradering. Låven er oppført med fundament av naturstein, reisverkskonstruksjon med stående trekledning og tak tekket med bølgeblikk. Bygningen benyttes i dag hovedsakelig til lagring og har gode oppbevaringsmuligheter med både hovedplan og lagringsloft.

Gamlestua

På eiendommen står også en eldre gamlestue fra ca. 1940. Bygningen har enkel standard og er oppført med reisverkskonstruksjon, stående trekledning og tak tekket med bølgeblikk. Innvendig består bygningen blant annet av stue, kjøkken, soverom og bad. Gamlestua fremstår som et renoveringsobjekt med et vedlikeholdsetterslep, men representerer samtidig et sjarmerende bygg med potensial for den som ønsker å sette sitt eget preg på eiendommen.

Anneks

Annekset er oppført i ca. 2003 og har enkel standard. Bygningen er fundamentert på punktfundamenter og oppført med vegger av maskinfrest plank. Innvendig består bygningen av oppholdsrom og bod, og kan benyttes til ulike formål etter eiers behov. Annekset fremstår med behov for vedlikehold og oppgradering, men gir et nyttig tilskudd til eiendommens samlede bygningsmasse

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

God plass til parkering på egen gårdsplass.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

- Byttet enkelte taksten ved gradrenne i 2026.

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

- Egen brønn.

-Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

- Byttet samlestokker varmt og kaødt vann i 2025.

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

- Forstøtningsmur til veranda sklidd ut. Selve hiset er det ikke observert setningsskader.

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

- Gamlestua (204), noe mus Ikke noe i hovedhuset.

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

- Fundamentering låven sklir ut, gammelt treverk. Gamlestua, mugg kjeller. Ikke noe i hovedhuset.

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

- Påbegynt innredning av rom i kjeller (kjellerstue, kontor, toalett).

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 1: 19 stk

TG 2: 26 stk

TG 3: 7 stk

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner:

• Det er påvist mangelfull eller svekket understøttelse.

- Det er også registrert sprekker og skjevheter i lecamuren.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til d

-Terrasser og plattinger på terreng:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

-Overflater - gulv:

- Det er registrert sprekker, knekte skjøter og svelling i de fleste rom.
- Det er påvist stedvis knirk i gulvet i gang og soverom.

-Vaskerom:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist svelling og/eller fuktskader i overflater.
- Det er påvist omfattende fukt-/råteskader.

-Bad:

- Det er ikke påvist membran ved overgangen mellom gulv og dørterskel, noe som medfører økt risiko for fuktskader i dette området.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring ell

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Taktekking:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. •
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år

-Nedløp, beslag og skorstein:

- Eierne har opplyst om lekkasje fra takrenner på verandaen og ved inngangspartiet.

-Takkonstruksjon/loft:

- Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner. •
- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Loft er kun besiktiget via luker i knevegger, øvrig del av takkonstuksjonen er gjenbygget. •
- Det er påvist hull i nettingen som er montert i luftespaltene i gesims.

-Vinduer:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

-Ytterdører:

- Karmene i dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist merker og hakk i hovedinngangsdøren. •
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke. Balkongdør subber i terskel.

-Yttervegger/veggkonstruksjon:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).
- Det er ikke montert musetetting i nedkant av hjørnekasser.

-Overflater - vegger og himlinger:

- Det er påvist riss/sprekker i overflater. Registrert sprekker i himlingsplater i stue og soverom. Kvistgjennomslag i beiset trepanel i stue. Hjørne i gang oppsprukket.

Overflater gulv:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. •
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). •
- Det er påvist oppsprukne silikonfuger og manglende fugemasse i dusjsonen.

-Rom under terreng:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Saltutslag og fukt er observert i nedre del av yttervegg i soverommet.
- Laminatgulvet i gangen er ikke ferdigstilt,samt at det mangler lister på gulv ,tak og dører.

-Innvendige dører:

- Det er ikke montert dørvrider på døren mellom gang og kjøkken.

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

-Dokumentasjon av våtrom:

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

-Ventilasjon:

- Ventilasjonsanlegget var avslått ved befaring.

-Vanntett sjikt, membran og sluk:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

-Innvendige vannledninger:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det er påvist begrenset avrenning ved åpen vannkran.
- Boligen har vannforsyning fra fall brønn. Det er ikke montert trykktank, noe som medfører dårlig vanntrykk.

-Varmtvannsbereder:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

-Fuktsikring og drenering:

- Det er påvist forhøyet fuktnivå i yttervegg i soverom i underetasjen.
- Det er ikke montert topplist på grunnmursplasten, noe som kan medføre redusert beskyttelse mot fuktinntrengning i konstruksjonen.

-Utvendige vann- og avløpsledninger:

- Det er tegn på svekket effekt på utvendig vannledning, da vannforsyningen er fra privat brønn uten trykktank.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

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

Platting p terreng ved inngang: 21m².

Takhøyde underetasje:2,39m-2,56m.

Takhøyde 1. etasje:2,38m Takhøyde 2. etasje:2,38m

Takhøyde knevegg:0,94m

Arealopplysninger:

Arealangivelser er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av fagkyndig. Arealer er oppgitt i henhold til gjeldende bransjestandard. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten, herunder arealdefinisjoner og målemetode.

Byggemåte

Våningshuset/boligen er oppført i 2005. Boligen er oppført i bindingsverkskonstruksjon, kledd med liggende kledning. Kledningen ble malt sommeren 2026.Taket er tekket med betongtakstein.

Det er malte heltre vinduer med to lag isolerglass og utenpåliggende sprosser. Takvinduer med 2-lags glass.Fundamentert på lecamur,bærende søyler og dragere.

Gamlestua er fra 1940. Fundamentert med grunnmur og gulv på grunn av betong. Yttervegger av reisverk fra byggeår. Utvendig stående kledning. Valmtak tekket med bølgeblikk plater. Helte vinduer med enkle glass.

Låve fra 1940. Fundamenter av oppstabla stein. Gulv med trebjelkelag og bord. Yttervegger av reisverk med utvendig stående kledning. Saltak tekket med bølgeblikk plater.

Anneks fra 2003. Punktfundamenter av betong og leca blokker. Yttervegger av maskinfrest plank. Saltak tekket med papp.

Tomt

Eiendomstomt på 76784,40 kvm.

Tomta består av ca 72 da med skog og 4,5 da med gårdstun. Tomta er opparbeidet med plen rundt bygningene.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 29.02.2008. Ferdigattest gjelder for enebolig Gnr 103 Bnr 15

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk Arealet er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene.

Det er fremlagt fasadetegninger og plantegning over underetasje. Det er avvik på fasadetegnger ifht plassering av vinduer i underetasje. Det er avvik på plantegninger ifht slik som underetasje fremstår ved befaring , da soverom ,stue og fremtidig bad ikke fremkommer på tegning.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, m.m. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med ved og strøm.

Energikarakter: C -

Tekniske installasjoner og VVS

Boligen har rør-i-rør vannsystem, plastavløp, balansert ventilasjon og 200 liters varmtvannsbereder. Privat vannforsyning fra brønn og avløp til septiktank. Elektrisk anlegg med automatsikringer og skjult installasjon fra byggeåret. Se tilstandsrapport for nærmere informasjon.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 200 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

80 000,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

3 300 990,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 7 201,- for 2025.

Avgiftene gjelder for renovasjon, feiing og tømming av septiktank.

Løpende kostnader

Brøyting og vedlikehold av egen privat vei.

Strøm, frostsikring og kommunale avgifter.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt pr 2025 kr 6720,00

Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 685 941,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 743 765,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring

Regulering

Eiendommen ligger i et LNFR område (lanbruk, natur, friluftsliv og reindrift) der spredt boligbebyggelse er tillatt. Det er kommuneplanens arealdel 2023-2033 som styrer bruken for området.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har privat vann fra egen borebrønn. Avløp til septiktank med sandfilter.

Privat vei siste stykket opp til eiendommen.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Konsesjon og odel

Ved kjøp av denne eiendom må kjøpere signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes iht. gjeldende regulering.

Erklæringen skal vedlegges skjøtet for tinglysing, og oppgjøret kan ikke foretas før skjøtet er tinglyst. Konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan.

Diverse

Løsøre og tilbehør

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Lokalmegleren & Partners, Notodden sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Vi samarbeider med Telemark Sparebanken som de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Anna Lena Skogsrud og Ulrik Martinius Jensen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Bøenvegen 204.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 103, bnr. 15 i Notodden.

Vårt oppdragsnummer er 47260009.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,800 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 15 000,00

Visninger/overtagelse pr. stk. : 1 500,00

Oppgjørshonorar: 6 500,00

Elektroniske signeringer: 1 600,00

Markedspakke : 20 500,00

Opplysningspakke kommunen: 3 700,00

Grunnbok: 260,00

Trykking av prospekt: 2 000,00

Vederlag er summert til kr. 108 660,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Re-annonsering Finn.no 4 990,00

Tilstandsrapport takstmann 20 900,00

Tinglysing av pantedokument med urådighetserklæring for fast eiendom/andel i borettslag 545,00

Utlegg er summert til kr. 26 435,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 135 095,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Berit Seltveit / +47 90 99 87 02 / berit.seltveit@partners.no / Lokalmegleren & Partners, Notodden.

Oppdragstakers forretningsadresse er Tekstengata 7, 3674 NOTODDEN. Org. nr. 990269637.

