

Tilstandsrapport



Enebolig



Smedkåsa 26 , 3830 ULEFOSS



NOME kommune



gnr. 11, bnr. 214

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 20863-1214

Referansenummer: SJ7407

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen



**Din Takst &
Eiendom AS**

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.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bjørn Andersen'.

Bjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
bjorn@dintakstogeiendom.no
901 84 215

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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er oppført i 1978 og har normal standard ut fra alder og byggeskikk, men fremstår med et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Utvendig er det registrert avvik knyttet til takkonstruksjonen, blant annet manglende dokumentasjon og påpekte forhold fra kommunen vedrørende dimensjonering.

Enkelte vinduer har vedlikeholdsbehov, med tegn til fuktopptrekk og justeringsbehov. Dører har avvik, og det er registrert råteskader i dør under carport.

Innvendig er det registrert skader på overflater, blant annet betydelige skader på laminatgulv i stue. Det er påvist fukt- og råteskader i etasjeskille og konstruksjoner under carport, samt høydeforskjeller i gulv som overstiger anbefalte toleranser enkelte steder.

Pipe har for liten avstand mellom sotluke og brennbart materiale.

Våtrommene fremstår som eldre. Bad i 1. etasje har avvik knyttet til fallforhold, slukløsning, tilgjengelighet for inspeksjon og ventilasjon.

Vaskerom i kjeller mangler tilfredsstillende membran og har uegnede materialer i våtsoner. Bad i kjeller har tegn til slitasje på overflater og passert forventet brukstid på membranløsning. Tekniske installasjoner er i hovedsak fra byggeår, med naturlig ventilasjon i boligen. Drenering og utvendige vann- og avløpsledninger er fra 1978 og må påregnes vurdert ut fra alder. Det er videre registrert flere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, blant annet avvik ved rekkverk, manglende håndløper, samt mangler ved brann- og varslingsutstyr.

Samlet sett fremstår boligen med flere avvik og forhold som krever nærmere undersøkelser og betydelige utbedringer.

Bygninger fra denne perioden kan ha konstruksjoner som ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon og dimensjonering. Boliger fra denne tidsperioden kan inneholde materialer som for eksempel asbest og PCB.

Se teknisk beskrivelse for ytterligere informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket var dekket av snø, herunder takkonstruksjon, takteking, beslag og skorstein, er disse kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Av sikkerhetsmessige hensyn er det ikke foretatt ferdsl på taket eller observasjon fra stige. Det understrekes at selv om det ikke er registrert synlige skader under befaringen, kan det foreligge forhold som ikke er avdekket uten nærmere inspeksjon. En nærmere undersøkelse av taket kan utføres av fagperson når forholdene ligger til rette for dette.

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Eier opplyser at deler av kledningen på boligens langside mot veien er skiftet ca. 2024.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og sperrekonstruksjon over carport.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er montert elektrisk markise på to vinduer utenfor stuen, samt på verandaen og utenfor inngangspartiet. (Ikke funksjonstestet) Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Boligen har en terrasse utenfor inngangspartiet, samt en veranda utenfor stuen.

Eier opplyser at rekkverket på balkongen utenfor stuen er oppført i 2024. Årstallet er noe usikkert.

Utvendig trapp til terrasse foran inngangspartiet er oppført i tre.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har trepanel og Strie. Innvendige tak har trepanel og MDF-panel. Boligen har elementpipe, vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Gulvet er av betong og fliser. Veggene har plater og panel.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i soverom i original kjeller.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

Det er viktig å merke seg at vegger mot terreng er en risikokonstruksjon som er særlig utsatt for fuktpåvirkning og fuktrelaterte skader. Selv om det ikke ble registrert noen alvorlige avvik på befaringsstidspunktet, bør konstruksjonen overvåkes jevnlig med tanke på eventuell fremtidig fuktinntrengning og skadeutvikling.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 05-10 mm. per meter.

Høydeforskjell fra badekar til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 16mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i entre.

Vaskerom

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca.7-15 mm . per meter.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 31 mm ved dørtersekel til gang ca. 52 mm ved dørterskeltil kjøkerom og ca. 33 mm ved dørtersekel til bod.

Det er plastsluk.

Gulvet har malt betong.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i bod.
Veggen bak utslagsvasken består av lettklinkerblokker. Hulltaking ble derfor foretatt fra tilstøtende bod.

