

Tilstandsrapport



 Tomannsbolig

 Vipestubben 9, 2170 FENSTAD

 NES kommune

gnr. 14, bnr. 64, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 29.12.2025

Rapportdato: 15.01.2026

Oppdragsnr.: 20041-1879

Referansenummer: TO5214

Foretak: Bad & Boligtakst AS

Takstingeniør: Joachim Tollefsen



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

Bad & Boligtakst as

Bad & Boligtakst as er en takstbedrift som ligger lokalisert i Lørenfallet.

Joachim Tollefsen har 15 års erfaring fra byggebransjen som murer, byggeleder og daglig leder. Han har mesterbrev som murer, utdanning fra teknisk fagskole (bygg) og har de senere årene utdannet seg som takstingeniør ved Universitetet i Stavanger



Rapportansvarlig

Joachim Tollefsen

Joachim Tollefsen

Uavhengig Takstingeniør

post@badogboligtakst.no

913 15 705



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

© iVerdi 2023

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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Enebolig i to etasjer over kjeller og kryperom. Boligen ble oppført i 1970, men er blitt tilbygget flere ganger, det foreligger ingen dokumentasjon/søknad/ferdigattest på disse arbeidene.

Boligen har varierende vedlikehold på overflater og innredning med gjennomgående normal bruks- og aldringsslitasje, alder tatt i betraktning.

Det bør påregnes noe vedlikehold og utbedringer på boligen, da den stedvis innehar bygningsmasse som er mellom 55 år.

Tilknyttet en eldre garasje på eiendommen, denne er preget av elde og slitasje.

På boliger som dette (alder og ombygging) er det utfordrende/umulig å avdekke alle feil og mangler. Det er sannsynlighet for skjulte feil og mangler. Noe av arbeidene/vedlikeholdet på boligen er antatt utført av personer som ikke innehar rett kompetanse og ikke innehar kunnskap om hva/hvordan enkelte oppgaver skal/burde være utført.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

Tomannsbolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

YTTERTAK:

Glasert takstein.

VINDSKIER:

Malt tre.

GESIMSER:

Malt tre.

RENNER:

Takrenner i lakkert metall.

NEDLØP:

Nedløp i lakkert metall.

BESLAG:

Blekk.

YTTERVEGGER:

Tømmerkonstruksjon samt bindingsverkvegger kledd med liggende og stående panel utvendig og plateslått på innsiden.

TAK:

Saltak av sperrekonstruksjon.

LOFT:

Adkomst via innvendig luke i 2. etasje.

LUFTING:

Luftet med gavlventiler og via gesimser.

VINDSKIER:

Malt tre.

GESIMSER:

Malt tre.

VINDUER:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med varierende

alder.

Det meste av vinduer er fra 2016, men det fortsatt noen eldre vinduer i boligen.

YTTERDØRER:

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

UTEAREALER:

Det er en terrasse på ca. 62 kvm. med utgang fra stue og inngang fra hage. Deler av terrassen har overbygg (balkongen til 2. etg.).

Det er også en terrasse med delvis overbygg ved inngangspartiet på ca. 8 kvm. og en balkong med utgang fra det ene soverommet i 2. etg. på ca. 10 kvm.

Terrassene og balkongen er i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

INNVENDIGE OVERFLATER:

GULV:

Fliser, belegg, tarkett og parkett.

VEGGER:

Fliser, panel, tapet, malte flater og smart-panel.

HIMLINGER:

Panel, takplater og malte flater.

ETASJESKILLERE:

Støpt plate på mark og trebjelkelag mellom 1. etg. og 2. etg.

PIPELØP:

Eldre mursteinspipe.

ILDSTEDER:

Det er en vedovn i stue 1. etg. og en i stue 2. etg.

OVERFLATER I ROM UNDER TERRENG

GULV:

Betong.

VEGGER:

Betongvegger og panel.

HIMLINGER:

Panel.

INNVENDIGE TRAPPER:

Boligen har malt tretrapp.

INNVENDIGE DØRER:

Hvite formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/bad 1. etg. med panel på vegger og fliser på gulv.

UTSTYR:

Dusjkabinett.

Gulvmontert wc.

Baderomsinnredning med nedfelt stål utslagskum og speil på vegg.