Kontakt





Hanne Berit Bekkhus

Eiendomsmeglerfullmektig

+4740105381

hanne.bekkhus@partners.no

Bestill verdivurdering

Berit Seltveit

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Fagansvarlig

+4790998702

berit.seltveit@partners.no

Bestill verdivurdering

Presenteres av

Hanne Berit Bekkhus

Eiendomsmeglerfullmektig

+4740105381

hanne.bekkhus@partners.no

Berit Seltveit

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Fagansvarlig

+4790998702

berit.seltveit@partners.no

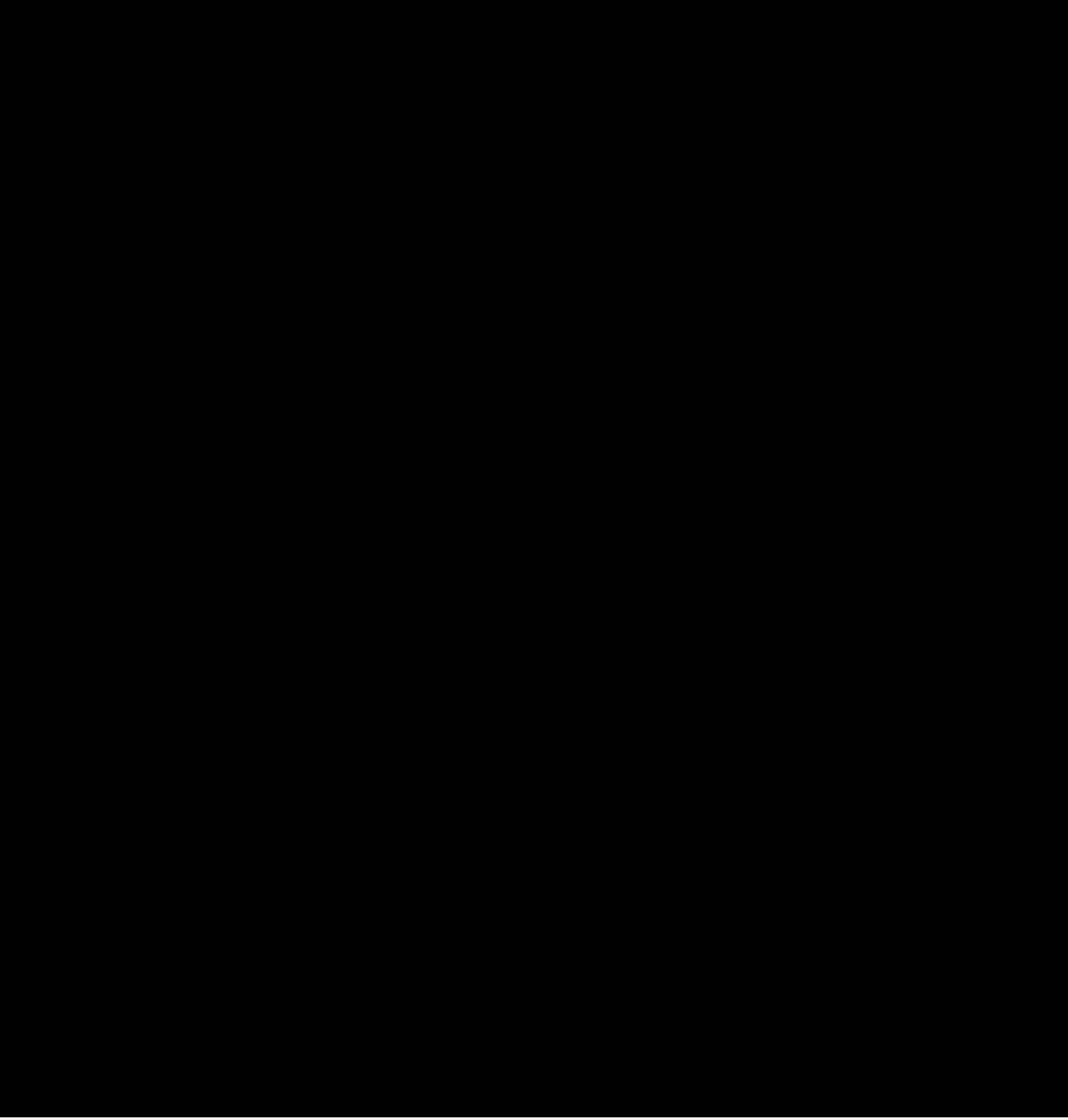
& LOKALMEGLEREN PARTNERS

Kart

Åpne i Google Maps


La oss ta jobben for deg
Går du med planer om å selge - ta kontakt med en av våre meglere for en uforpliktende prat.
Bestill verdivurdering

Vedlegg

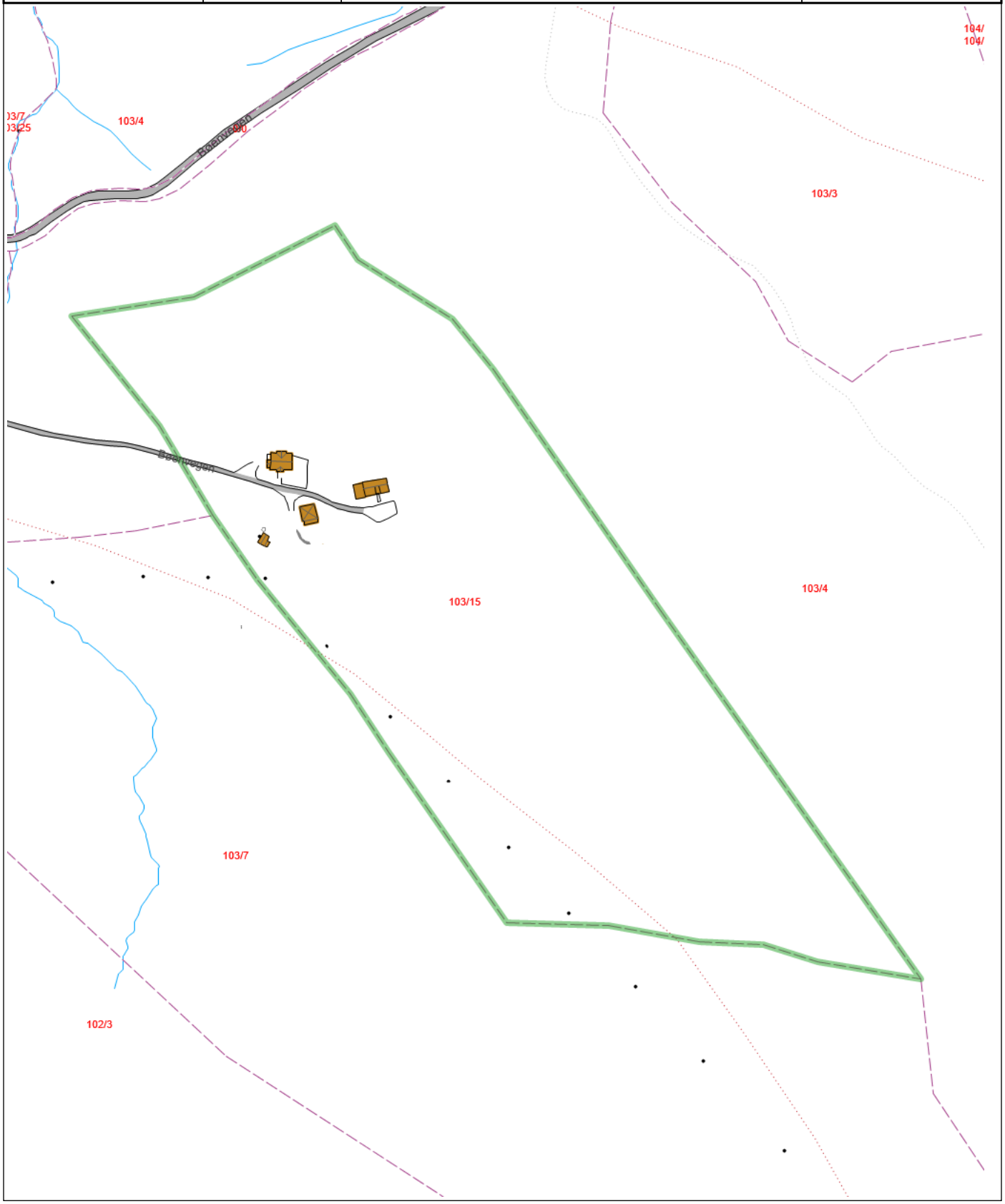


Notodden kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 15	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bøenvegen 204 3691 GRANSHERAD, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:3000



Tegnforklaring

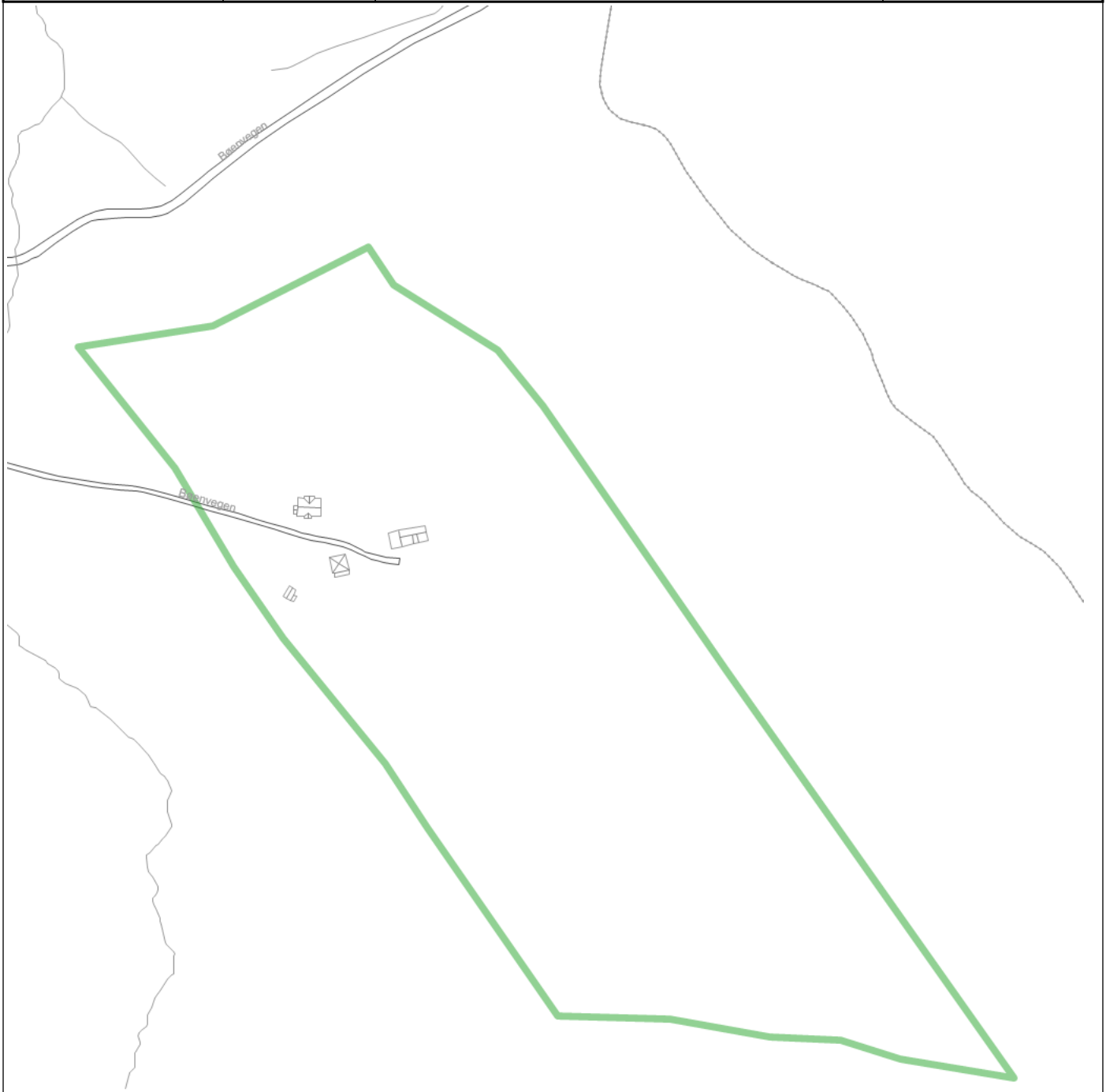
- Eiendomsgrense - Usikker
- Mast
- Bygningslinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bolig
- Elv og bekk
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsteig
- Gjerde
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Skrå forstøtningsmur
- Fiskeri og landbruk
- Kanal og grøft
- Kumlokk
- Frittstående mur
- Takkant
- Veranda
- Traktorveg
- Udefinerte bygg
- Veg
- Kommunalveg gatenavn.