Bad kjeller

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 5 - 20 mm per meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 30 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.
Veggen bak utslagsvasken består av lettklinkerblokker og vaskerommet er mot veggen med dusjkabinett. Hulltaking ble derfor foretatt fra tilstøtende soverom. Være oppmerksom på at dette er et mindre sannsynlig sted for å avdekke eventuelle fuktskader.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med både glatte og profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Eier opplyser at frontene og benkeplaten er skiftet i senere tid, men årstallet er usikkert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er et plastsluk i gulvet ved avløpsrøret. Sluk kan gå tørre og må etterfylles/kontrolleres for å unngå problematikk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom
Rommet har trepanel på tak og vegger.
Gulvet er av betong.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft tilføres via ventiler i vinduene. Avtrekk fra kjøkken.
Luft-til-luft varmepumpe.
Eier opplyser at service på varmepumpen sist ble gjennomført i 2024.
Boligen har luftrenser plassert på vegg i stuen.
Årsmodell er noe usikker.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskapet er plassert i entreen i kjelleren
Boligen har en kombinasjon av el-materiell fra byggeår og nyere dato.
Belysningen består av tak/vegg monterte lamper.
Eier opplyser at det i kjelleren er elektriske varmekabler i entreen,

gang, soverom, vaskerom, peisestue og soverom innenfor peisestue, samt på bad.

I 1. etasje er det varmekabler på bad, samt varmelist i stue og på soverom.

Varmekabler og varmelister er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1978.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er

stripefundamenter av betong under grunnmur.

Terrenget består av en kombinasjon av plen/gress og noe vegetasjon over to nivåer.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1978. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er ikke mottatt opplysninger om at det er septiktank på eiendommen.

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

[Gå til side](#)

Bygningen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	204 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	204 m ²
Totalpris	1 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 750 000

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

Mottatte tegninger viser hobby-/sportsrom i kjelleren, som i dag benyttes som stue. Det er i tillegg innredet et soverom innenfor stuen.

Mottatte tegninger av tilbygget/carport viser ikke innredet rom under carporten. Kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger derfor ikke kontrollert her.

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for denne delen av boligen. Det foreligger også melding fra kommunen om at dimensjoneringen av bærende konstruksjoner i carport ikke er tilfredsstillende.

Et soverom i 1 etasje er gjort om til en del av stuen, noe som ikke utløser krav til bruksendring.

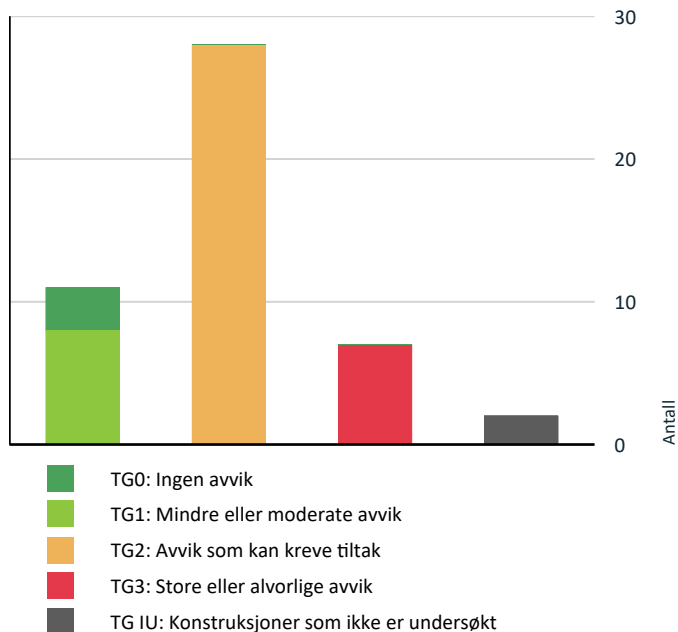
Endring fra sekundærrom til primærrom krever søknad om bruksendring til kommunen for at rommene skal være godkjent i samsvar med dagens bruk.

Nevnte forhold bør avklares med kommunen, da manglende dokumentasjon kan innebære risiko for krav om etterfølgende søknad eller eventuelle pålegg.

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger. Plassering av innvending vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

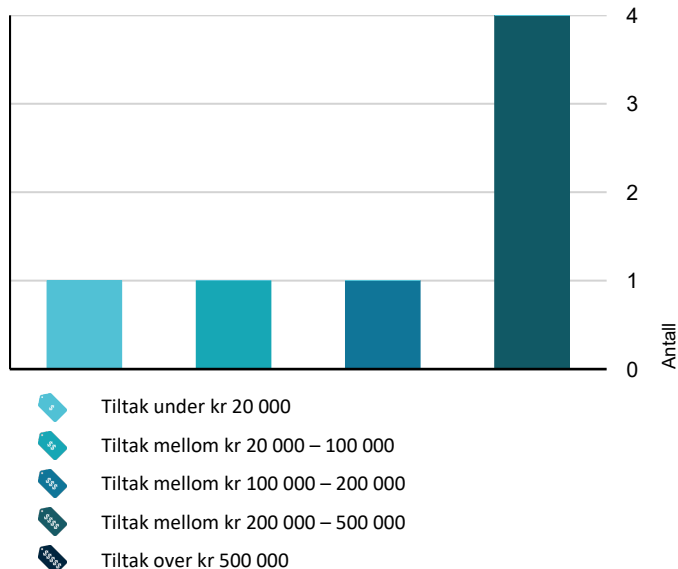
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eier har ikke bodd i boligen selv, og eierinformasjonen er derfor meget begrenset. Det foreligger i liten grad historikk knyttet til utførte arbeider, vedlikehold eller tidligere hendelser på eiendommen.

