

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Fensvegen 71 , 3830 ULEFOSS

 NOME kommune

 gnr. 24, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 05.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 22307-1046

Referansenummer: YE2519

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen




SØRØ TAKSERING
Alt innen taksering



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Sørø Taksering AS

Sørø Taksering AS er et takseringsforetak med solid forankring i byggebransjen. Foretaket har mer enn 10 års erfaring fra bygge- og eiendomsrelatert virksomhet, og har levert takseringstjenester de siste 4 årene.

Virksomheten utfører oppdrag i hele Telemark, samt i tilstøtende fylker.

Foretaket består av uavhengige, profesjonelle og faglig kvalifiserte takstmenn, og leverer vurderinger innen følgende områder: eierskifte, skadetakst, reklamasjon, verdivurdering, næring og energirådgivning.

Sørø Taksering AS er medlem av Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF), et landsdekkende fagforbund for takstmenn og sakkyndige. Forbundet stiller krav til faglig kompetanse, etterutdanning, etiske retningslinjer og uavhengighet, og arbeider for kvalitet og ensartet praksis innen takseringsfaget.

Rapporter utarbeides i henhold til BMTFs retningslinjer, forskrift til avhendingslova samt NS 3600:2018.



Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen
Uavhengig Takstingeniør
post@sorotaksering.no
926 22 684



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med et samlet vedlikeholdsbehov, og det ble avdekket enkelte vesentlige avvik ved enkelte konstruksjoner og bygningsdeler. Disse forholdene kan ha betydning for funksjon og levetid. Øvrige deler av boligen fremstår i hovedsak i forventet stand ut fra alder og byggetid. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget står på støpt såle mot grunn og grunnmur av delvis naturstein, støpt betong og lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende enkelfaset trekledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjon, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Boligen har nyere malte trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2016. Boligen har eldre trevinduer med 2-lags glass, ukjent produksjonsår. Boligen har eldre malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1987.

Boligen har ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 1989. Boligen har terrassedør av tre med 2-lags isolerglass, ukjent produksjonsår. Boligen har ytterdør av stål, ukjent produksjonsår.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil. Innvendige profilerte lettdører med 4-speil.

GULV:

1. Etasje: Flis på bad og entré, parkett i øvrige rom.
2. Etasje: Gulvbelegg på bad og ett soverom, gulvtepper i øvrige rom.

VEGGER:

1. Etasje: Flis på bad, tapet på kjøkken og trepanel i øvrige rom.
2. Etasje: Tapet på ett soverom, trepanel i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

1. Etasje: Tak-ess i alle rom.
2. Etasje: Tak-ess på bad, slette overflater i øvrige rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. Etasje:

Flis på gulv og vegger, samt tak-ess i tak/himling. Innredning med profilerte fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant. Gulvmontert toalett og dusjhjørnet med fastmonterte dører.

Bad 2. Etasje:

Vinylbelegg på gulv, trepanel på vegg og tak-ess i tak/himling. Innredning med profilerte fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant. Gulvmontert toalett og badekar.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk. Det er oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr med mekanisk avtrekk på vegg, integrert mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

OPPVARMING:

Vedovn i stue. Varmepumpe i stue. Varmekabler i entré og bad 1. Etasje.

ROMHØYDE:

- Kjeller: 1,7-1,8m i kjeller.
1. Etasje: 2,27m på bad, 2,3m på kjøkken, gang og entré, 2,38m i stue, 2,4m i spisestue.
 2. Etasje: 2,14m på soverom, 0,82-2,14m i øvrige rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og var ikke tilgjengelige for inspeksjon på befaringsdagen. Det foreligger derfor ingen vurdering av tilstand, utførelse, funksjon eller eventuelle skader. Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til anleggets tekniske tilstand, restlevetid og eventuelle skjulte avvik. Dette kan innebære risiko for lekkasjer, tilstopping, tilbakeslag eller behov for kostnadskrevenne utbedringer. Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon og vurdere nærmere undersøkelser ved mistanke om funksjonssvikt eller avvik.

Septiktank er ikke synlig og var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Det foreligger derfor ingen vurdering av tankens tilstand, utførelse, funksjon eller eventuelle svekkelser. Manglende inspeksjonsmulighet gir usikkerhet knyttet til tankens tetthet, tekniske tilstand, kapasitet og restlevetid. Dette kan medføre risiko for lekkasjer, forurensning, luktproblemer, funksjonssvikt eller behov for omfattende utbedringer. Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon og vurdere ytterligere undersøkelser ved mistanke om avvik eller i forbindelse med vedlikeholdsplanlegging.

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

[Gå til side](#)

Utvendig trapp mangler rekkverk på én side og tilfredsstillende dermed ikke dagens krav til sikker adkomst. Dette medfører økt risiko for fallulykker ved bruk, særlig under våte eller glatte forhold. Forholdet kan ha betydning for sikkerheten og bør vurderes som et avvik med behov for tiltak. Det anbefales å etablere rekkverk i henhold til gjeldende krav og utbedre trappen der det er nødvendig.

Det ble målt en rekkverkshøyde på 0,89 m på utvendig terrasse, noe som er lavere enn anbefalt sikkerhetshøyde etter gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17). Avviket innebærer økt risiko for fallulykker, særlig der terrassen har høyde over terreng. Forholdet vurderes å ha betydning for personsikkerheten og bør derfor utbedres. Det anbefales å heve eller oppgradere rekkverket slik at tilfredsstillende sikkerhet oppnås.