Notodden kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 15	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bøenvegen 204 3691 GRANSHERAD, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:3000



Tegnforklaring


Bygningslinje


Traktorveg midtlinje


Kanal og grøft


Veg


Mønelinje


Udefinert bygning


Elv og bekk

Kommunalveg gatenavn_


Taksprang


Bygning


Traktorveg

Privatveg gatenavn_

Lokalmegleren & Partners,
Notodden

Egenerklæring

Bøenvegen 204, 3691 GRANSHERAD

17 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bøenvegen 204	Bøenvegen 204	

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?

2000

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2000-2018, utleie fra 2018 til 2025.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Skogsrud, Anna-Lena

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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet enkelte taksten ved gradrenne

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

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

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Brønn

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet samlestokker varmt og kaødt vann

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

Forstøtningsmur til veranda sklidd ut. Selve hiset er det ikke observert setningsskader

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Gamlestua (204), noe mus
Ikke noe i hovedhuset

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

Beskriv omfanget

Fundamentering låven sklir ut, gammelt treverk.
Gamlesua, mugg kjeller.
Ikke noe i hovedhuset.

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

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2012

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Påbegynt innredning av rom i kjeller (kjellerstue, kontor, toalett)

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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 18353240

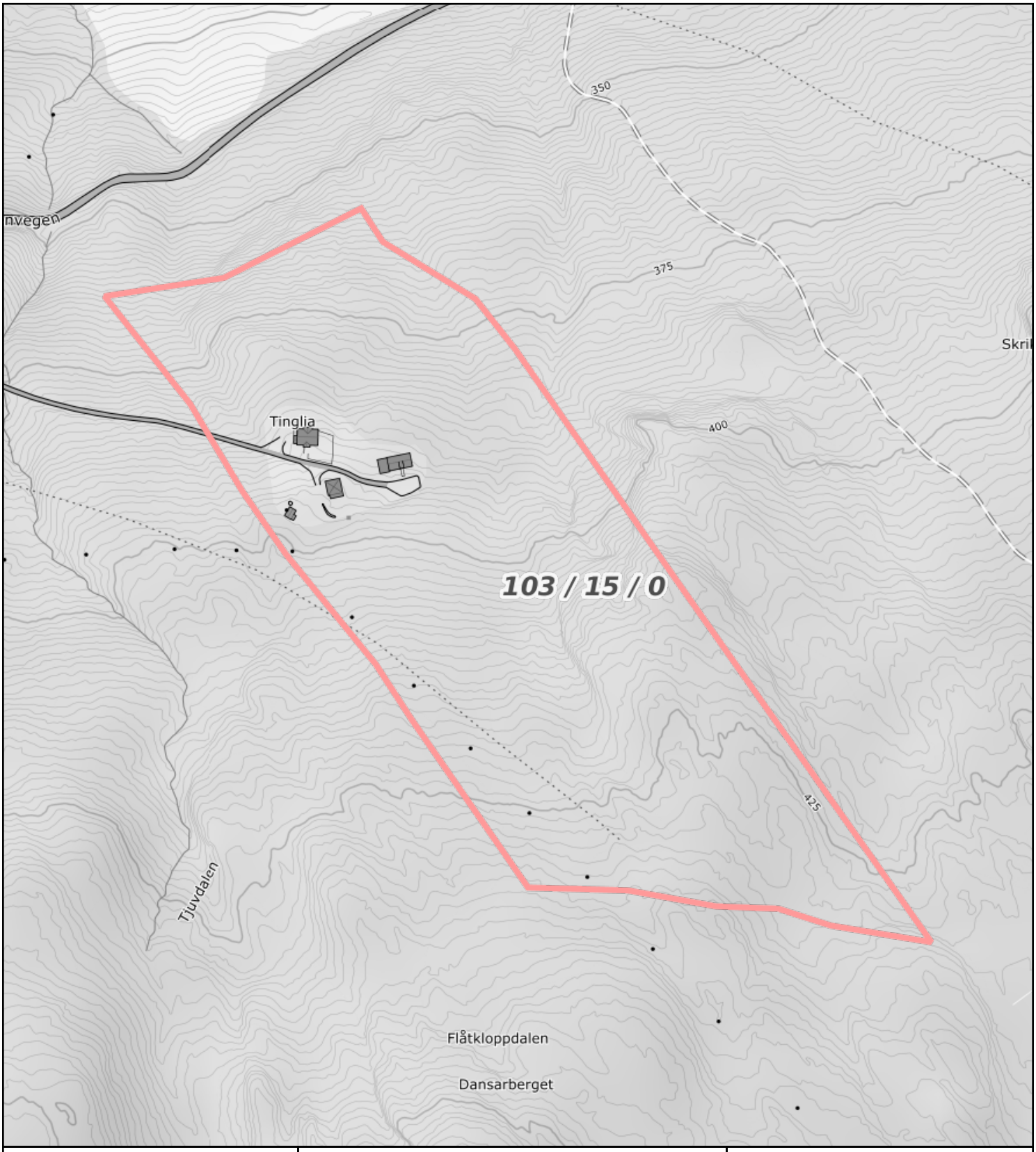
Egenerklæringsskjema

Name	Date
Anna-Lena Skogsrud	**2026-08-17**

Identification

Anna-Lena Skogsrud

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



0 20 40 60m
Målestokk 1: 3000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 31.08.2026 18:44
Eiendomsdata verifisert: 31.08.2026 18:44

GÅRDSKART 4005-103/15/0
Tilknyttede grunneiendommer:
103/15/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	72.3	72.3
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	4.5	4.5
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	76.8	76.8

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Bøenvegen 204

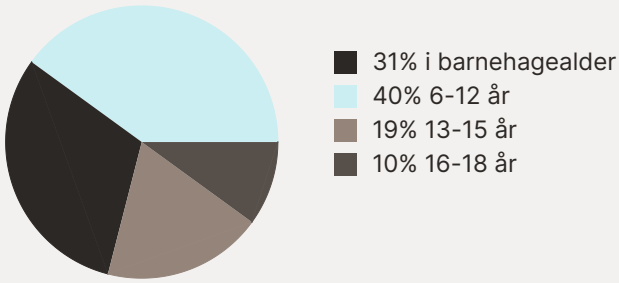
Offentlig transport

Gransherad Kyrkjetjønna Linje 312	5 min 2.3 km
Notodden stasjon ved skysstasj... Linje R55	28 min 28.3 km

Skoler

Gransherad skole (1-10 kl.) 76 elever, 6 klasser	6 min 3.1 km
Notodden videregående skole 515 elever	29 min 28.6 km
Vest-Telemark vgs - avd. Seljord 130 elever, 9 klasser	42 min 47.1 km

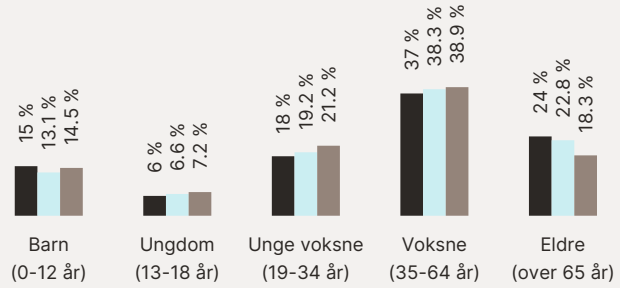
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bøen-brekke	202	115
Kommune: Notodden	13 029	7 319
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gransherad barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 3 km
Sauland barnehage (1-6 år) 38 barn	20 min 19 km
Rygi barnehage (1-5 år) 55 barn	21 min 22.5 km