Det kan heller ikke utelukkes at det er utført ufaglært arbeid som ikke er opplyst om, noe som kan innebære risiko for feil utførelse og skjulte avvik.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng - Carport [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 1 etasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Luftrenser	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad 1 etasje > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad 1 etasje > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad 1 etasje > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad 1 etasje > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Informasjon mottatt av eier: Eier opplyser om at deler av klending på boligens langsiden mot vegen er skiftet i ca. 2024. Boligen har en terrasse utenfor inngangspartiet, samt en veranda utenfor stuen. Eier opplyser at rekkverket på balkongen utenfor stuen er oppført i 2024. Årstallet er noe usikkert.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket var dekket av snø, herunder takkonstruksjon, taktekking, beslag og skorstein, er disse kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Av sikkerhetsmessige hensyn er det ikke foretatt ferdseil på taket eller observasjon fra stige. Det understrekes at selv om det ikke er registrert synlige skader under befaringen, kan det foreligge forhold som ikke er avdekket uten nærmere inspeksjon. En nærmere undersøkelse av taket kan utføres av fagperson når forholdene ligger til rette for dette.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taktekkingen når taket er fritt for snø, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Manglende vurdering av takets tilstand medfører usikkerhet om eventuelle skader, noe som kan innebære risiko for fuktskader eller lekkasjer i underliggende bolig.



Bildet viser snødekt tak.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Eier opplyser at deler av kledningen på boligens langside mot veien er skiftet ca. 2024.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og sperrekonstruksjon over carport.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist hull i luftnettingen i gesimsen. Kommunen har i brev opplyst at arbeidet ikke er utført i samsvar med innsendte statiske beregninger, herunder dimensjonering av takspenn, bjelkelag og søyle-/veggopplag på carporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilgang til loftet dersom mulig, og det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av konstruksjonen. Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader på konstruksjonen.

Manglende godkjenning og avvik fra prosjektert løsning kan medføre usikkerhet knyttet til konstruksjonens bæreevne og sikkerhet. Det anbefales at forholdet avklares med kommunen og at konstruksjonen gjennomgås av kvalifisert fagkyndig for vurdering av bæreevne og eventuelle nødvendige utbedringer.

Hull i luftnettingen i gesimsen bør utbedres for å hindre at skadedyr og fugl kommer inn på loftet.



Bildet viser hull i luftnetting i gesims.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er montert elektrisk markise på to vinduer utenfor stuen, samt på verandaen og utenfor inngangspartiet. (Ikke funksjonstestet)

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist treverk med tegn til fuktopptrekk på grunn av liten klaring mellom vannbrett og utvendig belistning.

Det er glippe mellom vindusramme og murpuss på vinduet på boden under carporten.

Kjellervindu er plassert nærmere enn 15 cm fra terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes noe vedlikehold, og vinduene bør justeres for å sikre funksjonalitet og hindre ytterligere slitasje eller skade på vinduene.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt varmetap og i verste fall skade på karm og beslag. Tegn til fuktopptrekk i treverket skyldes liten klaring mellom vannbrett og utvendig belistning, noe som kan medføre ytterligere fuktskader og behov for utskifting av deler av vinduet dersom det ikke utbedres. Glippe mellom vindusramme og murpuss på vinduet på boden under carporten bør tettes for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader.

Kjellervindu plassert nærmere enn 15 cm fra terrenget bør følges opp, da dette øker risikoen for fuktinntrenging og skader på vindu og omkringliggende konstruksjon.



Bildet viser omramming med liten klaring til vannbrett.



Bildet viser glippe mellom murpuss og vindusramme.



Bilder viser avstand fra kjellervindu til terrenget.

! TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist påbegynnende råteskader i inngangsdøren under carporten.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av inngangsdøren under carporten for å hindre videre utvikling av råteskader.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt skadeomfang, redusert funksjon og dårligere sikkerhet, samt økte kostnader for fremtidig utbedring.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser påbegynnende råteskade i nedkant av bordkledningen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en terrasse utenfor inngangspartiet, samt en veranda utenfor stuen. Eier opplyser at rekkverket på balkongen utenfor stuen er oppført i 2024. Årstallet er noe usikkert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Søylene til verandaen og takkonstruksjonen er i kontakt med terrenget, og det er tegn til påbegynt råteskade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet treverk bør skiftes ut, og det må etableres tilstrekkelig klaring mellom treverk og terreng.