Det er ikke registrert tilstrekkelig brannvarsling i 2. etasje, noe som

Beskrivelse av eiendommen

innebærer at etasjen ikke har tilfredsstillende varslings ved røyk- eller brannutvikling. Dette medfører økt risiko for sen oppdagelse av brann, med konsekvenser for personsikkerhet og mulighet for rask evakuering. Forholdet vurderes som et sikkerhetsavvik med behov for utbedring. Det anbefales å etablere tilstrekkelig antall brannalarmer i 2. etasje, plassert og seriekoblet i samsvar med gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.

Det ble registrert sprekkeformasjoner på pipen i kjeller, noe som indikerer svekkelser i konstruksjonen. Slike sprekker kan medføre at røyk og varme trenger ut av pipeløpet, med økt risiko for brannskader på omkringliggende bygningsdeler og redusert brannsikkerhet som følge. Forholdet vurderes som alvorlig og det anbefales at pipen ikke benyttes før nærmere kontroll er utført. Videre tiltak må påregnes, og utbedring eller rehabilitering bør utføres av kvalifisert fagperson.

Innvendig trapp til kjeller mangler håndrekk, og tilfredsstillende dermed ikke krav til sikker bruk og tilgjengelighet. Dette gir økt risiko for fallulykker, særlig ved ferdsel i mørke eller ved nedsatt bevegelighet. Forholdet vurderes som et sikkerhetsavvik som bør utbedres. Det anbefales å montere håndrekk i henhold til gjeldende krav for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.

Det ble avdekket angrep av borebiller i stubbeloft og i trekonstruksjoner i kjelleren. Slike angrep oppstår normalt når trevirket over tid har vært utsatt for gunstige forhold for insektaktivitet, herunder fuktpåvirkning og uimpregnet treverk. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for videre nedbrytning av materialene, redusert styrke og svekket bæreevne i de berørte konstruksjonene. Det anbefales at skadeomfanget vurderes nærmere av fagkyndig, og at nødvendige tiltak gjennomføres, herunder behandling mot skadegjørere, reduksjon av fuktbelastning og utskifting av svekket trevirke der dette er påkrevd.

Det ble avdekket tegn til museangrep både på loft og i kjeller. Det ble registrert avføring og gnagde ganger i isolasjonen, og det ble i tillegg hørt typiske lyder som indikerer pågående aktivitet fra mus under befaringen. Slike forhold oppstår ofte som følge av utilstrekkelig tetting mot utvendige konstruksjoner, og medfører risiko for ytterligere skader på isolasjon, treverk og øvrige bygningsdeler, samt hygieniske utfordringer. Det anbefales å gjennomføre skadedyrbekjempelse, kartlegge og tette mulige inngangspunkter, samt fjerne og erstatte skadet isolasjon og øvrige materialer ved behov.

Det ble avdekket skjevheter i etasjeskillet. Forholdet kan skyldes underdimensjonert bærekonstruksjon, tidligere bevegelser i bygningen eller svekkelser som følge av angrep fra borebiller. Skjevhetene innebærer risiko for redusert bæreevne, videre deformasjoner og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler dersom årsaken ikke avklares og utbedres. Det anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjonen for å fastslå skadeårsak og omfang, samt vurdering av nødvendige tiltak som forsterkning, utskifting av skadet treverk eller annen konstruktiv utbedring.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området uten registrert konsentrasjon av radon, men i nærheten av høy konsentrasjon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. Det anbefales derfor å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt

radon.

Støysone:

Eiendommen ligger i et område markert med Gul og rød sone mellom 55-65 og høyere dB. Se Kommuneplanens arealdel og <https://www.vegvesen.no/fag/fokusomrader/klima-miljo-og-omgivelser/stoy-fra-trafikk/stoykart-og-handlingsplaner/> for ytterligere informasjon.

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av kvikkleire. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det fremlagt ferdigattest av garasjen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

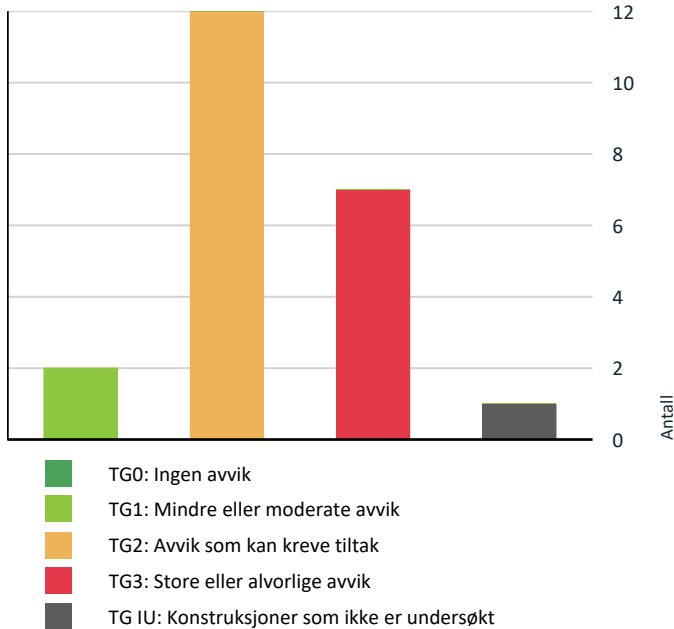
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er innredet oppholdsrom i kjellerdelen av garasjen. Det er ikke fremlagt godkjente tegninger eller dokumentasjon som bekrefter at bruksendringen er omsøkt og godkjent, og arealet fremstår derfor som ikke dokumentert for slik bruk. Siden det ikke er fremlagt tegninger for denne delen, er rommene beskrevet ut fra hvordan de fremstod på befaringsdagen. Dersom rommet skal benyttes som selvstendig boenhet eller varig oppholdsrom, må det påregnes søknadspliktig bruksendring til kommunen. Ved en eventuell godkjenning må enheten tilfredsstillende gjeldende krav i TEK17, herunder krav til blant annet takhøyde, lysforhold, rømningsvei, ventilasjon og brannsikkerhet. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