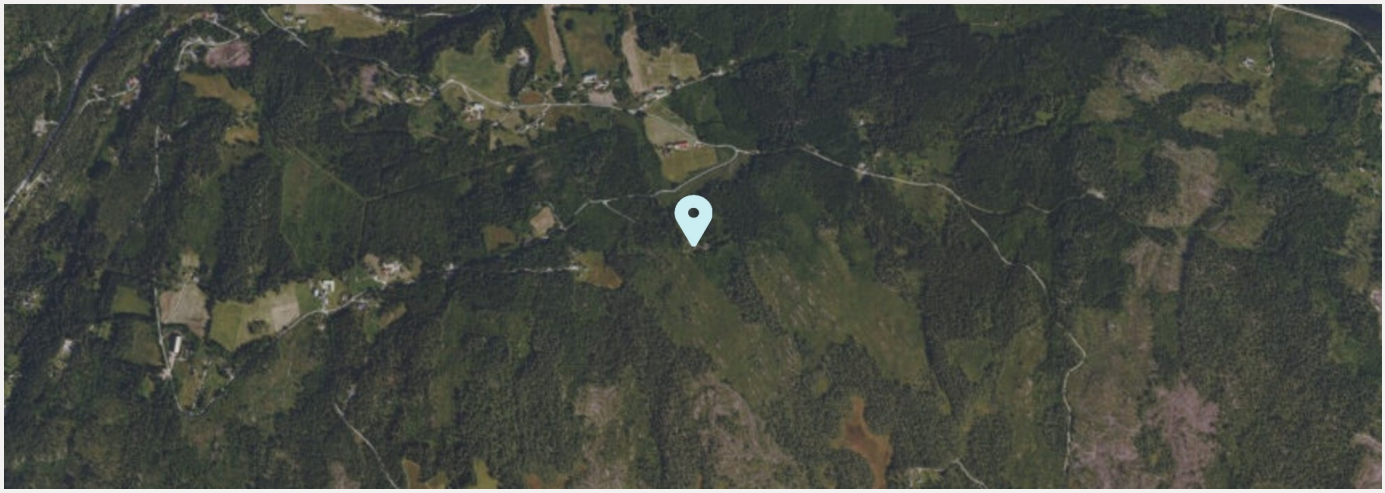
Dagligvare

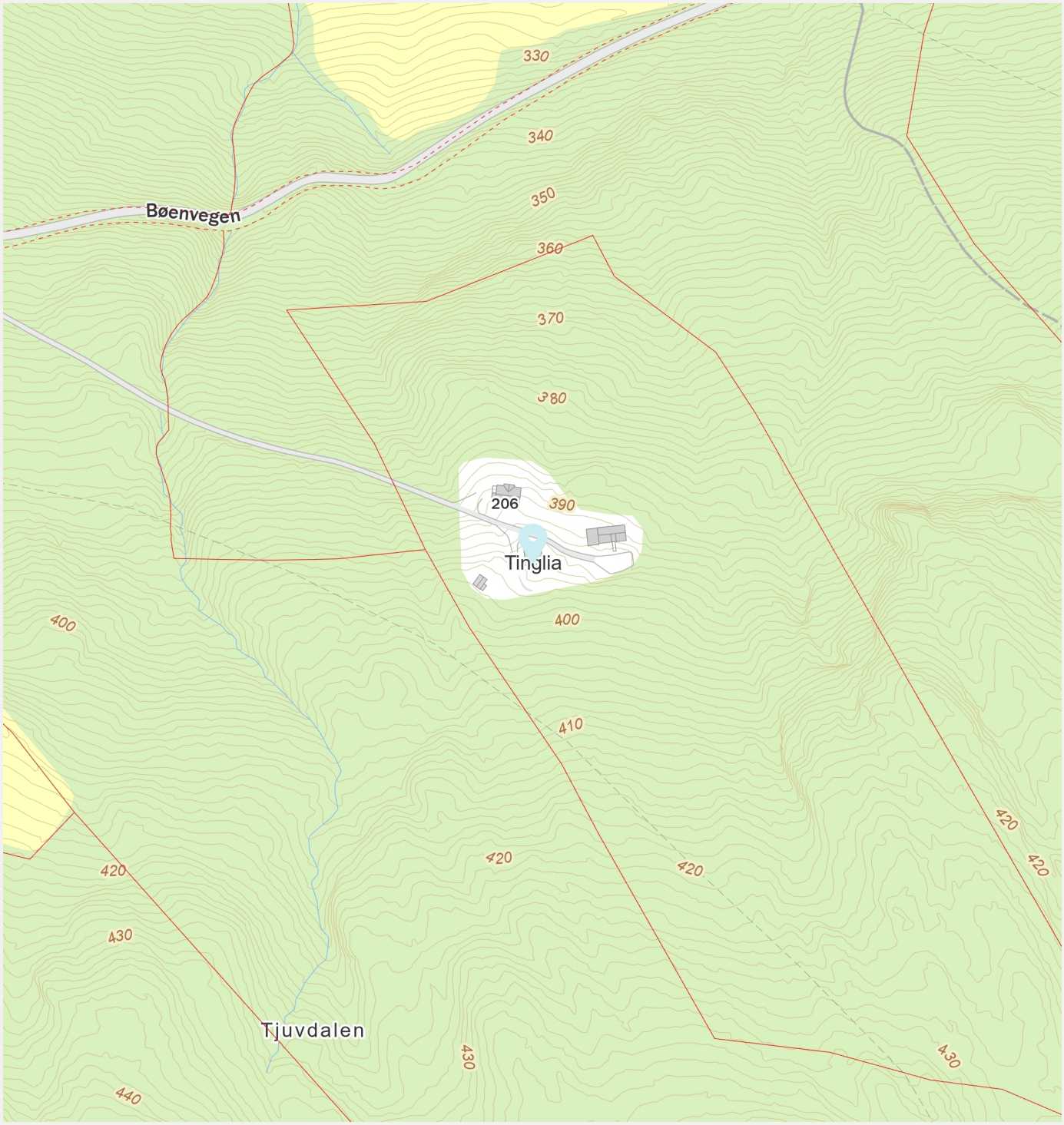
Matkroken Gransherad Post i butikk, PostNord	5 min 2.4 km
Spar Saulandtunet Post i butikk, PostNord	17 min 16.7 km

Sport

Gransherad barne og ungdomskul... Ballspill	5 min 2.9 km
Lerkelunden friidrettsanlegg Fotball, friidrett, sandvolleyball	6 min 3.1 km

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Bøenvegen 204, 3691 GRANSHERAD
NOTODDEN kommune
gnr. 103, bnr. 15

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 465 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 21.08.2026 **Rapportdato:** 30.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18191-1458 **Eiendomsverdi ref nr:** SI8082

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

Takstnett IL Takst AS Takstnett

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

Norsk takst

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

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

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

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

IL Takst AS

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

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



Rapportansvarlig

Vegard Aasen

Vegard Aasen

Uavhengig Takstingeniør

vegard@iltakst.no

482 29 588

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig ,låve ,anneks og "gamlestua".

Eneboligen er oppført i 2005 og har en normal god standard. For mer informasjon om tilstand, henvises det til rapportens tekniske beskrivelse.

Øvrige bygninger på eiendommen fremstår som renoveringsobjekt og er ikke tilstandsvurdert.

Enebolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, og undertaktekking er oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.).

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag .
Vindskier i treverk med israft beslag
Taket er et saltak med A-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og loftet er et kaldtloft med adgang via luker i knevegger.
Luftespalter i gesims.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.

Det er malte heltre vinduer med to lag isolerglass og utenpåliggende sprosser.
Takvinduer med 2-lags glass.

Hovedytterdør, balkongdør og kjellerdør malt, og balkongdøren og hovedinngangsdør har 2-lags glass.

Veranda med utgang fra stue.
Fundamentert på lecamur,bærende søyler og dragere.
Hengt opp på yttervegg i bakkant.
Gulv med trebjelkelag og terrassebord.
Rekkverk med stående bord og toppbord

Det er platting på terreng ved inngangsparti:
Trebjelkelag med terrassebord.
Heltre trapp ved inngang.
Rekkverk med liggende spiler.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje:
Gulvet er med laminat.

Overflater 2.etasje:
Gulvet med laminat.

1.etasje:
Veggene har tapet, beiset trepanel, malte plater og malte glatte flater.
Himlingene har malte glatte flater.

2.etasje:
Veggene har tapet og himlingene har trepanel.

Gulv på grunn av betong.

1.etasje:
Etasjeskille av trebjelkelag trebjelkelag.

2.etasje:
Etasjeskille av trebjelkelag.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Det er elementpipe, peisovner i stue hovedetasje og i stue underetasje .
Sotluke i underetasje.
Pusset og malt brannmur.

Rom under terreng:
Gulv med laminat og betong. Veggene har beiset trepanel slammet/malt mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Himlinger med malt gips.

Trapp til 2. etasje:
Lakkert heltre trapp med håndløper på to sider
Enkel heltre trapp til kjeller.

1,. etasje:
Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.
Dør med glass mellom stue og gang

Dører 2. etasje:
Det er heltre furu fyllingsdører.

Underetasje:
Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

Det er ikke opplyst om eller påvist skader etter skadedyr og fuktkrevende insekter.

Skyvedørsgarderobe i gang ,garderobeskap på soverom 1. og 2,. etasje.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet.
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malte plater.
Våtrommet har malte sponplater på gulvet. Det er ingen varmekilde, og gulvet har ikke fall mot sluk.
Det er ikke påvist skjult eller synlig vanntett sjikt. Sluket er av plast.
Det er ikke påvist membran ved dørterskelen.
Benkeplate ,skyllekar og opplegg vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i delevegg mellom vaskerom og

Beskrivelse av eiendommen

gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8.

Våtrom › 1.Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med reflektorovn på vegg og fall mot sluk på 5mm fra gulv ved dør til topp slukrist.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen ved dørterskelen er 35 mm.
Ingen synlig membran ved terskel.
Servantskap med heldekkende servant, overskap og speil.
Dusjvegger av glass, veggmontert dusj.
Gulvmontert toalett.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i delevegg mellom bod og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8.

Våtrom › 2.Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ingen dokumentasjon fremlagt
Våtrommet har flis på vegg og panel i innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv uten varmekilde. Fall mot sluk er 19 mm fra gulv ved dør til topp slukrist.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Det er ingen synlig membran ved dørterskelen.
Badekar med dusj, servant og gulvmontert toalett.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i delevegg mellom bad og trappeløp, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 7.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter.
Et høyskap med glass i front.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og blandebatteri.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
Gulv med laminat.
Vegger med beiset trepanel.
Himling med malte, slette plater.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Samlestokk og stoppekran i underetasjen.
Innvendige avløpsrør er av PP-plast.

Det er balansert ventilasjon.

Høiax 200 l bereder.

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

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyses montert i 2005/2006.
Sikringsskap med automatsikringer og fjernavlest måler.
Skjult elektrisk anlegg
Montert røykvarslere og pulverapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er grunnmursbeskyttelse, fiberduk og rør. Tomten er opparbeidet med knuste steinmasser, fra 2005.

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker, med såleblokk under grunnmur av blokker.