Treverk i kontakt med terreng øker risikoen for fuktopptrekk, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen, noe som kan føre til svekket bæreevne og behov for omfattende reparasjoner.



Bilder viser påbegynt råte i søyle.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp til terrasse foran inngangspartiet er oppført i tre.

INNSENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har trepanel og strie. Innvendige tak har trepanel og MDF-panel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er påvist store skader på laminatgulvet i stuen. I tillegg er gulvet ikke fagmessig lagt, da det er registrert korte avstander mellom gulvskjøtene. Det er påvist fuktskader og råte i himling under carport, samt i utforet vegg under carport.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å skifte det ødelagte laminatgulvet og legge nytt gulv i henhold til gjeldende monteringsanvisning for å sikre korrekt utførelse og redusere risikoen for ytterligere skader.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadene i konstruksjonen. Fuktskader og råte i himling og utforet vegg under carport må utbedres.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råteutvikling, svekket bæreevne og ytterligere skade på bygningsdeler, noe som kan føre til dårligere innneklima og økte utbedringskostnader.

Tiltak må ses i sammenheng med etasjeskille og rom under terrengdrenering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bildet viser fuktskjolder i himling under carport.

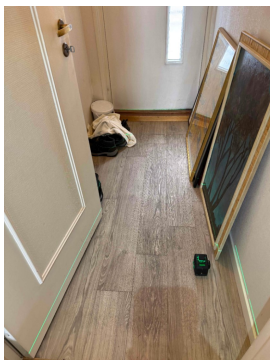


Bildet viser råteskader i himling under carport.

Tilstandsrapport



Bildet viser store skader på laminatgulv i stue.



Bildet viser gulv som ikke er fagmessig lagt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke.

1 ETASJE

Entre:

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Kjøkken:

Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Stue:

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 14 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom:

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 20 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Gang:

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

KJELLER:

Entre:

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Gang m/trapp:

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Soverom mot gang:

Det er målt ca. 1 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Stue:

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 3 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom mot stue:

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 4 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom mot stue:

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 4 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Bod:

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Kjølerom:

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

KJELLER UNDER CARPORT:

Gang:

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Bod med vindu:

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 9 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Midtre bod:

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 19 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Bakre bod:

Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt.

Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt.

Tilgangen til arealene kan også være begrenset av møbler, inventar eller annen innredning, noe som ytterligere kan påvirke nøyaktigheten av vurderingen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist fuktskader i etasjeskillet under carporten. Årsaken kan være relatert til utett betongdekke/gulv på carporten.

Det er registrert fuktskader, råte og skader på vegger under carporten.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Tilstandsrapport

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

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadene i konstruksjonen.
Fuktskader og råte i etasjeskillet under carporten bør utbedres, og årsaken til fuktinntrengningen må kartlegges og utbedres, for eksempel ved å sikre tett betongdekke/gulv på carporten.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for videre utvikling av råte, sopp og konstruksjonsskader, noe som kan svekke byggets bæreevne og medføre kostbare reparasjoner.
Tiltak må ses i sammenheng med rom under terreng, drenering og overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bildet viser råte i himlingen over carporten.



Bildet viser saltutsalg og indikasjon på fukt på boden med vindu.

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist at avstanden fra sotluke i kjelleren til brennbar vegg er mindre enn 30 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må iverksettes tiltak for å øke avstanden mellom sotluke og brennbar vegg til minimum 300 mm, eller etablere et kompenserende tiltak, for å redusere risikoen for antennelse av brennbar materiale ved eventuell pipebrann.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser avstand fra sotluke til trevegg.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og fliser. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom i original kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

Det er viktig å merke seg at vegger mot terreng er en risikokonstruksjon som er særlig utsatt for fuktpåvirkning og fuktrelaterte skader. Selv om det ikke ble registrert noen alvorlige avvik på befaringstidspunktet, bør konstruksjonen overvåkes jevnlig med tanke på eventuell fremtidig fuktinntrengning og skadeutvikling.

Vurdering av avvik:

- Overflaten har fuktskjolder.

Det er registrert fuktskjolder mot gulv på kjølerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av eventuelle skader, slik at nødvendige utbedringer kan gjennomføres.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av innneklimaet, samt mulig skade på bygningskonstruksjonen over tid.

Tiltak må ses i sammenheng med etasjeskillet, drenering og overflater.

Tilstandsrapport



Bildet viser måling i garderobeskap.



Bildet viser fuktskjolder nederst på trepanel i kjølerom.

TG 3 Rom Under Terreng - Carport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er utført i betong, og veggene er kledd med panel. Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist fukt- og råteskader i tak og veggkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadene i konstruksjonen.

Det anbefales at det meste av treverk i kjelleren under carporten fjernes, og at det etableres mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det må iverksettes tiltak for å utbedre årsakene til fukt- og råteskadene, samt utbedre skadene i tak- og veggkonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råteutvikling, svekket bæreevne og forringelse av konstruksjonen.