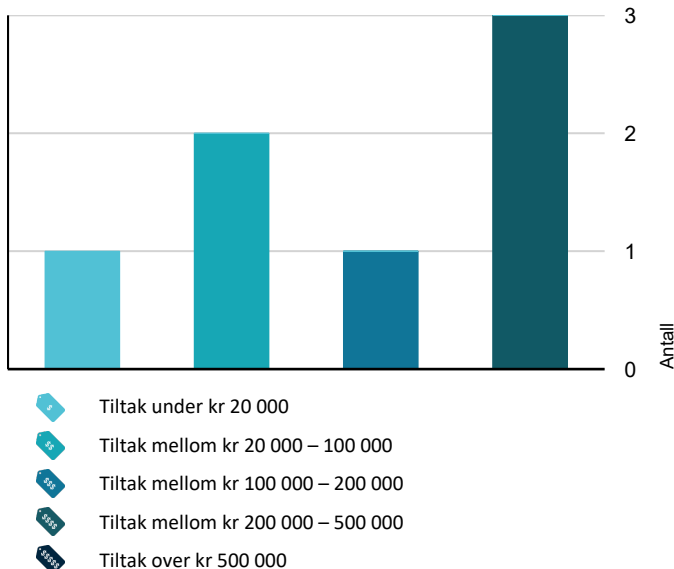
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrollringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1900

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggtekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renoveret etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggtekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takets konstruksjon, takteking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige hensyn har det ikke vært mulig å utføre nærmere besiktigelse fra tak eller stige. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra bakken. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå, og som først kan avdekkes ved nærmere inspeksjon. Dette innebærer en usikkerhet knyttet til vurderingen av bygningsdelen.

Det ble registrert mose og begroing på takstein, slitasje på beslag samt at deler av takrennesystemet mangler tilstrekkelig nedløp og utkastere.

TG 2 vurderes grunnet mose, begroing på takstein, slitasje på beslag og at takrennesystemet mangler tilstrekkelig nedløp.

Årstall: 1990

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Manglende vedlikehold og naturlige omgivelser har medført begroing på takstein og slitasje på beslag. Takrennesystemet har også mangelfull bortledning av vann som følge av utilstrekkelig nedløp.

Risiko:

Begroing, slitte beslag og mangelfull bortledning av takvann kan over tid gi økt fuktbelastning og fare for skadeutvikling i tak og tilstøtende bygningsdeler. Begrenset inspeksjon fra bakkenivå kan samtidig medføre at ytterligere avvik ikke er avdekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

For kjøper innebærer dette behov for vedlikehold og oppfølging av takteking, beslag og takvannshåndtering. Den begrensede undersøkelsen medfører også usikkerhet knyttet til bygningsdelens fulle tilstand.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å rense takflaten for mose og begroing og følge opp med jevnlig vedlikehold. Det anbefales videre å kontrollere og ved behov utbedre beslag samt etablere tilfredsstillende nedløp og utkastere der dette mangler.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det ble observert lokale råteskader på deler av ytterkledningen, noe som kan tyde på fuktinntrenging over tid. Skadeområdet i underliggende konstruksjoner er usikkert og bør avklares gjennom nærmere undersøkelser. Videre utbedring bør vurderes på bakgrunn av resultatene for å hindre ytterligere forringelse og sikre konstruksjonens funksjon og levetid.

Utvendige vegger er kledd med malt liggende enkeltfaset kledning. Kledningen er visuelt undersøkt på utsatte områder og fremstår generelt i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det er registrert mangelfull lufting i underkant av kledningen, samt tegn til begroing og soppdannelser og fukt/råteskader på deler av kledningen. Forholdene vurderes å ha sammenheng med vedlikeholdsetterslep og begrenset uttørking.

TG 2 vurderes grunnet mangelfull lufting, begroing/soppdannelser og registrerte fukt- og råteskader på deler av ytterkledningen.

Årstall: 1990

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull lufting i underkant av kledningen, vedlikeholdsetterslep og begrenset uttørking, som over tid har gitt økt fuktbelastning på kledningen.

Risiko:

Ved fortsatt fuktbelastning kan skadene utvikle seg videre og også påvirke bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

For kjøper innebærer forholdet behov for oppfølging og påregnelige kostnader til utbedring av skadde bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i underkant av kledningen og skifte skadde materialer i berørte områder. Videre anbefales det å kontrollere om underliggende konstruksjoner er påvirket.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loft med tilgang fra luke i gang 2. etasje.