Bygningen er beliggende i skrående terreng

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2005, med tilknytning til slamavskiller med overløp til grøft. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 2005, med tilknytning til privat brønn.
Det er glassfibertank, installert i 2005/2006.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	465 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	224 m²
Totalpris	3 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremlagt fasadetegninger og plantegning over underetasje.
Det er avvik på fasadetegnger ifht plassering av vinduer i underetasje.
Det er avvik på plantegninger ifht slik som underetasje fremstår ved befaring , da soverom ,stue og fremtidig bad ikke fremkommer på tegning.

Gamlestua

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke fremlagt

Låve

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke fremlagt

Anneks

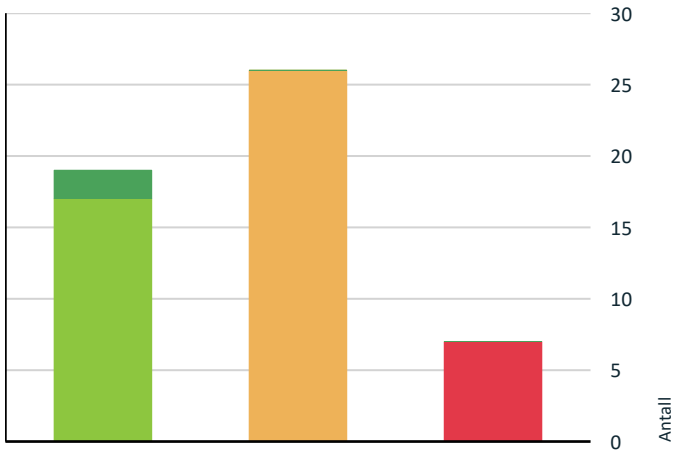
• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke fremlagt

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Sammendrag av boligens tilstand

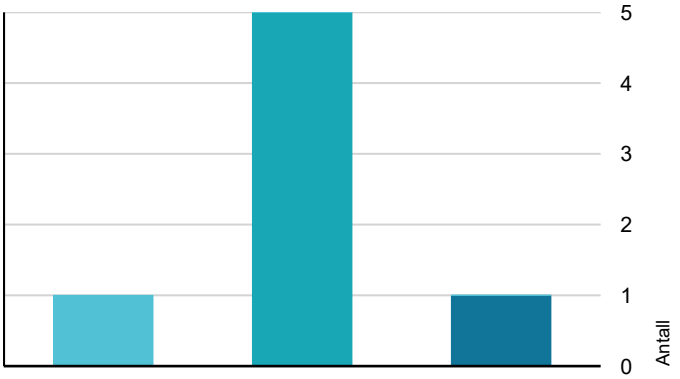
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar
Opplyst på befaring.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein, og undertaktekking er oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.).

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

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag .
Vindskier i treverk med israft beslag

Vurdering av avvik:
• Eierne har opplyst om lekkasje fra takrenner på verandaen og ved inngangspartiet.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Lekkasjer fra takrenner på verandaen og ved inngangspartiet bør utbedres for å hindre vannskader på fasade og konstruksjon, samt redusere risikoen for fuktproblemer og råte.
• Det bør monteres snøfangere på hele eller deler av taket for å oppfylle sikkerhetskravene og hindre fare for snøras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

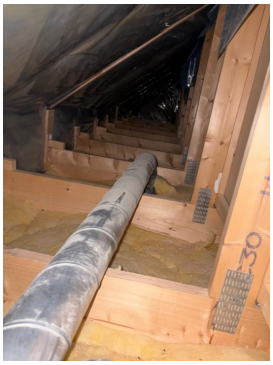
Beskrivelse
Taket er et saltak med A-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og loftet er et kaldtloft med adgang via luker i knevegger.
Luftespalter i gesims.

Vurdering av avvik:
• Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
Loft er kun besiktiget via luker i knevegger, øvrig del av takkonstuksjonen er gjenbygget.
• Det er påvist hull i nettingen som er montert i luftespaltene i gesims.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsrør og andre varmeavgivende installasjoner bør kondensisoleres for å hindre kondensdannelse, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.
• Innhent dokumentasjon om mulig.
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av loftet og takkonstruksjonen.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilgjengelighet for inspeksjon er økt usikkerhet om tilstanden, samt risiko for skjulte feil eller skader som ikke kan avdekkes uten nærmere undersøkelser.
Det anbefales at loftet gjøres tilgjengelig for inspeksjon, slik at eventuell skade eller feil kan avdekkes og utbedres.
• Hull i nettingen bør utbedres slik at luftespaltene blir tette mot insekter og smådyr.
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for at skadedyr kan komme inn på loftet og forårsake skader på konstruksjonen.



Tilstandsrapport





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).
Det er ikke montert musetetting i nedkant av hjørnekasser.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres gnagesikring/musetetting i nedkant av hjørnekasser for å hindre at mus og andre skadedyr får tilgang til konstruksjonen.
Manglende sikring øker risikoen for skadedyrangrep, som kan føre til skader på isolasjon og bygningsdeler.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte heltre vinduer med to lag isolerglass og utenpåliggende sprosser.
Takvinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres utbedringer av innsettingsdetaljene for å sikre korrekt montering og tetting.
Konsekvensen av mangelfulle innsettingsdetaljer er økt risiko for luft- og vannlekkasjer, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduene.



Ikke montert beslag på vannbrett og lister står tett ned til vannbrett

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør, balkongdør og kjellerdør malt, og balkongdøren og hovedinngangsdør har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket. Det er påvist merker og hakk i hovedinngangsdøren.

• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke. Balkongdør subber i terskel.

Konsekvens/tiltak

• Dører bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje på karm og terskel.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje og behov for utskifting av dører på sikt.





TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veranda med utgang fra stue.
Fundamentert på lecamur,bærende søyler og dragere.
Hengt opp på yttervegg i bakkant.
Gulv med trebjelkelag og terrassebord.
Rekkverk med stående bord og toppbord

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull eller svekket understøttelse.
Det er også registrert sprekker og skjevheter i lecamuren.

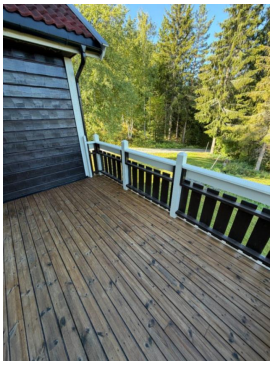
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

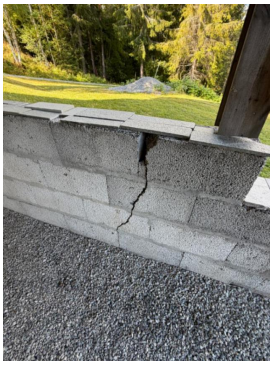
Konsekvens/tiltak

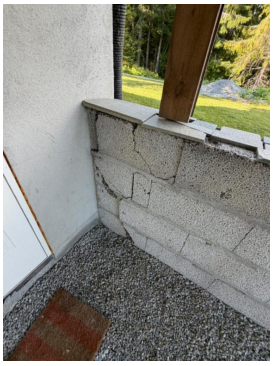
• Mangelfull eller svekket understøttelse samt sprekker og skjevheter i lecamuren bør utbedres av fagperson for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre ytterligere skader eller sammenbrudd. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for setningsskader, redusert bæreevne og fare for personskade.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng ved inngangsparti:
Trebjelkelag med terrassebord.

Vurdering av avvik:

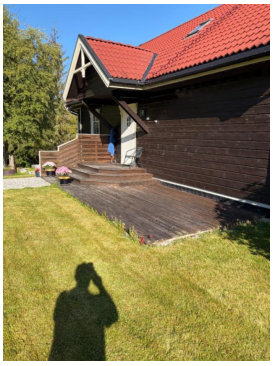
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Fukt- og råteskader bør utbedres av fagperson for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket bæreevne og ytterligere skader på bygget.

• Fukt- og råteskader bør utbedres av fagperson for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket bæreevne og ytterligere skader.

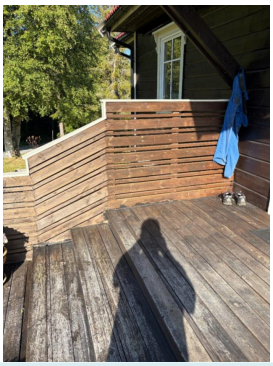
Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendige trapper

Beskrivelse

Heltre trapp ved inngang.
Rekkverk med liggende spiler.



INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

1. etasje:
Gulvet er med laminat.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekker, knekte skjøter og svelling i de fleste rom.

Tilstandsrapport

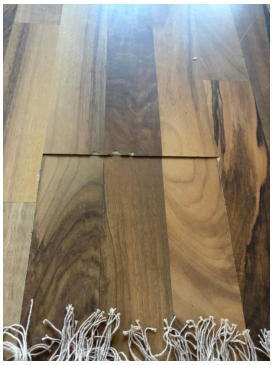
• Det er påvist stedvis knirk i gulvet i gang og soverom.

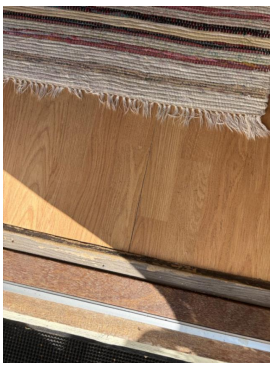
Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å skifte ut laminatgulvet for å utbedre sprekkene, knekte skjøter og svelling, da dette kan føre til ytterligere forringelse av gulvet og redusert brukskomfort.
Dersom skadene ikke utbedres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og ytterligere slitasje.

• Knirk i gulvet bør utbedres dersom det oppleves som sjenerende. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert bokomfort, men forholdet har normalt ingen bygningsmessig betydning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Overflater - gulv - 1

Beskrivelse

Overflater 2.etasje:
Gulvet med laminat.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, beiset trepanel, malte plater og malte glatte flater.
Himlingene har malte glatte flater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i overflater.
Registrert sprekker i himlingsplater i stue og soverom.
Kvistgjennomslag i beiset trepanel i stue.
Hjørne i gang oppsprukket

Konsekvens/tiltak

• Riss og sprekker i overflater samt kvistgjennomslag bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og forringelse av overflatene.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert estetisk kvalitet og økt risiko for ytterligere skader på overflatene over tid.