Tiltak må ses i sammenheng med etasjeskillet, drenering og overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bildet viser råte i uforet trevegg i kjeller under carport.



Bildet viser måling på gulvlist i bod med vindu.



Bilde viser måling i utlekting til trepanel i bod under carporten.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon og unngå unødvendig slitasje på dør og karm.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til at dørene subber, ikke lukker ordentlig eller får økt slitasje over tid.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD 1 ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD 1 ETASJE

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å opprettholde tilstrekkelig fuktsikring, da mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader i vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak må ses i sammenheng med sluk, membran og tettesjikt.

ETASJE > BAD 1 ETASJE

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 05-10 mm. per meter.

Høydeforskjell fra badekar til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 16mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør vurderes tiltak for å øke høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel for å redusere risikoen for vannlekkasjer til tilstøtende rom.

Bom i fliser kan føre til at flisene løsner eller sprekker over tid, og det anbefales å følge med på utviklingen og eventuelt utbedre dette ved behov.

Tiltak bør ses i sammenheng med tettesjikt.

ETASJE > BAD 1 ETASJE

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det var ikke mulig å fjerne sidepanelet på badekaret ved befaringstidspunktet, og sluket lot seg derfor ikke kontrollere.

Konsekvens/tiltak

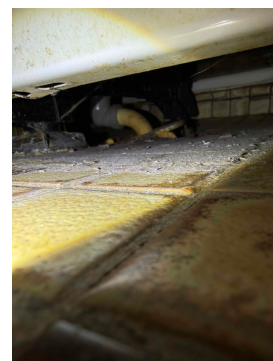
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Basert på badets og tettesjiktets alder bør dette renoveres før badet utsettes for normal fuktbelastning.

Manglende tilgang til sluket gjør det umulig å rengjøre sluket og å oppdage eller utbedre skader i membranen eller fuger rundt sluket, noe som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner, da både sluk og tettesjikt er vurdert å være fra byggeår. Manglende tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring øker risikoen for skjulte lekkasjer og følgeskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bildet viser at sluk under badekar ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsrapport



Bilder viser badekaret med sluk under.

ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Toalettet står og renner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Toalettet bør repareres eller byttes ut for å hindre unødvendig vannforbruk og risiko for følgeskader som fuktskader eller økte kostnader.



Bildet viser svelling på innredning.

ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

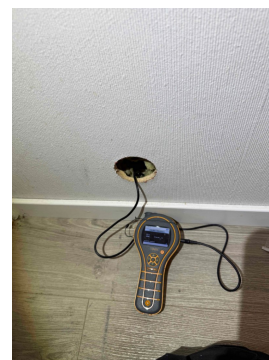
Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i entre.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er trepanel rundt utslagsvasken, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør vurderes å fuktbeskytte eller skifte ut trepanel rundt utslagsvasken for å redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen over tid. Manglende tiltak kan føre til kostbare reparasjoner dersom fukt trenger inn i materialene.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 7-15 mm . per meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 31 mm ved dørtersekel til gang ca. 52 mm ved dørterskeltil kjøkerom og ca. 33 mm ved dørtersekel til bod.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det bør benyttes egnet materiale i våtsoner for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Uegnede materialer kan føre til økt risiko for fuktskader og påfølgende skade på konstruksjonen.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk.
Gulvet har malt betong.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
 - Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger.
- Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Det bør etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Slukløsningen bør vurderes skiftet, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for funksjonssvikt og påfølgende vannskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den ene vannkranen til utslagsvasken sitter fast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannkranen bør repareres eller byttes for å sikre funksjonell bruk av utslagsvasken.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

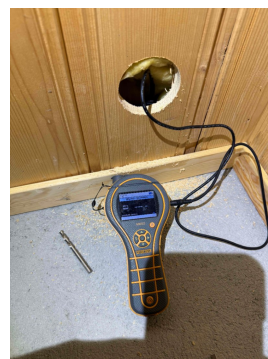
Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Vegg bak utslagsvasken består av lettklinkerblokker. Hulltaking ble derfor foretatt fra tilstøtende bod.



KJELLER > BAD KJELLER

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Mer enn halvparten av forventet brukstid for våtromsløsningen er passert.

Konsekvens/tiltak

- Utette kjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

Det bør vurderes å oppgradere eller utbedre våtromsløsningen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for fuktskader og redusert beskyttelse mot vanninntrengning i konstruksjonen. Tiltak må ses i sammenheng med sluk, membran og tettesjikt.

Tilstandsrapport



Bildet viser rift i tapetkjøt bak servant.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 5 - 20 mm per meter. . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 30 mm. .

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe løst gulvbelegg rundt avløpet til servanten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løst gulvbelegg rundt avløpet til servanten bør utbedres for å hindre fuktskader og redusere risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen.