Opplegg for vaskemaskin.

Fryseboks.

Bad 2. etg. med flislagte vegger og gulv.

UTSTYR:

Det er montert dusjkabinett i dusjhjørnet.

Gulvmontert wc.

Beskrivelse av eiendommen

Baderomsinnredning med heldekkende dobbel servant og speil på vegg.

Opplegg for badekar (rør i vegg og sluk i gulv).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av med fliser på vegg over benkeplaten.

Hvitevarer: kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANNRØR:

Kobber-rør og noen rør i rør.

Det er ikke montert vannmåler.

AVLØPSRØR:

Pvc rør (plast).

VENTILASJON:

Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Forøvrig naturlig ventilasjon med lufteluker i boligen.

VANNVARME:

Bergvarmepumpe (CTC EcoPart model 10,5).

VARMTVANNBEREDER:

Ca. 194 liters Ctc varmtvannstank.

VANNVARME:

Det er bergvarme inn til boligen, denne leverer varmtvann og vannbåren varme til radiatorovner samt vannbåren gulvvarme på bad 2. etg.

BESKRIVELSE:

Automatsikringer.

Sikringsskapet er plassert i det ene soverommet i 2. etg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaring.

Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

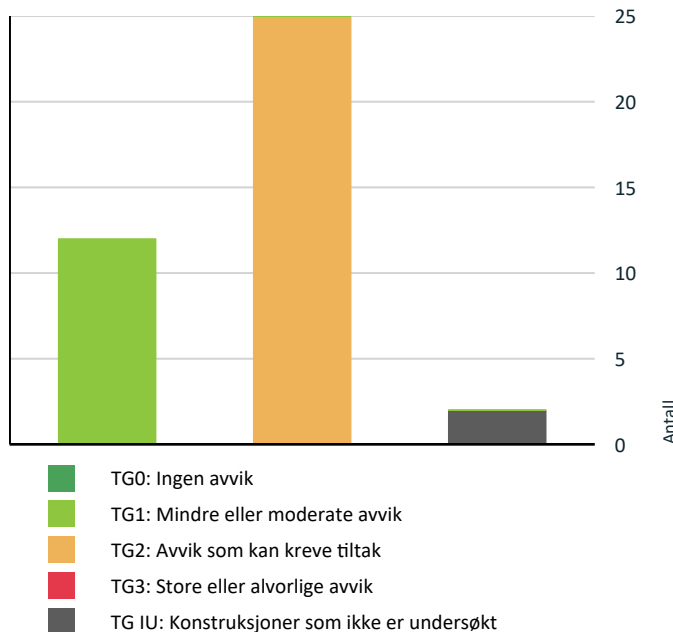
Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaring.

Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etg. > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapp ned til kjeller [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [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](#)

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

! Våtrom > 2. etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etg. > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etg. > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etg. > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etg. > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
 -  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 -  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

YTERTAK:

Glasert takstein.

VINDSKIER:

Malt tre.

GESIMSER:

Malt tre.

BEGRENSNINGER:

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

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Nedløp og beslag

RENNER:

Takrenner i lakkert metall.

NEDLØP:

Nedløp i lakkert metall.

BESLAG:

Blekk.

BEGRENSNINGER:

Takrenner, nedløp og beslag er kun besiktiget fra bakkenivå.

Generelt er luftehatter og takbeslag ekstra utsatt for skader. For å forebygge vannlekkasjer bør pipebeslag og ventilasjonshetter ha jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tømmerkonstruksjon samt bindingsverkvegger kledd med liggende og stående panel utvendig og plateslått på innsiden.

GENERELT:

Veggenes konstruksjon, isolasjon og oppbygging er ikke kontrollert.

Brann- og lydsille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Husets tetthet er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Musesperre må etableres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

TAK:

Saltak av sperrekonstruksjon.

LOFT:

Adkomst via innvendig luke i 2. etasje.

LUFTING:

Luftet med gavlventiler og via gesimser.

VINDSKIER:

Malt tre.

GESIMSER:

Malt tre.

BEGRENSNINGER:

Tak og ventiler er kun utvendig besiktiget fra bakkenivå og fra innside loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er stedvis dårlig lufting av takkonstruksjonen samt noen eldre fuktskjolder i undertaket, disse er av eldre dato og ingen pågående skade.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 1 Vinduer

VINDUER:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med varierende alder.

Det meste av vinduer er fra 2016, men det fortsatt noen eldre vinduer i boligen.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en terrasse på ca. 62 kvm. med utgang fra stue og inngang fra hage. Deler av terrassen har overbygg (balkongen til 2. etg.). Det er også en terrasse med delvis overbygg ved inngangspartiet på ca. 8 kvm. og en balkong med utgang fra det ene soverommet i 2. etg. på ca. 10 kvm. Terrassene og balkongen er i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULV:

Fliser, belegg, tarkett og parkett.

VEGGER:

Fliser, panel, tapet, malte flater og smart-panel.

HIMLINGER:

Panel, takplater og malte flater.

EIER INFORMERER:

Det er montert nye smart-panel plater i stue og pusset opp to soverom i 2020, samt malt hele huset i 2022.

VURDERING AV OVERFLATER:

Normal aldersslitasje/bruksslitasje på innvendige overflater.

Ingen større avvik eller slitasje forøvrig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark og trebjelkelag mellom 1. etg. og 2. etg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

PIPELØP:

Eldre mursteinspipe.

ILDSTEDER:

Det er en vedovn i stue 1. etg. og en i stue 2. etg.

DOKUMENTASJON:

Ikke fremlagt.

BEGRENSNINGER/ANDRE OPPLYSNINGER:

Ildstedet er ikke funksjonstestet.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende ildstedet.

For registrerte opplysninger, lovlighet og annen informasjon om anlegget kan det lokale brann- og feiervesen kontaktes.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

OVERFLATER I ROM UNDER TERRENG

GULV:

Betong.

VEGGER:

Betongvegger og panel.

HIMLINGER:

Panel.

HULLTAKING:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG IU Krypkjeller

KRYPKJELLER:

Krypkjeller under trebjelkelag.

GENERELT:

Husets krypekjeller under vaskerom og gang er ikke undersøkt og gitt TGIU da denne ikke har inspeksjonsmulighet. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom krypkjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales jevnlig kontroll og overvåking av denne. Vær påpasselig med hensyn til kondens og lufting. Fullstendig inspeksjon for å få oversikt samt vurdere periodisk vedlikehold anbefales.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige trapp ned til kjeller

Eldre tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig festing av trapp, noe bevegelse i trappen.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.
- Innfestingen av trappen bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

INNVENDIGE DØRER:

Hvite formpressede fyllingsdører.

VURDERING AV DØRER:

Normal aldersslitasje/bruksslitasje på innvendige dører.

Ingen større avvik eller slitasje forøvrig.

VÅTROM

2. ETG. > BAD

Generell

Bad med teknisk forskrift i perioden 1997-2010.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

2. ETG. > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og himlingsplater på innvendig tak/himling.

2. ETG. > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og vannbåren gulvvarme.

Det er målt høydeforskjell på 19 mm fra gulv ved terskel til front dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert 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.

2. ETG. > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

SLUK:

Det er plastsluk i dusjonen og der det kan monteres badekar.

MEMBRAN OG TETTESJIKT:

Ukjent tettesjikt/membran, men ut fra alder er det smøremembran på vegger og banemembran på gulv.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

BEGRENSNINGER:

Sluk under dusjkabinett ble ikke kontrollert da det ikke var tilkomst under kabinettet.

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/elde over tid med en forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det 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.



2. ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

UTSTYR:

Det er montert dusjkabinett i dusjhjørnet.

Gulvmontert wc.

Baderomsinnredning med heldekkende dobbel servant og speil på vegg.

Opplegg for badekar (rør i vegg og sluk i gulv).

2. ETG. > BAD

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.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

2. ETG. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble borret hull fra soveromsvegg til baderomsveggen der dusjen er, det ble ikke oppdaget synlig tegn til fuktskader. Ved fuktmåling av bunnsvill med elektrode ble det ikke avdekket unormale fuktverdier.

BEGRENSNINGER:

Selv om det er utført hulltaking på et sted inn til bad kan det være fuktproblemer andre steder på badet.

1. ETG. > VASKEROM

Generell

Vaskerom/bad med teknisk forskrift i perioden 1997-2010.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

1. ETG. > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Panel på vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er panel/trevirke på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Om ikke panel/trevirke holdes tett med maling så vil trevirke/panelen trekke til seg fuktighet og det kan oppstå råte.

1. ETG. > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vaskerommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.

Det er målt høydeforskjell på 17 mm fra gulv ved terskel til topp slukrist.

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 sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Selv om bom eller hullyd 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.

1. ETG. > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

SLUK:

Det er plastsluk under utslagsvask.

MEMBRAN OG TETTESJIKT:

Ukjent tettesjikt/membran, men ut fra materialvalg er det ingen membran på vegger og banemembran på gulv.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

BEGRENSNINGER:

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/elde over tid med en forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. ETG. > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

UTSTYR:

Dusjkabinett.
Gulvmontert wc.
Baderomsinnredning med nedfelt stål utslagskum og speil på vegg.
Opplegg for vaskemaskin.
Fryseboks.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

1. ETG. > 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.

1. ETG. > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt enkle fuktsøk av overflater på utsatte steder.
Det ble ikke gjort observasjoner som tilsier at det skal være problemer med fukt.
Det ble ikke målt RF (relativ fuktighet) inne i veggkonstruksjonen.
Hulltaking er ikke foretatt da våtsonen ikke er tilgjengelig fra bakenliggende vegg.

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av med fliser på vegg over benkeplaten.

Hvitevarer: kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skader på fliser eller flisfuger mellom benkeplate og kjøkkenskap.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

1. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

VANNRØR:

Kobber-rør og noen rør i rør.
Det er ikke montert vannmåler.

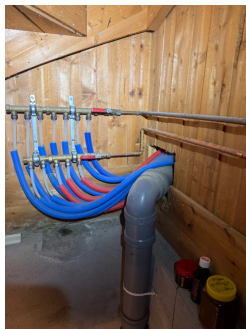
Vurdering av avvik:

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

Det er varierende alder på røropplegget, men deler av opplegget er av eldre dato og derfor satt en TG 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

AVLØPSRØR:

Pvc rør (plast).

BEGRENSNINGER:

Det er kun synlige avløpsrør inne i boligen som er beskrevet.
Da det meste av rør ligger skjult i vegg/gulv kan det være skjulte feil/mangler.

Vurdering av avvik:

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

Det er varierende alder på røropplegget, men deler av opplegget er av eldre dato og derfor satt en TG 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

VENTILASJON:

Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Forøvrig naturlig ventilasjon med lufteluker i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 1 Varmesentral

Bergvarmepumpe (CTC EcoPart model 10,5).

Varmpumpe og sentralfyr er felles for begge enheter.

EIER INFORMERER:

Det var service på utstyret i 2025 og alt fungerer godt.



TG 1 Varmtvannstank

VARMTVANNBEREDER:

Ca. 194 liters Ctc varmtvannstank.

PLASSERING:

Plassert på teknisk rom kjeller.

BEGRENSNINGER/ANDRE OPPLYSNINGER:

Det er påvist at varmtvannstank er 13 år, beredere har en forventet levetid på mellom 15-20 år.

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

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Vannbåren varme

VANNVARME:

Det er bergvarme inn til boligen, denne leverer varmtvann og vannbåren varme til radiatorovner samt vannbåren gulvvarme på bad 2. etg.

Tilstandsrapport



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 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:

Automatsikringer.

Sikringsskapet er plassert i det ene soverommet i 2. etg.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

Tilstandsrapport

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

Ukjent

11. 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 Da undertegnede ikke innehar tilstrekkelig med fagkompetanse på elektriske arbeider, anbefales det videre undersøkelser på det elektriske anlegget.

Ønsker man en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget anbefales det å avholde en el. takst utført av autorisert el takstmann.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeidene.

Det forutsettes å være i henhold til gjeldende regler og forskrifter fra installasjonstidspunkt.

Ønsker man en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget anbefales det å avholde en el. takst utført av autorisert el takstmann.

Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK sin veiledning.

MOELLER @		EL-ENTREPRENØR:	
Kursfortegnelse		Munkel Elektriske AS	
Vedr:		Hj. 6390/1410	
Kurs nr.	Tekst/Lastbeskrivelse	Vern Karak.	Lading Lengde/ Fort. måte
1	Hovedbryter	OV 63	2x16 C
2	Isolert bryter beskytter	63/33	16 C
3	Kontaktskilt	C	2x11 16 C
4	Kontaktskilt	C	32 16 C
5	Kontaktskilt	C	11 2x25 5 C
6	Vannbrenn + stue 1/1/1/1/1	B 13	2x25 10 A
7	Bad + sovesove	B 13	2x25 14 A
8	Vasken + spise-stue	B 13	2x25 15 C
9	Stue 2 etg + gjestrom	B 13	2x25 12 C
10	Stue i 1. etg	B 13	2x25 5 C
11	Oppvaskmaskin	B 13	2x25 8 C
12	Vindfang + gang + stue + bad	B 13	2x25 12 C
13	Stue + bad + stue	C 10	2x25 9 A
14	Stue + vaskemaskin	C 10	2x25 4 A



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn boligen er oppført på.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

BESKRIVELSE:

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

ALDER:

Mulig fra byggeår.

TAKVANN:

Utkast fra nedløp til terreng

Tilstandsrapport

DRENSKUMMER:

Ingen påviste.

BEGRENSNINGER:

Det er ikke foretatt inspeksjon av drenering under bakkenivå eller av eventuelle drensrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Grunnmur og fundamenter

Støpt såle antatt fundamentert på fast grunn.

Grunnmur i betong. Pusset/malte vegger i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør og vannledning av ukjent type og offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

GENERELT:

Rørenes tilstand er ikke inspisert/kontrollert da dette ligger under bakken.

Hvordan røropplegg som er blitt benyttet er kun basert på hva som var/er vanlig i henhold til oppføringspunkt på bygget.

Det anbefales alltid en kamerainspeksjon om man ønsker korrekt tilstand på røropplegget under bakken.

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.

Oljetank

Det er en nedgravd oljetank på eiendommen. Det er ingen eksakt plassering på tanken.

Det anbefales og få renset tanken snarest før en lakasje oppstår, da tanken trolig er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Det er krav til sikkerhet på bygg (TEK17, Plan- og bygningsloven), som handler om stabilitet, fallbeskyttelse, brannsikring og at utstyr/bygningsdeler er forsvarlig montert, med boligeier/sameie/boretslag som er hovedansvarlig for å sikre at bygget/eiendommen er trygg i henhold til gjeldene regelverk til en vær tid.

Kommunen fører tilsyn og kan gi pålegg for å sikre at fare for liv og helse unngås, spesielt for allmennheten, som barn og naboer.

Det er i tråd med Tryggere bolighandel laget en NS3600 som legger føringer på hva en bygningssakkyndig skal undersøke og hvordan. På grunn av skade/ulykkesstatistikk er følgende punkter ekstra kontrollert.

Bygningsdeler (balkonger/terrasser/utvendig trapper/innvendig trapper/radon/Elektrisk anlegg/Brannteknisk/Brannceller/Rømningsvei/Forstøtningsmur/Flomfare/Rasfare) er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidpunktet (TEK17/kommunedelsplan/NVE).

Byggteknisk forskrift (TEK17)

§ 12-5. Sikkerhet i bruk

Byggverk skal ha en utforming som forebygger fare for skade på personer og husdyr ved sammenstøt eller fall.

Under befaring ble følgende avvik avdekket/oppdaget:

Vurdering av avvik:

- Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Om ikke overnevnte avvik utbedres/undersøkes vil det fortsatt være fare for skade på personer eller bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollerer det elektriske anlegget.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å kontakte en fagperson som kan utbedre gjeldende avvik, eller sette seg selv inn i hva som er tilstrekkelig utbedring og gjennomføre dette. Dette bør gjøres før en eventuell skade/ulykke forekommer.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1970

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

BESKRIVELSE:

Eldre frittstående garasje som er preget av elde.

Det bør påberegnes noe renovering/vedlikeholds arbeid på bygget da det er preget av elde.

FUNDAMENT:

Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser.

VEGGER:

Panelkledd bindingsverk.

TAK:

Saltak tekket med bølget takblekk.

PORT:

Leddporter.

YTTERDØR:

Enkel inngangsdør.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

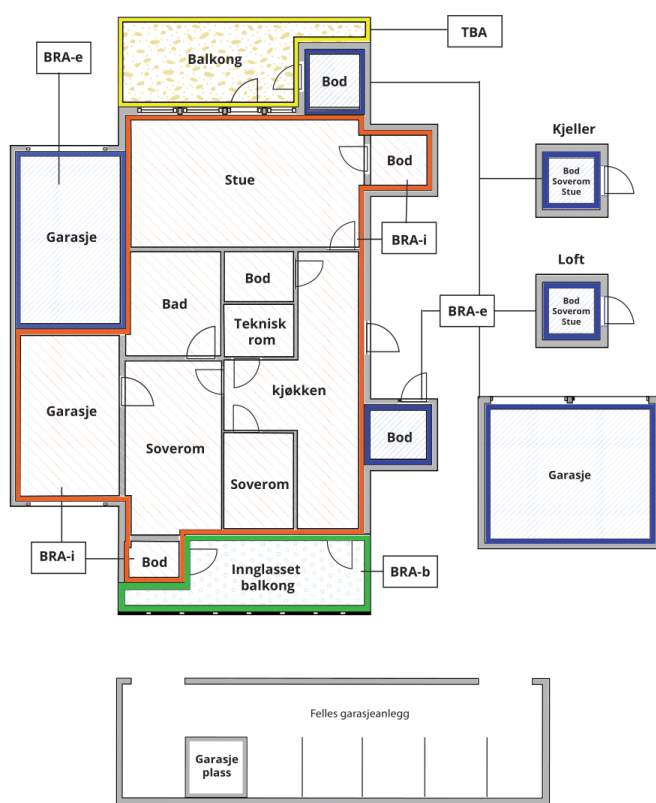
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

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)				
2. etg.	76			76	11		76
1. etg.	110			110	70		110
Krypkjeller						29	29
SUM	186				81	29	215
SUM BRA	186						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etg.	Stue m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. etg.	Vaskerom, gang, gang m/trapp, kjøkken, spisestue, tv-stue, stue		
Krypkjeller	Lagerrom, teknisk rom		

Kommentar

Balkong ca. 10,7 kvm (balkongen er målt fra innsiden av vegg/rekkverk).

Repo ved inngangspartiet på ca. 8,1 kvm (repoet er målt fra innsiden av vegg/rekkverk).

Terrasse ca. 62 kvm (terrassen er målt fra innsiden av vegg/rekkverk).

NETTOAREAL PÅ ENKELTE INNVENDIGE ROM:

(Nettoareal er areal mellom veggene innside for omsluttende bygningsdeler målt i gulvhøyde).

SOVEROM:

3 stk. soverom ca. 16 kvm. ca. 16,4 kvm. og ca. 14,1 kvm.

VÅTROM:

Vaskerom 1. etg. på ca. 9 kvm.

Bad 2. etg. på ca. 8,7 kvm.

KJØKKEN:

Kjøkken ca. 14,1 kvm.

STUE:

Stue ca. 26,9 kvm.

Spise-stue ca. 16,2 kvm.

Tv-stue ca. 20,9 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaring.

Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befarings.

Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.12.2025	Joachim Tollefsen	Takstingeniør
	Younus Sahibkhani	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	14	64		2	966.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vipestubben 9

Hjemmelshaver

Sahibkhani Younus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomannsbolig beliggende i Vipestubben i Fenstad, Nes kommune. Det er nærhet til barnehage, gangavstand til barneskole og til matbutikk med post samt umiddelbar nærhet til idrettsanlegg. Det er ca. 8 km. til Vormsund hvor det er bl.a. ungdomsskole, golfbane og forretningssenter. Eiendommen har fine tur- og friluftsmuligheter i nærområdet med kort vei til bla. turstier, bade/fiskevann og til skiløyper.

Det er ca. 12 km. til Årnes som er senter i Nes kommune, hvor det er skoler i alle trinn og hvor man finner de fleste servicetilbud. Ca. 25 min kjøring til Gardermoen og ca. 40 min til Oslo.

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

Reguleringsplan er ikke innhentet.

Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises hos megler.

Om tomten

TOMT:

Flat tomt, opparbeidet med plen, uteareal og asfaltert gårdsplass.

PARKERING:

På gårdsplass og garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	
2	15.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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