Sprekk i stue himling



Oppsprukket hjørne i gang

TG 1 Overflater - vegger og himlinger - 1

Beskrivelse

2. etasje:
Veggene har tapet og himlingene har trepanel.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv på grunn av betong.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1

Beskrivelse

1.etasje:
Etasjeskille av trebjelkelag trebjelkelag.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 2

Beskrivelse

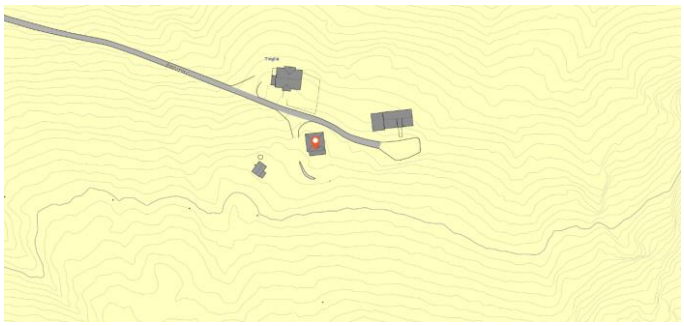
2.etasje:
Etasjeskille av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Bygget er ikke utført med radonsperre.



Kart fra NGU viser lave til moderate forekomster av radon i området.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, peisovner i stue hovedetasje og i stue underetasje .
Sotluke i underetasje.
Pusset og malt brannmur.



Sotluke



Peisovn under etasje



Peisovn hovedetasje.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng:
Gulv med laminat og betong. Veggene har beiset trepanel slammet/malt mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Himlinger med malt gips.

Årstall: 2014 **Kilde:** Andre opplysninger: Eier opplyser at arbeidene med innredning av underetasje er utført som egeninnsats i rundt 2017.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Saltutslag og fukt er observert i nedre del av yttervegg i soverommet.

• Laminatgulvet i gangen er ikke ferdigstilt,samt at det mangler lister på gulv ,tak og dører.

Konsekvens/tiltak

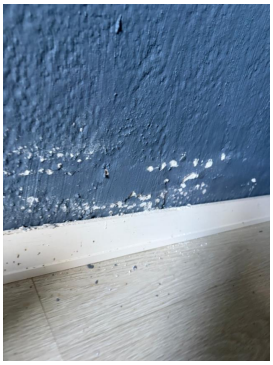
• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

• Laminatgulvet bør ferdigstilles, og det bør monteres lister på gulv, tak og rundt dører for å sikre et komplett og funksjonelt resultat. Manglende ferdigstillelse og lister kan føre til økt risiko for skader på gulv og vegger, samt redusert estetisk og praktisk kvalitet.



Fukt i yttervegg soverom

Tilstandsrapport



Saltutslag yttervegg soverom

Innvendige trapper

Beskrivelse

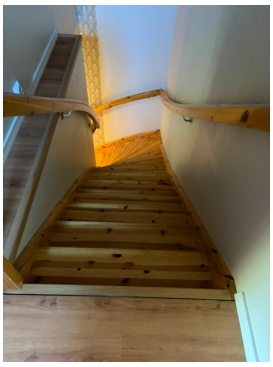
Trapp til 2. etasje:
Lakkert heltre trapp med håndløper på to sider

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.



Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Enkel heltre trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpningene mellom trinnene bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav på maks 10 cm, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Rekkverk bør monteres på innvendig trapp for å redusere risikoen for fallulykker og personskade. Manglende rekkverk gjør at man ikke har noe å holde i dersom man mister balansen, noe som øker faren for alvorlige skader.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det bør vurderes å utbedre eller erstatte trappen for å bedre funksjonalitet og sikkerhet, da dagens utforming med smal og/eller bratt trapp øker risikoen for fall og personskade.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

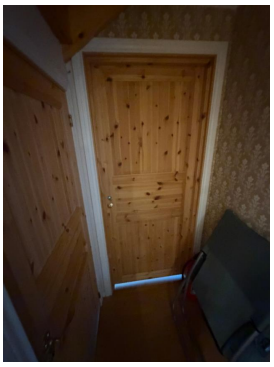
1,. etasje:
Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.
Dør med glass mellom stue og gang

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert dørvrider på døren mellom gang og kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres dørvrider på døren mellom gang og kjøkken for å sikre normal funksjon og brukervennlighet. Manglende dørvrider kan medføre redusert bruksmulighet og praktiske utfordringer i daglig bruk.



Mangler dørvrider

TG 1 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Dører 2. etasje:
Det er heltre furu fyllingsdører.

TG 2 Innvendige dører - 2

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Underetasje:
Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

• Det bør foretas justering eller utbedring av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre funksjonalitet og forhindre unødvendig slitasje. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være at dørene blir vanskelige å åpne og lukke, samt økt risiko for skade på dør og karm over tid.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om eller påvist skader etter skadedyr og fuktkrevende insekter.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i gang ,garderobeskap på soverom 1. og 2,. etasje.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om kvaliteten på utførelsen, og øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og fremtidige kostnader.
Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre forsvarlig bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

Konsekvens/tiltak

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

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

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist vanntett sjikt på veggene, noe som medfører økt risiko for fuktskader ved vannsprut eller lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres vanntett sjikt på veggene for å redusere risikoen for fuktskader ved vannsprut eller lekkasjer.
Manglende vanntett sjikt kan føre til at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan medføre skjulte skader, sopp- og råteutvikling, samt økte utbedringskostnader over tid.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har malte sponplater på gulvet. Det er ingen varmekilde, og gulvet har ikke fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

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

• Det er påvist svelling og/eller fuktskader i overflater.

• Det er påvist omfattende fukt-/råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at bruksvann ledes korrekt bort.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamling på gulvet, som kan føre til fuktskader, råte og soppdannelse i konstruksjonen.

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Gulvet bør utbedres eller skiftes, og det må etableres tilfredsstillende fall mot sluk samt egnet tettesjikt for våtrom.
Konsekvensen av dagens tilstand er økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader i underliggende konstruksjoner, samt redusert levetid for gulvet. Manglende varmekilde kan også føre til dårlig tørkeforhold og ytterligere skadeutvikling.

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres fullstendig utbedring av gulvet, inkludert utskifting av skadede materialer og etablering av korrekt fall mot sluk samt installasjon av egnet varmekilde.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for videre fukt- og råteskader, redusert levetid på konstruksjonen, samt fare for soppdannelse og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fukt og skader i gulv rundt sluk

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke påvist skjult eller synlig vanntett sjikt. Sluket er av plast. Det er ikke påvist membran ved dørterskelen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utette rørgjennomføringer i gulvet.

• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

• Det er konstatert fukt i konstruksjonen, evt. punktskader ved gjennomføringer i våt sone eller bakenforliggende konstruksjon.

• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Utette rørgjennomføringer i gulvet bør utbedres av fagperson for å hindre vannlekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for vanninntrengning, råte og kostbare reparasjoner.

• Det bør etableres korrekt vanntetting mellom tettesjikt og sluk for å hindre vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner. Manglende vanntetting medfører økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på bygget.

• Det bør gjennomføres utbedring av vanntett sjikt og membran, samt kontroll og eventuell utskifting av sluk. Konsekvensen av manglende eller mangelfullt vanntett sjikt og membran er økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

• Det bør etableres et godkjent vanntett sjikt på våtrommet for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende vanntett sjikt er økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på bygningen.

• Det bør etableres tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring og døråpning, i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Konsekvensen av manglende høyde er økt risiko for vannlekkasje til omkringliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ingen synlig membran i sluk.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeplate ,skyllekar og opplegg vaskemaskin.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget var avslått ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsanlegget bør settes i drift og funksjon kontrolleres.
Konsekvensen av manglende ventilasjon er redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og muggdannelse på våtrommet.

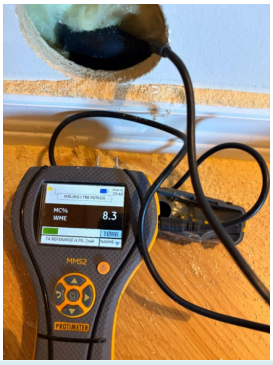
1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i delevegg mellom vaskerom og gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8.



1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er korrekt, noe som øker risikoen for fuktskader og kondens i konstruksjonen.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fukt i nedre del av veggen hvor blandebatteriet er montert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktregistreringen i nedre del av veggen ved blandebatteriet. Tiltak for utbedring må iverksettes for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for råte, muggdannelse og skader på konstruksjonen.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med reflektorovn på vegg og fall mot sluk på 5mm fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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

• Det er påvist oppsprukne silikonfuger og manglende fugemasse i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Fallforholdene bør utbedres dersom det skal dusjes direkte på gulvet, for å unngå risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Ved fortsatt bruk av dusjkabinett med direkte avløp til sluk, vurderes tiltak som mindre kritisk, men det bør tas hensyn til avviket ved eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet.

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.

• Silikonfuger og fugemasse i dusjsonen bør utbedres for å hindre fuktinntrengning, som kan føre til vannskader, muggvekst og skade på underliggende konstruksjoner.



Oppsprekt silikonfuge



Manglende fugemasse på gulv i dusj.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen ved dørterskelen er 35 mm.
Ingen synlig membran ved terskel.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid. Manglende dokumentasjon og alder på membranen medfører usikkerhet om tettesjiktets tilstand og funksjon, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales vurdering av tettesjiktet av fagperson for å avklare eventuell behov for utbedring.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med heldekkende servant, overskap og speil.
Dusjvegger av glass, veggmontert dusj.
Gulvmontert toalett.





1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

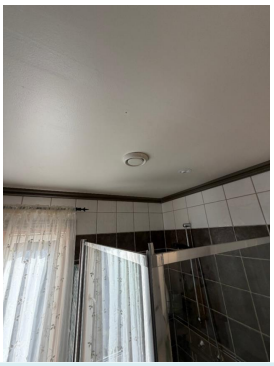
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget var ikke i drift ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsanlegget bør kontrolleres og settes i drift av kvalifisert personell for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og inneklima. Konsekvensen av manglende ventilasjon er økt risiko for fuktproblemer, dårlig luftkvalitet og skader på bygningsdeler.