Det ble registrert tegn til skadedyr i form av mus, manglende isolasjon og fukt skjolder på undertaket. Videre ble det observert tydelige fukt skader på undertaket i området der lufting fra avløp er ført direkte ut på loftet. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

TG 2 vurderes grunnet tegn til skadedyr, manglende isolasjon, registrerte fuktmerker og fukt skader på undertaket samt noe underdimensjonert takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse av lufting fra avløp direkte til loft, utilstrekkelig isolering og en takkonstruksjon oppført etter eldre byggeskikk. Dette har gitt økt fuktbelastning og forhold som muliggjør aktivitet fra skadedyr.

Risiko:

Videre fuktbelastning kan føre til økt skadeomfang i undertaket og øvrige trekonstruksjoner. Pågående aktivitet fra mus kan i tillegg gi ytterligere skader på isolasjon og konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

For kjøper innebærer dette behov for oppfølging og utbedring av både fuktforhold, isolasjon og skadedyrproblematikk i lofts-konstruksjonen. Forholdet kan også medføre økte vedlikeholds- og utbedringskostnader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å føre lufting fra avløp ut over tak, etterisolere berørte områder og kontrollere undertaket nærmere med tanke på skadeomfang. Det anbefales også å iverksette tiltak mot mus og tette mulige adkomstpunkter.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det ble registrert enkelte punkterte vindusglass. Videre er det avdekket slitasje på eldre vinduer, samt at omramming enkelte steder er ført tett mot beslag. Det ble også observert soppdannelser på innsiden av enkelte vinduer. Forholdene indikerer nedsatt funksjon og økt fuktbelastning i utsatte vindusdetaljer.

TG 2 vurderes grunnet punkterte glass, slitasje på eldre vinduer, ugunstige innsetningsdetaljer og registrerte soppdannelser. Dette er i tråd med at vesentlige avvik og behov for tiltak skal begrunnes særskilt.

Årstall: 1990

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Punkterte glass skyldes svikt i isolerglassenes tetning. Slitasje og tett omramming mot beslag vurderes å ha sammenheng med alder, værpåkjenning og utførelsesdetaljer som begrenser avrenning og uttørking.

Risiko:

Forholdene kan føre til videre svekkelse av vinduenes funksjon og økt fuktbelastning i tilstøtende materialer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

For kjøper innebærer dette behov for vedlikehold og påregnelige kostnader til utbedring eller utskifting av berørte vinduer og detaljer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å skifte punkterte vindusglass eller berørte vinduer, samt utbedre omramming slik at beslag får tilfredsstillende funksjon for avrenning og uttørking.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Dørene fremstår i forventet stand ut fra alder, men det ble registrert slitasje utover alminnelig bruksslitasje på enkelte dører.

TG 2 vurderes grunnet registrert slitasje utover forventet bruksslitasje.

Årstill: 1990 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Slitasjen vurderes å ha sammenheng med alder, bruk og løpende belastning over tid.

Risiko:

Videre slitasje kan føre til redusert funksjon og økt behov for vedlikehold eller utskifting av berørte dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

For kjøper innebærer forholdet påregnelige kostnader til vedlikehold eller fremtidig utskifting.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å vedlikeholde eller skifte ut dører med størst slitasje etter behov.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt terrasse på 36 m² med utgang fra stue. Terrassen er oppført med bjelkelag, terrassebord på gulv og rekkverk av tre. Det ble registrert slitasje i form av avskalling av beis/maling på overflater. For øvrig fremstår terrassen i tilfredsstillende stand ut fra alder og bruk.

TG 2 vurderes grunnet registrert overflateslitasje med behov for vedlikehold.

Årstill: 1990 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Avviket har sammenheng med værpåvirkning og aldersrelatert slitasje på overflatebehandlingen. Dette har ført til nedbrytning av beis/maling på tilgjengelige flater.

Risiko:

Videre manglende vedlikehold kan gi økt fuktbelastning i treverket og på sikt bidra til raskere nedbrytning av overflatene. Dette kan føre til mer omfattende slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet innebærer at kjøper må påregne vedlikehold av terrassens overflater. Uten oppfølging kan vedlikeholdsbehovet øke.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utføre overflatebehandling av terrasse og rekkverk, samt følge opp med jevnlig vedlikehold.

INNVENDIG

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller med inngang fra trapp ved kjøkken i 1. etasje.

Kjelleren fremstår i hovedsak i forventet stand ut fra alder og konstruksjon, men det ble avdekket større mengder borebiller, tegn til mus i form av avføring og lyd, samt vanninntrenging på flere deler av kjelleren og gulvet. Forholdene viser aktive eller pågående skadeforhold med risiko for videre svekkelse av materialer og konstruksjoner.

TG 3 vurderes grunnet omfattende angrep av skadedyr og registrert vanninntak i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Forholdet har sammenheng med fuktpåvirkning i kjelleren og konstruksjoner som gir gunstige forhold for skadegjørere. Vanninntak og fuktbelastning kan ha bidratt til aktivitet av borebiller, og tilgjengelige åpninger eller utettheter kan ha gitt adgang for mus.