Eventuelle tiltak bør vurderes ved renovering av badet.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke mulig å trekke frem dusjkabinettet, da toalettet og servanten blokkerer muligheten for dette.

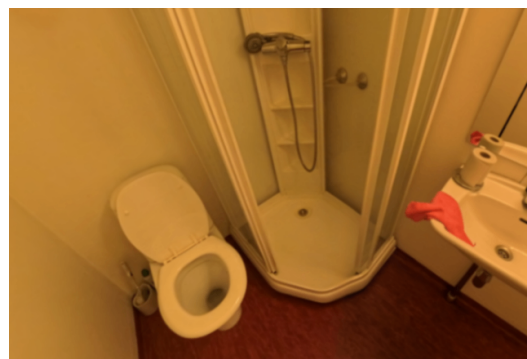
Tapetskjøter er ikke tette ved servanten.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Basert på slukets og tettesjiktets alder anbefales det å benytte tett dusjkabinett, slik det gjøres i dag, inntil tettesjiktet eventuelt skal skiftes. Det må vurderes tiltak for å bedre tilgangen til sluk for inspeksjon og rengjøring, for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Tapetskjøter som ikke er tette ved servanten bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader.



Bildet viser dusjkabinett "bak" toalett og servant.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

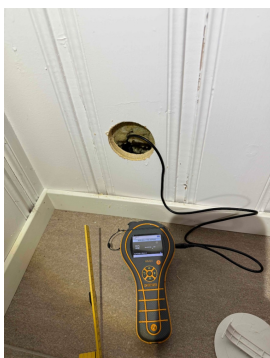
KJELLER > BAD KJELLER

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fukt/votemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Veggen bak utslagsvasken består av lettklinkerblokker og vaskerommet er mot veggen med dusjkabinett. Hulltaking ble derfor foretatt fra tilstøtende soverom. Være oppmerksom på at dette er et mindre sannsynlig sted for å avdekke eventuelle fuktskader.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med både glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Eier opplyser at frontene og benkeplaten er skiftet i senere tid, men årstallet er usikkert.

Det er et plastsluk i gulvet ved avløpsrøret. Sluk kan gå tørre og må etterfylles/kontrolleres for å unngå problematikk.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist noe delaminering på skapdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av skapdør med delaminering for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk på kjøkkeninnredningen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skaden forverres og føre til økte kostnader ved senere utbedring.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe støy fra viften, samt skade/hull på ventilasjonskanalen i skapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viften bør kontrolleres og eventuelt repareres eller skiftes for å redusere støy. Skade eller hull på ventilasjonskanalen må utbedres for å sikre korrekt avtrekk og hindre lekkasje av mato til skap og omkringliggende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til redusert luftkvalitet og skade på innredning.



Bildet viser hull i avtrekkskanal.

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom

Rommet har trepanel på tak og vegger.

Gulvet er av betong.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det er påvist fuktskjolder på trepanel mot gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

Det anbefales å ikke benytte rommet som kjølerom før overflater med fuktskjolder er undersøkt nærmere og eventuelt utbedret, for å hindre videre fuktskader og mulig utvikling av mugg eller råte.

Dersom årsaken til fuktskjoldene ikke utbedres, kan det føre til forringelse av konstruksjonen og dårligere innneklima.

Tiltak må ses i sammenheng med forhold under terreng og drenering.



Bildet viser saltutsalg på betonggulv og fuktskjolder på trepanel.

Tilstandsrapport

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat. (ikke funksjonstestet)

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregatet. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er gjennomført service på aggregatet i senere tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres service og funksjonstest av kjøleaggregatet for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Konsekvensen av manglende service og høy alder er økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting på kort varsel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Andre tiltak:

Anlegget bør sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Konsekvensen av eldre vannrør kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldersrelaterte svekkelser i rørene.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert et utvendig rør ved grunnmuren som fremstår som lufting/stakepunkt for avløpsledning. Endelig funksjon er ikke verifisert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anlegget bør sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft tilføres via ventiler i vinduene. Avtrekk fra kjøkken.

TG 2 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe.

Eier opplyser at service på varmepumpen sist ble gjennomført i 2024.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Luftrenser

Boligen har luftrenser plassert på vegg i stuen.

Årsmodell er noe usikker.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke utført service på luftrenseren de senere årene. Dette medfører økt usikkerhet rundt anleggets tilstand og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å få utført service og funksjonskontroll av autorisert leverandør for å sikre driftssikkerhet og dokumentert tilstand på luftrenseren

Manglende service kan føre til redusert virkning, økt slitasje og risiko for driftsavbrudd, noe som kan gi høyere driftskostnader og redusert levetid.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Innredning med nedfelt servant på soverom i kjeller.

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.

Sikringsskapet er plassert i entreen i kjelleren
Boligen har en kombinasjon av el-materiell fra byggeår og nyere dato.
Belysningen består av tak/vegg monterte lamper.

Eier opplyser at det i kjelleren er elektriske varmekabler i entreen, gang, soverom, vaskerom, peisestue og soverom innenfor peisestue, samt på bad.

I 1. etasje er det varmekabler på bad, samt varmelist i stue og på soverom.

Varmekabler og varmelister er ikke funksjonstestet.

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.

1978

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ukjent

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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? Sjek 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?

Nei

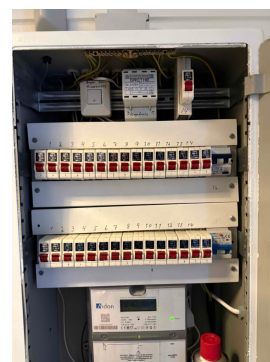
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere el-materiell. Det foreligger ufullstendig dokumentasjon på utført elektrisk arbeid. Det anbefales derfor en elkontroll av boligen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, medfører dette økt risiko for elektrisk støt, personskaade og brann, samt vedvarende usikkerhet knyttet til det elektriske anleggets sikkerhet og tilstand.

Generell kommentar

Eier har ikke bodd i boligen, og har derfor begrenset med kjennskap om boligen.



Bildet viser sikringskapet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 1978.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er observert saltutslag på gulv mot terreng, samt forhøyede fuktverdier ved måling i treverk i rom under carporten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes, og må ses i sammenheng med rom under terreng.

Konsekvensen av mangelfull drenering og forhøyede fuktverdier er økt risiko for fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt forringelse av bygningsmaterialer.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring bør utføres for å tette sprekken i murte/pussede fasader. Dersom dette ikke gjøres, kan fukt trenge inn i konstruksjonen og føre til ytterligere skader, som for eksempel frostspreng eller at puss løsner.



Bildet viser sprekke i murpuss

! TG IU Terrengforhold

Terrenget består av en kombinasjon av plen/gress og noe vegetasjon over to nivåer.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomta er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik som kan medføre risiko for at vann renner inn mot grunnmur, eller vannansamling som kan føre til fuktpåvirkning på bygningen.



Bildet viser snødekt terreng.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1978. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen ved videre aldring kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting.

Septiktank

Det er ikke mottatt opplysninger om at det er septiktank på eiendommen.

Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Bygningen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser. Manglende målinger gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helse- og sikkerhetsrisiko for brukere av bygget.

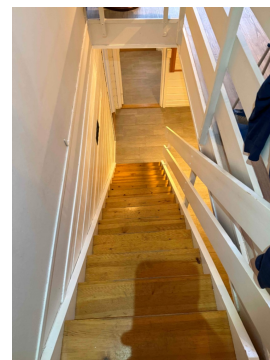
Brannslukkeren må byttes ut med en godkjent og nyere modell. En gammel brannslukker kan ha redusert funksjon og vil ikke gi tilstrekkelig beskyttelse ved brann, noe som øker risikoen for person- og materielle skader.

Rekkverkshøyder og åpninger i rekkverk og trapper bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, og det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Røykvarslerutstyr må kontrolleres og eventuelt oppgraderes slik at det tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere risikoen for personskader.



Bildet viser avstan mellom terrassebord og rekkverk på veranda.



Bildet viser trapp ned til kjelleren.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

204 m²/204 m²

Enebolig: 2 Entré, 3 Gang, 3 Soverom, 2 Bad, Kjøkken, Stue, Peisstue, Vaskerom, Kjølerom, 4 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 750 000

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

1 700 000

Konklusjon markedsverdi

1 700 000

Markedsvurdering

Enebolig med et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Boligen har to bad og tre soverom, samt gode solforhold. Kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk.

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Seljevegen 7 ,3830 ULEFOSS	169 m²	1975	3 sov	14-04-2020	2 550 000	2 550 000	2 550 000	15 089
2	Hagavegen 5 ,3830 ULEFOSS	182 m²	1969	3 sov	08-02-2024	2 890 000	3 100 000	3 100 000	14 286
3	Løvetannvegen 3 ,3830 ULEFOSS	166 m²	1976	4 sov	15-03-2018	2 090 000	2 090 000	2 090 000	12 590
4	Barlindvegen 10 ,3830 ULEFOSS	98 m²	1974	3 sov	13-11-2025	1 750 000	2 000 000	2 000 000	10 526
5	Kløvervegen 5 ,3830 ULEFOSS	97 m²	1979	3 sov	12-08-2025	1 600 000	1 730 000	1 730 000	9 251
6	Breskevegen 6 ,3830 ULEFOSS	100 m²	1977	3 sov	13-08-2024	1 250 000	1 350 000	1 350 000	7 031

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

Kommunale gebyrer: vann, avløp, eiendomsskatt, renovasjon, feiing. (estimert)	Kr.	27 500
Vedlikehold (estimert)	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	42 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 160 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 150 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	2 750 000
--	------------	------------------

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

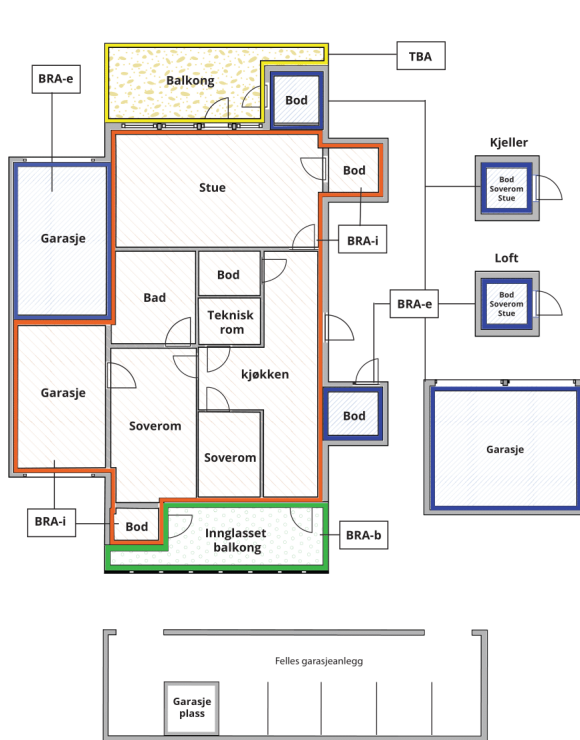
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	89			89	28
Kjeller	115			115	
SUM	204				28
SUM BRA	204				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, soverom, bad 1 etasje, kjøkken, stue		
Kjeller	Entré, gang, soverom, peisstue, vaskerom, bad kjeller, kjølerom, bod, soverom 2, gang 2, bod 2, bod 3, bod 4		

Kommentar

TBA utgjør terrassen utenfor inngangspartiet og verandaen utenfor stuen.

Carporten har et gulvareal på ca. 34 m². Arealet er ikke måleverdig. Carporten har skråtak som medfører at deler av arealet har lav takhøyde, med de begrensninger dette kan medføre.

Veggarealet mellom arealet under boligen og carporten er beregnet.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.

Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatte tegninger viser hobby-/sportsrom i kjelleren, som i dag benyttes som stue. Det er i tillegg innredet et soverom innenfor stuen.

Mottatte tegninger av tilbygget/carport viser ikke innredet rom under carporten. Kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger derfor ikke kontrollert her.

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for denne delen av boligen. Det foreligger også melding fra kommunen om at dimensjoneringen av bærende konstruksjoner i carport ikke er tilfredsstillende.

Et soverom i 1 etasje er gjort om til en del av stuen, noe som ikke utløser krav til bruksendring.

Endring fra sekundærrom til primærrom krever søknad om bruksendring til kommunen for at rommene skal være godkjent i samsvar med dagens bruk.

Nevnte forhold bør avklares med kommunen, da manglende dokumentasjon kan innebære risiko for krav om etterfølgende søknad eller eventuelle pålegg.

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger. Plassering av innvendig vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Bjørn Andersen	Takstingeniør
	Geir Ingvald Kilmark	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4018 NOME	11	214		0	779.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Smedkåsa 26

Hjemmelshaver

Kilmark Geir Ingvald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Ulefoss, med nærhet til servicetilbud, skole og barnehage, samt kollektivtransport. Området fremstår i hovedsak som et rolig boligstrøk med småhusbebyggelse og gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan

Id: 2019_02

Navn: Kommuneplan Nome kommune 2020-2030

Formål: Boligbebyggelse

Plantype: Kommuneplanens areal

BestemmelseOmrådenavn: Tettstedsavgresing, Ulefoss (utnyttning %-BYA=35%)

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Id: 2008_04

Navn: Berget / Herregårdshavna, del 1-syd og del 2-nord, reguleringsendring

Plantype Mindre reguleringsendring

Formål: Boliger

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Om tomten

Opparbeidet tomt med spredt beplantning over to nivåer. Den består av en kombinasjon av plen/gress og noe vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter i eiendomsrett

1978/3209-2/32 ERKLÆRING/AVTALE

26.09.1978 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.03.2026	Eiendommen er et dødsbo, og eiendomsinformasjonen er derfor svært begrenset.	Gjennomgått		Nei
Tegninger orginalbygg	14.11.1975	Tegningene er ikke stemplet av kommunen.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt bolig,		Gjelder boligen.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt carport,			Finnes ikke		Nei
Tegninger carport	07.08.1978	Dato er noe vanskelig å tyde. Tegningen viser ikke kjeller/rom under.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

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 fukttinnhold 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.