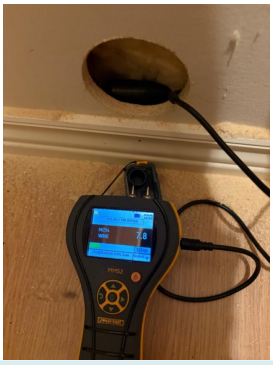
1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i delevegg mellom bod og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon fremlagt

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

Konsekvens/tiltak

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

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel i innvendig tak.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv uten varmekilde. Fall mot sluk er 19 mm fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser mot dør har bom (hulrom under).
Fugen ved dør er oppsprukket.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere utbedring dersom flere fliser løsner eller det oppstår skader.
Konsekvensen av bom i fliser er økt risiko for at fliser løsner eller sprekker over tid, noe som kan føre til behov for re-liming og fuging. Membran/tettesjikt er normalt ikke berørt, men dersom det oppstår bevegelse i flisene, kan det på sikt føre til skade på underliggende konstruksjon.

• Fliser med bom og oppsprukket fuge bør utbedres for å hindre videre oppsprekking, vanninntrenging og potensiell skade på underliggende konstruksjon.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til at fliser løsner og at fukt trenger ned i konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader over tid.

2.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Det er ingen synlig membran ved dørterskelen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist membran ved overgangen mellom gulv og dørterskel, noe som medfører økt risiko for fuktskader i dette området.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres eller dokumenteres membran ved overgangen mellom gulv og dørterskel for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Manglende membran i dette området medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid, eventuelt bør det gjennomføres en faglig vurdering av tettesjiktets tilstand.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membranen er økt risiko for at tettesjiktet ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eventuelt bør det gjennomføres en faglig vurdering av tettesjiktets tilstand.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på membranen er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

• Det bør etableres tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning, i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Manglende høyde medfører økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og følgeskader på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Overgang gulv /dørterskel uten membran



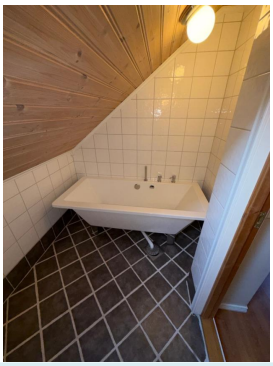
2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badekar med dusj, servant og gulvmontert toalett.





2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget var ikke i drift ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsanlegget bør kontrolleres og settes i drift av kvalifisert personell for å sikre tilfredsstillende luftutskifting i våtrommet. Konsekvensen av manglende ventilasjon er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og dårlig inneklima.



2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

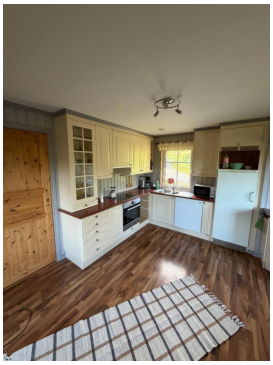
1.ETASJE > KJØKKEN

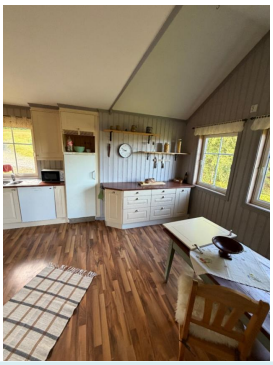
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter.
Et høyskap med glass i front.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og blandebatteri.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
Gulv med laminat.
Vegger med beiset trepanel.
Himling med malte, slette plater.



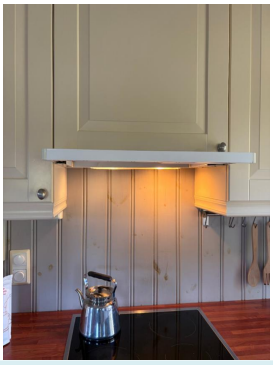


1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Samlestokk og stoppekran i underetasjen.

Vurdering av avvik:

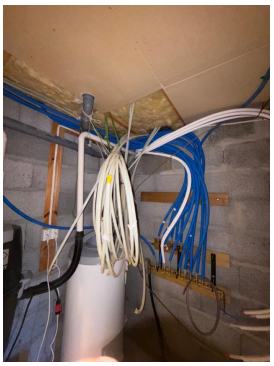
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

• Det er påvist begrenset avrenning ved åpen vannkran.
Boligen har vannforsyning fra fall brønn.
Det er ikke montert trykktank, noe som medfører dårlig vanntrykk.

Konsekvens/tiltak

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på anlegget. Det anbefales at anlegget vurderes og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risikoen for fremtidige skader.

• Det bør monteres trykktank for å bedre vanntrykket og sikre tilfredsstillende vannforsyning i boligen.
Konsekvensen av manglende trykktank er redusert vanntrykk, som kan gi dårlig funksjon på sanitærutstyr og redusert komfort.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

• Ventilasjonsanlegget var ikke i drift ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.

• Ventilasjonsanlegget bør undersøkes og settes i drift av kvalifisert fagperson. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Høiax 200 l bereder.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyses montert i 2005/2006.
Sikringsskap med automatsikringer og fjernavlest måler.
Skjult elektrisk anlegg

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, mangler eller sikkerhetsavvik.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Montert røykvarslere og pulverapparat



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse, fiberduk og rør. Tomten er opparbeidet med knuste steinmasser, fra 2005.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i yttervegg i soverom i underetasjen.

• Det er ikke montert topplist på grunnmursplasten, noe som kan medføre redusert beskyttelse mot fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til det forhøyede fuktnivået i ytterveggen.
Tiltak for å utbedre fuktproblemet bør iverksettes for å unngå risiko for sopp, råte og skader på bygningskonstruksjonen, samt redusert innemiljø.



Ikke montert topplist på grunnmursplast

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker, med såleblokk under grunnmur av blokker.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen er beliggende i skrående terreng

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2005, med tilknytning til slamavskiller med overløp til grøft. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 2005, med tilknytning til privat brønn.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på svekket effekt på utvendig vannledning, da vannforsyningen er fra privat brønn uten trykktank.

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere trykktank for å sikre stabil vannforsyning fra privat brønn.
Konsekvensen av manglende trykktank er redusert vanntrykk og risiko for utilstrekkelig vannforsyning til boligen.

• Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Det er en glassfibertank, installert i 2005/2006.
Eierne opplyser at tanken ble kjøpt brukt i 2005/2006, og at den da var ca. 12 år gammel.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres snøfangere på hele eller deler av taket for å oppfylle sikkerhetskravene og hindre fare for snøras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpningene mellom trinnene bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav på maks 10 cm, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Rekkverk bør monteres på innvendig trapp for å redusere risikoen for fallulykker og personskade. Manglende rekkverk gjør at man ikke har noe å holde i dersom man mister balansen, noe som øker faren for alvorlige skader.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det bør vurderes å utbedre eller erstatte trappen for å bedre funksjonalitet og sikkerhet, da dagens utforming med smal og/eller bratt trapp øker risikoen for fall og personskade.

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, mangler eller sikkerhetsavvik.

Bygninger på eiendommen

Gamlestua



Anvendelse

Byggeår
1940

Kommentar
Opplyst på befaring.

Standard
Bygningen har en enkel standard

Vedlikehold
Bygningen har et etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse
Fundamenter ,grunnmur og gulv på grunn av betong.
Yttervegger av reisverk fra byggeår.
Utvendig stående kledning.
Valmtak med sperrekonstruksjon.
Yttertak tekket med bølgeblikk plater.
Helte vinduer med enkle glass.
Malt inngangsdør med enkelt glass.
Utvendig betongtrapp til kjeller.

Innvendig gulv med bord og vinylbelegg, vegger og himling med trepanel.
Heltre dører.
Dusjkabinett og servant.
Overskap på kjøkken
Mursteinspipe

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



Låve



Anvendelse

Byggeår
1940

Kommentar
Opplyst på befaring.

Standard
Bygningen har en enkel standard

Vedlikehold
Bygningen har et etterslep på vedlikehold

Beskrivelse
Fundamenter av oppstabla stein.
Gulv med trebjelkelag og bord.
Yttervegger av reisverk med utvendig stående kledning.
Saltak med sperrekonstruksjon.
Yttertak tekket med bølgeblikk plater.
Lagringsloft med trebjelkelag og gulvbord.
Labankdører

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



Anneks



Anvendelse

Byggeår
2003

Kommentar
Opplyst på befaring.

Standard
Bygningen har en enkel standard

Vedlikehold
Bygningen har et etterslep på vedlikehold

Beskrivelse
Punktfundamenter av betong og leca blokker.
Bærende dragere av tre.
Gulv med trebjelkelag og bord.
Yttervegger av maskinfrest plank.
Saltak med dragere ,undertak med bord.
Yttertak tekket med papp.
Montert dør og vindu med glass.
Dør av finerplate i bod.
Veranda med trebjelkelag og terrassebord,rekkverk med liggende bord og toppbord

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

224 m²/224 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Gang, Teknisk rom, 4 Soverom, 3 Stuer, Fremtidig bad, Trapperom, Vaskerom, 2 Bad, Kjøkken

Andre bygg: Gamlestua, Låve, Anneks
Bruksareal andre bygg: 241 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 200 000**

Markedsvurdering
Basert på kunnskap om omsetning av fast eiendom, er vurderingen markedsverdien i dagens boligmarked slik:

Bøenvegen 204/206 ligger skjermet til i åssiden over Gransherad sentrum.