Risiko:

Videre aktivitet fra borebiller kan føre til økt nedbrytning av trevirke og i verste fall svekkelse av bærende konstruksjoner. Samtidig kan fortsatt fuktpåvirkning og museaktivitet gi ytterligere skadeutvikling og følgeskader i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet innebærer at kjøper må påregne tiltak for å stanse skadeutvikling og begrense videre fuktpåvirkning. I verste fall må det påregnes utbedring av konstruksjonen dersom skadeomfanget viser seg å være omfattende.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å få utført skadedyrsanering og nærmere kontroll av omfanget av borebilleangrep og museaktivitet, samt å avklare og utbedre årsak til vanninntak i kjelleren. Skadde materialer og eventuelt svekkede konstruksjonsdeler bør skiftes ut i berørte områder

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det ble registrert slitasje på gulv og veggoverflater utover ordinær brukslitasje. Det må samtidig påregnes enkelte mindre hull, misfarging og skjolder etter tidligere plassering av bilder, hyller og møblement. På gulv ble det også registrert overflateslitasje, riper og misfarging knyttet til bruk og plassering av inventar

TG 2 vurderes grunnet slitasje på gulv og veggoverflater utover det som kan forventes ved normal bruk.

Årstall: 1990 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Forholdet har sammenheng med aldersrelatert bruksslitasje og belastning fra møblering, inventar og tidligere innfestinger i overflatene. Dette har ført til merker, hull, riper og misfarging på gulv og vegger.

Risiko:

Videre bruk uten vedlikehold vil kunne medføre ytterligere overflateslitasje og forringelse av overflatenes uttrykk. Risikoen knytter seg i hovedsak til videre estetisk nedbrytning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet innebærer at kjøper må påregne vedlikehold eller overflateoppussing for å oppnå ønsket standard. Avviket har betydning for overflatenes fremtoning, men ikke nødvendigvis for bygningsdelens funksjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre hull og skader på veggoverflater samt utføre nødvendig overflatebehandling av gulv og vegger etter behov.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 1990, i følge hjemmelshaver. Gjeldende byggt teknisk forskrift på oppføringstidspunktet (TEK85) er lagt til grunn som referanse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på oppbyggingen.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflatene fremstår i forventet stand ut fra alder. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning ved befaringen. Det bemerkes likevel at det er plassert et trevindu i våtsonen, samt at innredningen har synlig slitasje.

TG 2 vurderes grunnet trevindu i våtzone og registrert slitasje på innredningen.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Avviket har sammenheng med materialvalg i våtsonen og aldersrelatert slitasje på innredningen. Trevindu i våtzone er mer utsatt for fuktbelastning enn fuktrobuste materialer.

Risiko:

Fuktbelastning på trevinduet kan over tid føre til oppfukning og nedbrytning av materialet. Videre slitasje på innredningen kan gi redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet innebærer at kjøper må påregne vedlikehold og oppfølging av vindu og innredning. På sikt kan det bli behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å følge opp trevinduet med jevnlig kontroll og vedlikehold, samt å utbedre eller skifte innredning ved behov.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 5mm motfall over en lengde på 2m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som regelmessig utsettes for vann etter gjeldende byggtkniske forskrift ved oppføringstidspunktet. Det ble for øvrig avdekket en del sprekker i flisene.

TG 3 vurderes grunnet motfall mot dørterskel og en del sprekker i flisene.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Forholdet har sammenheng med mangelfulle fallforhold ved gulvets utførelse og skader i flisoverflaten. Sprekkdannelsene kan være utløst av bevegelser, belastning eller svekkelser i underlaget eller overflaten.

Risiko:

Motfall kan føre til at vann ikke ledes til sluk som forutsatt, med risiko for vannansamling og økt fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner. Videre kan sprekken gi økt risiko for inntrenging av fukt og ytterligere skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

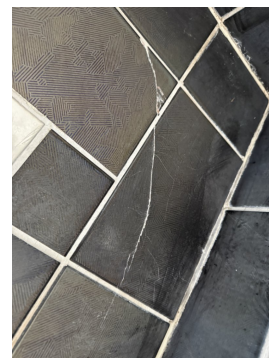
Konsekvens:

Forholdet innebærer at kjøper må påregne tiltak for å korrigere fallforholdene og utbedre skadet gulvoverflate. Det kan være behov for mer omfattende arbeider dersom skadeomfanget viser seg å berøre underliggende konstruksjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes til sluk, samt å skifte skadede fliser og kontrollere om underlaget er påvirket i berørte områder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran fra 1990, i følge hjemmelshaver. Sluket er av plast, og det ble ikke observert synlig slukmansjett eller klemring. Det ble videre registrert sprekk i støp, ingen synlige tegn til membran og manglende lekkasjevei fra vannrør ved servant og systerne til sluk.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 3 vurderes grunnet manglende synlig membranløsning, fravær av synlig slukmansjett/klemring, sprekk i støp og manglende lekkasjevei til sluk.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak:

Forholdet har sammenheng med eldre utførelse og aldersrelatert svekkelse i våtrommets tettesjikt. Manglende synlige tettesjikt detaljer ved sluk og rørinstallasjoner gir økt sårbarhet for fukt påvirkning.

Risiko:

Svikt i membran- og slukløsningen kan føre til at vann trenger inn i underliggende konstruksjoner og gir skjulte fuktskader. Sprekk i støp og manglende lekkasjevei øker risikoen for skadeutvikling og følgeskader over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet innebærer at kjøper må påregne tiltak i våtrommet. Det kan være behov for full rehabilitering dersom videre undersøkelser eller utbedring avdekker svikt i underliggende konstruksjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å rehabilitere våtromsgulvet med tilfredsstillende membran- og slukløsning, samt etablere lekkasjevei fra vanninstallasjoner til sluk. Berørte konstruksjoner bør kontrolleres og eventuelt utbedres i forbindelse med arbeidene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt fuktmålinger i undertak av servant, da tilstøtende vegg for våtsonene er yttervegg. Det ble ikke avdekket unormale fuktverdier. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet fremstår ikke som tilstrekkelig oppbygget som våtrom. Det ble registrert manglende tettesjikt på veggene, manglende belegg under klemring og motfall på 35 mm fra vindu til dørterskel. Videre er det ikke inspeksjonsmulighet til sluk under badekar grunnet fastmontert terskel. Forholdene innebærer svikt i våtrommets fuktsikring og avrenning, samt begrenset mulighet for kontroll av slukløsningen.

TG 3 vurderes grunnet våtrom som ikke er oppført med tilfredsstillende fuktsikring og utførelse.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Forholdet har sammenheng med mangelfull utførelse av våtrommets tettesjikt og slukdetaljer, samt utilfredsstillende fallforhold på gulvet. Fastmontert terskel ved badekar hindrer samtidig tilgang til kontroll av sluk.

Risiko:

Manglende tettesjikt og svikt ved slukdetaljer kan føre til fuktinntrenging i vegg- og gulvkonstruksjoner. Motfall kan medføre at vann ikke ledes til sluk som forutsatt, med risiko for vannansamling, lekkasjer og videre skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet innebærer vesentlig risiko for skjulte fukt- og konstruksjonsskader. Kjøper må påregne omfattende utbedringer, og i praksis kan det være behov for full rehabilitering av våtrommet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å rehabilitere badet med korrekt oppbygning av tettesjikt, slukløsning og fallforhold, samt etablere tilgang for inspeksjon og vedlikehold av sluk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hullboring, da badet uansett må påregnes total renovering.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning, uten registrerte mekaniske skader eller slitasje utover normal bruksslitaske under befaringsen. Det ble registrert normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning fra vannkran.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene er utført i kobber. Det ble registrert korrosjon i enkelte koblinger samt drypplekkasje fra utekran. Stoppekran ble testet og fungerte på befaringsdagen. Det ble for øvrig ikke registrert lukt av betydning eller synlige tegn til lekkasjer eller andre svekkelser ved de tilgjengelige delene av røropplegget. Vannrør er en bygningsdel med begrenset levetid, og registrerte avvik må ses i sammenheng med alder og forventet utskiftningsbehov over tid. Forventet tid for utskifting av vannrør er 50 år.

TG 2 vurderes grunnet registrert korrosjon i koblinger og drypplekkasje fra utekran.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Korrosjonen har oppstått som følge av aldersrelatert slitasje og fuktpåvirkning i koblingene. Drypplekkasjen fra utekranen skyldes slitasje eller svikt i tetting.

Risiko:

Videre korrosjon og vedvarende lekkasje kan føre til økt svekkelse i koblinger og økt risiko for lekkasjeutvikling over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt vedlikeholdsbehov og påregnelige kostnader til utbedring eller utskifting av berørte deler. Kjøper må regne med oppfølging av røropplegget over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre drypplekkasjen ved utekranen og kontrollere korroderte koblinger. Det anbefales videre å utskifte svekkede deler ved behov.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er utført i PVC (plast).

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra de synlige avløpsrørene men en bør være oppmerksom på at avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Forventet tid for utskifting av avløpsrør er 50 år.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i 1. etasje, samt naturlig ventilering i 2. etasje. Det ble observert luftespalte for tilluft i dørrblad til bad i 1. etasje, men ikke ved bad i 2. etasje. Tilluft til boligen skjer via ventiler i vinduer og vegger. Det bemerkes også at ventiler i kjelleren er tettet med isolasjon, noe som hindrer luftgjennomstrømning og kan gi økt fuktbelastning i underliggende konstruksjoner.

TG 2 vurderes grunnet naturlig ventilering og manglende tilluft ved bad i 2. etasje og tette ventiler i kjeller.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Forholdet vurderes å skyldes mangelfull ventilasjonsløsning med utilstrekkelig tilluft ved bad i 2. etasje og at ventiler i kjeller er tettet igjen med isolasjon. Dette reduserer luftutskiftingen i boligen og i underliggende konstruksjoner.

Risiko:

Mangelfull luftutskifting kan føre til økt fuktbelastning, kondens og risiko for mugg- og fuktskader over tid, særlig i kjeller og våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

For kjøper innebærer dette økt risiko for fuktrelaterede skader og et ventilasjonsanlegg som ikke gir tilfredsstillende luftutskifting i alle deler av boligen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft ved bad i 2. etasje og åpne opp ventiler i kjeller for å sikre nødvendig luftgjennomstrømning. Ventilasjonsforholdene bør følges opp for å redusere fuktbelastningen i boligen.

TG 3 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra 2013. Hjemmelshaver opplyser at varmepumpen ikke fungerer. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaringen. Opplysningene tilsier at anlegget har funksjonssvikt.

TG 3 vurderes grunnet funksjonssvikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Avviket har oppstått som følge av feil eller svikt i varmepumpens komponenter eller styring. Nærmere årsak er ikke avklart ved befaringen.

Risiko:

Funksjonssvikten kan føre til bortfall av forventet oppvarming og redusert energieffektivitet i boligen. Dersom forholdet ikke utbedres, vil anlegget ikke fylle sin tiltenkte funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet innebærer at kjøper ikke kan legge til grunn at varmepumpen er i driftbar stand. Det må påregnes reparasjon eller utskifting av anlegget.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å få varmepumpen kontrollert av fagperson for å avklare feilårsak og om anlegget bør repareres eller skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter, plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk.

Bereideren fremstår ellers i forventet stand ut fra alder, men det ble registrert drypplekkasje fra kobling på toppen av bereideren

TG 3 vurderes grunnet alder og registrert lekkasje ved varmtvannsbereideren.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Avviket har oppstått som følge av aldersrelatert slitasje og svekkelse i bereider og koblingspunkt. Dette har medført utetthet med lekkasje fra toppen av bereideren.

Risiko:

Videre lekkasje kan føre til økt fuktbelastning og skade på omkringliggende bygningsdeler. Det er også risiko for større svikt eller økende lekkasje som følge av høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet innebærer at kjøper må påregne utskifting av varmtvannsbereideren. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det oppstå følgeskader i bereiderens omgivelser.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å skifte varmtvannsbereideren. Tilkoblinger og omkringliggende installasjoner bør samtidig kontrolleres ved utskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i kjeller med 16 kurser iht oversikt. Kursfortegnelsen bør oppdateres.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble avdekket løse ledninger i boligen som bør følges opp.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1990 Mye av det elektriske er byttet, men det er usikkert om alt er nytt. Derfor er renovasjonsår brukt som grunnlag.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid av egeninnsats på det elektrisk anlegget i selgers eie.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

Nome Elektro har utbedret rapporten med følgende merknader:

1. Merket umerkede kurser i kursfortegnelsen.

Tilstandsrapport

2. Skuftet ut PN med PR.

3. Skiftet patronlokk.

4. Lagt ny tilførsel til varmtvannsbereder.

5. Tok ned lampe og sjekket komblingene; alt ok. Fjernet dusjforheng som var festa i kabel.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Undersøkelsen er ikke gjort av en elektriker, og vurderingen er derfor overordnet. Det anbefales å få en elektriker til å gjennomføre en grundig el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og behov for utbedringer.

TOMTEFORHOLD

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er etablert på deler av kjelleren fra 1990, i følge hjemmelshaver.

Det er registrert tegn til sviktende drenering med påviste forhøyede fuktverdier i konstruksjonene, større forekomster av kalk- og saltutslag på berørte overflater og tegn til vanninntrengning på eldre grunnmur. Det bemerkes også at det rundt deler av boligen ikke er benyttet tilstrekkelig drenerende masser. Forholdet må ses i sammenheng med registreringer under punktet Rom under terreng.

TG 3 vurderes grunnet tydelige tegn til sviktende drenering, påviste forhøyede fuktverdier, kalk- og saltutslag samt tegn til vanninntrengning på eldre grunnmur.

Årstall: 1990 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Forholdet vurderes å ha sammenheng med manglende drenering på deler av grunnmuren, alderssvakket drenering fra ca. 1990 og at det rundt deler av boligen ikke er benyttet tilstrekkelig drenerende masser. Natursteinsgrunnmur er i tillegg en konstruksjonstype som er mer utsatt for fuktvandring og innsig.

Risiko:

Ved fortsatt fuktbelastning er det risiko for ytterligere vanninntrengning, økt oppfukning av konstruksjoner og videre skadeutvikling i kjeller og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre dreneringsforholdene rundt berørte deler av boligen, herunder etablere drenering der dette mangler, skifte ut masser til drenerende masser der dette ikke er benyttet og sikre bortledning av overflatevann.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Eldre grunnmur består av naturstein, støpt betong og lettklinkerblokker. Det ble registrert større sprekker i eldre natursteinsgrunnmur samt sprekker i støpt såle. Sprekkdannelsene har karakter som kan være forenlig med bevegelser i grunnen. Det er ikke fremlagt opplysninger som tilsier at forholdet er utbedret eller nærmere vurdert.

TG 2 vurderes grunnet registrerte sprekkdannelser i grunnmur og såle med mulig sammenheng til bevegelser i grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Sprekkdannelsene har karakter som kan være forenlig med bevegelser i grunnen og belastninger mot grunnmur og såle over tid.

Risiko:

Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og ytterligere svekkelse av grunnmurens og sålens funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

For kjøper kan forholdet medføre behov for videre oppfølging, geoteknisk vurdering og eventuelle utbedringer dersom sprekkutviklingen fortsetter.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å få forholdet nærmere vurdert, herunder gjennomføre geotekniske undersøkelser for å avklare om sprekkdannelsene har sammenheng med bevegelser i grunnen og om det er behov for tiltak.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengfallet ble vurdert visuelt, og det kan synes som om terrenget ikke har tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget heller ut fra ringmuren, slik at overflatevann ledes raskt bort og unødige fuktbelastninger på konstruksjonen unngås.

Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2cm) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

TG2 vurderes grunnet mangelfullt terrengfall og risiko for økt fuktpåvirkning mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Terrenget har utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Risiko:

Overflatevann kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan bidra til økt risiko for fuktproblematikk og redusert levetid på berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen og overflatevann ledes effektivt vekk fra grunnmuren.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken var ikke tilgjengelig for undersøkelse under befaringen. Det foreligger heller ikke dokumentasjon som opplyser om alder, materialbruk eller utførelse. Tilstanden er derfor ikke vurdert utover dette.

TGIU vurderes grunnet manglende dokumentasjon på alder, materialbruk og undersøkelse.

Årsak: Septiktanken har ikke vært tilgjengelig for inspeksjon, og det foreligger ikke dokumentasjon som opplyser om utførelse, materialbruk eller alder.

Risiko: Uoppdagede skader, lekkasjer eller funksjonssvikt kan forekomme uten at dette er kjent på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Kjøper overtar en bygningsdel med uavklart tilstand og usikkerhet knyttet til funksjon, levetid og eventuelt utbedringsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få septiktanken undersøkt og dokumentert av fagkyndig for å avklare tilstand, utførelse og videre behov for tiltak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

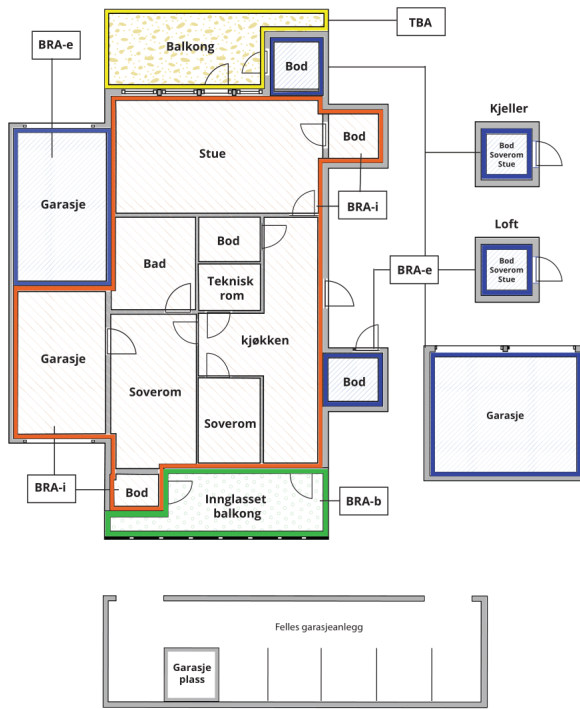
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller						63	63
1. Etasje	78			78			78
2. Etasje	42			42			42
SUM	120					63	183
SUM BRA	120						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Boder		
1. Etasje	Gang, kjøkken, bad, stue, entré		
2. Etasje	Gang, bad, to soverom, loftstue		

Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappehull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det fremlagt ferdigattest av garasjen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		50		50	
Etasje		57		57	
SUM		107			
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Entré, gang, soverom, stue, kjøkken, bad	
Etasje		Garasje	

Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trapp hull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er innredet oppholdsrom i kjellerdelen av garasjen. Det er ikke fremlagt godkjente tegninger eller dokumentasjon som bekrefter at bruksendringen er omsøkt og godkjent, og arealet fremstår derfor som ikke dokumentert for slik bruk. Siden det ikke er fremlagt tegninger for denne delen, er rommene beskrevet ut fra hvordan de fremstod på befaringsdagen. Dersom rommet skal benyttes som selvstendig boenhet eller varig oppholdsrom, må det påregnes søknadspiktig bruksendring til kommunen. Ved en eventuell godkjenning må enheten tilfredsstillende gjeldende krav i TEK17, herunder krav til blant annet takhøyde, lysforhold, rømningsvei, ventilasjon og brannsikkerhet. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er innredet oppholdsrom i kjellerdelen av garasjen, uten at det er fremlagt godkjente tegninger eller dokumentasjon på at arealet er omsøkt og godkjent til dette formålet. Forholdet vurderes derfor som en åpenbar ulovlighet. Dersom arealet skal benyttes som boenhet eller varig oppholdsrom, må det søkes kommunen, og enheten må tilfredsstillende gjeldende krav etter TEK17.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.4.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4018 NOME	24	16		0	3821.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fensvegen 71

Hjemmelshaver

Jensen Gunhild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Ulefoss i Nome kommune. Området har en hovedsakelig boligpreget bebyggelse med tilknytning til lokale vegforbindelser og kort avstand til sentrumsfunksjoner på Ulefoss.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Asfaltert adkomst til bygget.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasjen anvendes til parkering av bil og oppbevaring.

Byggeår

1982

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Frittstående dobbel garasje på 107 m².

Garasjen står på støpt fundament mot grunn samt ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med aluminiumsplater. To manuelle vippeporter. Ytterdør av tre og stål. Det er ikke lagt opp til elbil lader i garasjen.

Garasjen fremstår samlet sett i forventet stand ut fra alder, men det ble registrert fukt- og råteskader i deler av kledningen og tilstøtende treverk, samt generelt manglende vedlikehold. Det anbefales at nedløp føres til drenerør og ledes bort fra garasjen for å redusere fuktbelastningen mot konstruksjonen. I kjelleretasjen er det innredet rom som ved befaringen fremstod som entré, gang, ett soverom, stue, kjøkken og bad, men det ble ikke fremlagt godkjente tegninger eller dokumentasjon for denne bruken. Videre ble det registrert soppdannelser, fuktskader på ytterdører, knuste vinduer, løse elektriske ledninger og et generelt preg av egenutført arbeid uten dokumentert fagmessig utførelse. Det ble også observert tydelige tegn til varmpåvirkning bak vedovnen, noe som indikerer for kort avstand til pipe eller omkringliggende konstruksjoner, og ovnen bør derfor skiftes ut og forholdet kontrolleres nærmere av kvalifisert fagperson.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	31.03.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	31.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	06.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	06.04.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.