Ved verdivurdering av eiendommen har det blitt lagt vekt på dens beliggenhet, standard, planløsning og areal. I tillegg ønskes det å tas hensyn til dagens marked forøvrig og eiendommens beskaffenhet i forhold til dette.
Denne eiendommen har beliggenhet og kvaliteter som tilsier at eiendommen og sammenligninger, er i et fungerende marked, dvs. at tilbud og etterspørsel er i rimelig balanse.
Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Thomoen 18 ,3691 GRANSHERAD 140 m²	2002	4 sov	18-11-2025	3 350 000	**3 350 000**		3 350 000	**23 103**
2	Thomoen 25 ,3691 GRANSHERAD 141 m²	1978	3 sov	14-04-2025	2 300 000	**2 300 000**		2 300 000	**15 033**
3	Liengrenda 11 ,3691 GRANSHERAD 307 m²	1864	4 sov	21-05-2024	3 100 000	**2 900 000**		2 900 000	**9 446**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.		6 720
Renovasjon	Kr.		5 240
Tømming av septik	Kr.		1 445
Feiing	Kr.		516
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**14 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 900 000**

Gamlestua

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 550 000
Sum teknisk verdi - Gamlestua	Kr.		**150 000**

Låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 050 000
Sum teknisk verdi - Låve	Kr.		**100 000**

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**60 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**6 210 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

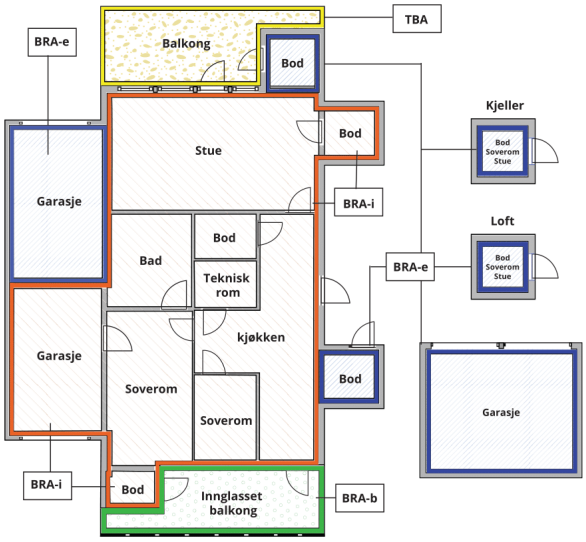
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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.

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Arealer

Enebolig

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)
Underetasje	88			88			88
1.Etasje	91			91	9		91
2.Etasje	45			45		11	56
SUM	**224**				**9**	**11**	**235**
SUM BRA	**224**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, gang med trapp, fremtidig bad, teknisk rom, soverom, stue		
1.Etasje	Gang med trapp, trapperom, vaskerom, bad, soverom, stue /spisestue med utgang til veranda, kjøkken		
2.Etasje	Stue med trapp, soverom, soverom 2, bad		

Kommentar

Areal oppmålt på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Areal målt etter "Takstbransjens arealinstruks for arealmåling".
Platting p terreng ved inngang: 21m².
Takhøyde underetasje:2,39m-2,56m.
Takhøyde 1. etasje:2,38m
Takhøyde 2. etasje:2,38m
Takhøyde knevegg:0,94m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt fasadetegninger og plantegning over underetasje.
Det er avvik på fasadetegnger ifht plassering av vinduer i underetasje.
Det er avvik på plantegninger ifht slik som underetasje fremstår ved befaring , da soverom ,stue og fremtidig bad ikke fremkommer på tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektriker montert lampe i gang underetasje.

Gamlestua

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		46		46	

Etasje		61		61	
SUM		**107**			
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Lagerrom, lagerrom 2	
Etasje		Gang, trapperom, kjøkken, stue, soverom, bad	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke fremlagt

Nyere håndverkstjenester

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

Låve

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		116		116	
SUM		**116**			
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, vedskjul	

Kommentar

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

Gulvet lagringsareal på loft:38m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke fremlagt

Nyere håndverkstjenester

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

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		18		18	7
SUM		**18**			**7**
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Oppholdsrom, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke fremlagt

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Vegard Aasen	Takstingeniør
	Anna-Lena Skogsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	103	15		0	76784.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bøenvegen 204

Hjemmelshaver
Skogsrud Anna-Lena, Jensen Ulrik Martinius

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bøenvegen 204/206 ligger skjermet til i åssiden over Gransherad sentrum.

I Gransherad sentrum finner man skole, aldershjem, brukthandel, bensinstasjon og dagligvarehandel med post i butikk.

Skogressurser

Tilknyttet eiendommen er det noe skogressurser. Ifølge opplysninger fra Notodden kommune er det ikke registrert hogst på eiendommen de siste årene, med unntak av avvirkning i 2007 og 2009.
Det ble opplyst avvirket ca. 294 m³ i 2007 og ca. 231 m³ i 2009. Det er ikke registrert utført planting eller ungskogpleie etter hogstene.

Ifølge NIBIO/Gårdskart utgjør det produktive skogarealet ca. 72,3 dekar. Skogen ligger i hovedsak på middels og lav bonitet. Som følge av manglende eller begrenset skogpleie fremstår deler av skogen med et stort innslag av lauv/bjørk, og med enkelte felt hvor det står noe gran/tømmer.

Notodden kommune har opplyst at eiendommen har saldo på skogfondkonto på kr 14 414. Takstmann gjør oppmerksom på at skogfond er en løpende konto, og at saldo kan endre seg over tid.

Det er opplyst at det ikke foreligger skogbruksplan/miljøplan for eiendommen. Ved eventuell hogst må nødvendige krav til miljøregistreringer, skogbruksplan og øvrige skogfaglige forhold avklares før tiltak settes i gang.

Ut fra en enkel vurdering anslås nyttbar produksjonsevne til ca. 25 m³ per år. Skogen vurderes i hovedsak som en ressurs for vedproduksjon, samt mindre uttak av tømmer til salg eller eget bruk.
Eiendommen gir for øvrig mulighet for småviltjakt på egne arealer.

Adkomstvei

Fra offentlig vei.
Privat gårdsvei opp til eiendommen.

Tilknytning vann

Privat brønn

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft .

Regulering

LNF

Om tomten

Eiendomstomt.

Kommuneplan

Ikke innhentet.

Konsesjonsplikt

Ja

Bebyggelsen

Området med spredt bebyggelse

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige		Fullverdi		

Kommentar
Opplysninger hentet fra egenerklæring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Ikke gjennomgått		Nei
Kart	27.08.2026		Gjennomgått	2	Ja
Tegninger	09.08.2000	Fasade og plantegning underetasje på bolig	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



0 20 40 60m
Målestokk 1: 3000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 25.06.2026 09:18
Eiendomsdata verifisert: 25.06.2026 09:17

GÅRDSKART 4005-103/15/0
Tilknyttede grunneiendommer:
103/15/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

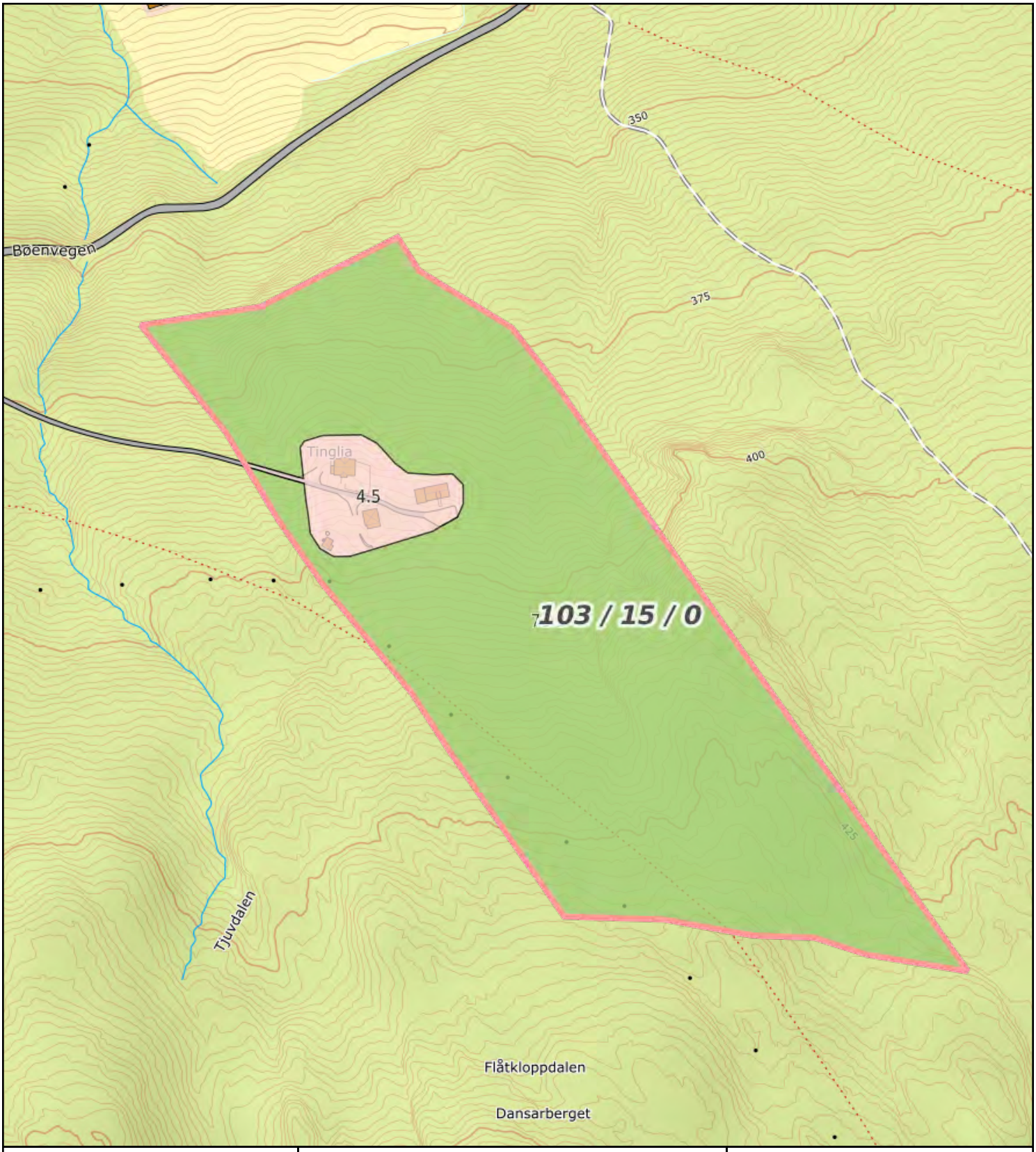
TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	72.3	72.3
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	4.5	4.5
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	76.8	76.8

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 20 40 60m
Målestokk 1: 3000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 25.06.2026 09:17
Eiendomsdata verifisert: 25.06.2026 09:17

GÅRDSKART 4005-103/15/0
Tilknyttede grunneiendommer:
103/15/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	0.0	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≡	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	72.3	72.3
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	4.5	4.5
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	76.8	76.8

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt