

Tilstandsrapport



Enebolig



Herkulesvegen 98 , 2165 HVAM



NES kommune



gnr. 79, bnr. 105

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



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 20224-1320

Eiendomsverdi ref nr: DO1847

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjetil Jahr



VERDICO

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.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.



Rapportansvarlig

Kjetil Jahr

kjetil@verdico.no

920 53 641



NITO



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

Enebolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå, da is og snø gjorde bruk av stige for risikofyllt til å benytte som hjelpemiddel.

Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder.

Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål.

Bindingsverk, isolert med mineralull, utvendig kledd med stående beiset/malt kledning

Saltak av takstoler.

Konstruksjonsoppbygging ikke kjent da det ikke er adkomst til knekott eler hanebjelkeloft.

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår, det er også observert vindu i kjeller med 2 lags glass og produksjonsår 2022.

Bygningen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre.

Terrasse av impregnerte materialer.

Balkong med gulv av impregnerte materialer.

Snødekket på befaringsdagen.

Lekehus på terrasse.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Laminat og fliser på gulv, mat tapet og malte plater på vegger, takessplater og malte plater i himlinger.

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Støpt gulv i kjeller.

Isolert stålpipeline tilkoblet vedovn i stue.

Platekledde yttervegger og laminat og flis på gulv.

Hulltaking er ikke foretatt, kontrollert i eksisterende åpninger.

Tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje

Bad med standard fra byggeår.

Belegg på gulv, våtromsvinyl på vegger og takessplater i himling.

Innredet med toalett, servant med skap og dusj.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtromsvinyl på vegger og takessplater i himling.

Vinylbelegg med varmekabler på gulv.

Fall mot sluk er målt til 33mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Innredet med toalett, servant med skap og dusj.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (vaskerom) i eksisterende åpning.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Vaskerom

Belegg på gulv, ubehandlet sponplate på vegger. Opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Ubehandlet sponplate på vegger og takessplater i himling.

Gulvet har vinylbelegg.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt fra eksisterende åpning i rommet.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Bad 2. etasje

Flislagt gulv med varmekabler, malte plater på vegger med fliser i dusjnise, malte plater i himling. Innredet med toalett, servant med skap og dusjnise.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017 (obs denne er ikke fulgt).

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Malte plater med fliser i dusjnise. Malte plater i himling.

Flislagt gulv med varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 30mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og banemembran (i følge eier) med ukjent utførelse, membran på vegg er ukjent.

Innredet med toalett, servant med skap og dusjnise.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom i område bak dusjnise.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,1.

Bad/vaskerom underetasje

Flislagt gulv med varmekabler, malte plater og baderomsplater på vegger malte plater i himling.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017, men denne er ikke fulgt.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Malte plater på vegger med baderomsplater i dusjnise. Malte plater i himling.

Flislagt gulv med varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 35mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Innredet med toalett, servant og dusjnise. Opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom i område bak dusjnise.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,1.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminat på gulv og malte plater på vegger. Innredning fra byggeår med laminat benkeplate. Innredet med komfyr oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

Laminat på gulv og malte plater på vegger og i himling. Innredning (gjenbruk av eldre innredning) med slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer med komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Rørskap på bad 2. etasje er ikke tilgjengelig for inspeksjon, sitter bak servantinnredning.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon i 1. etasje, men ingen ventilasjon i kjeller.
Varmtvannsbereder ca. 200L
Plassert i rom med sluk.
Strømtilkobling via stikkontakt.
Vannvarmer i underetasje
Elektrisk anlegg fra byggeår, utvidet med strøm til underetasje og 2. etasje senere.
Automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av oppfylte løsmasser.
Drenering utført med drenerende masser kombinert med rør for bortledning av vann.
Fuktsikring av grunnmur med grunnmursplast.
Grunnmur oppført av murte lettklinkerblokker, pusset utvendig.
Antatt fundamentert på støpte såler.
Støttemur og trapp av tørrstablet betongstein.
Terrengforhold langs boligen er ikke synlig på grunn av terrasse bygget helt inntil på inngangsside, og derfor ikke innsisert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er ikke samsvar mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

Underetasje er i dag i sin helhet etablert som separat boenhet mens tegninger viser kjeller med trappeadkomst til 1. etasje, rominndeling er også noe endret i forhold til tegninger.

Dette (etablering av ny/separat boenhet) er endringer som krever byggesøknad med ansvarsrett (søker, prosjekterende og utførende), mens øvrige endringer (endret bruk av rom) kun krever bruksendring, hvor eier ofte kan stå ansvarlig selv.

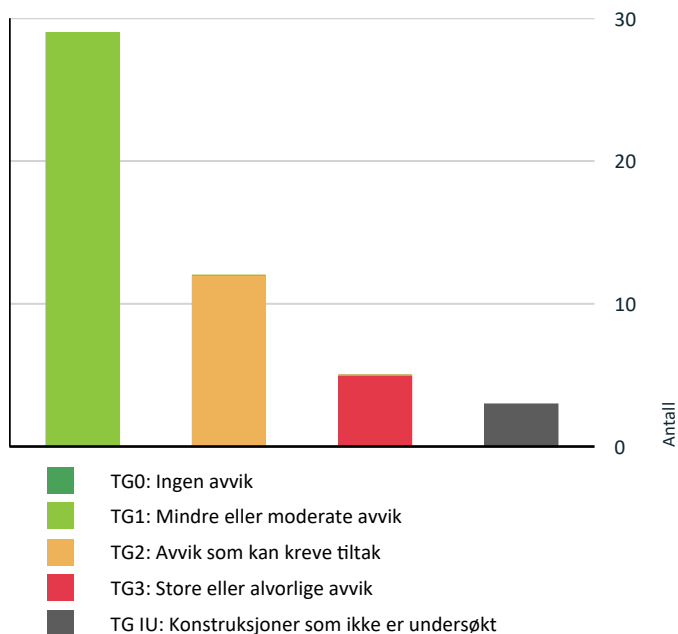
Det er også registrert at det er etablert en støttemur uten byggesøknad, samt at deler av støttemur og terrasse og med påstående lekehus er bygget ut over eiendomsgrense mot vest.

Man må påregne at de deler av støttemur og terrasse som er bygget utenfor eiendomsgrense må fjernes og at lekehus må flyttes inn på egen eiendom, og at etablering av støttemur må søkes om.

Når det gjelder etablering av separat boenhet må dette og bruksendring av rom er dette søknadspliktig til kommunen og må følge regelverk på søknadstidspunktet, det er ikke fremlagt dokumentasjon på at byggeforskriftens (TEK-17) krav til brannbegrensning og lydreduksjon mellom boenhetene er oppfylt.

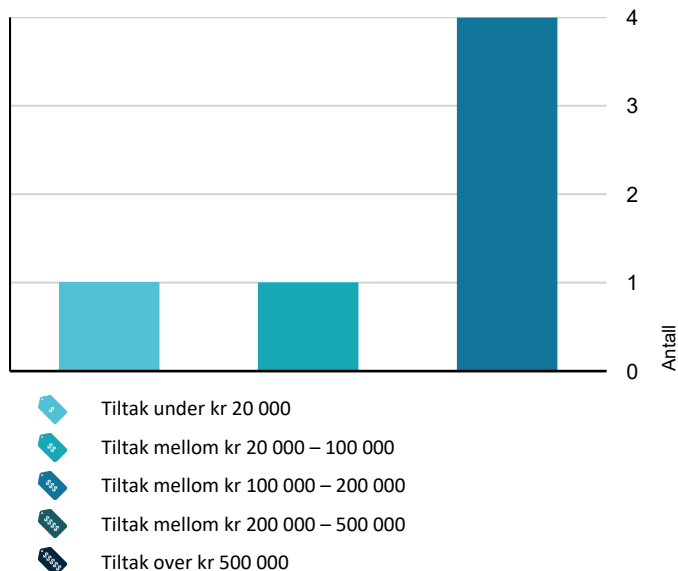
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Hovedytterdør 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2012

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Ser at byggesøknad ble godkjent i 2009, og ferdigattest først gitt i 2019.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein.

Taket er besikktiget fra bakkenivå, da is og snø gjorde bruk av stige for risikofyllt til å benytte som hjelpemiddel.

Taktekingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder.

! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk, isolert med mineralull, utvendig kledd med stående beiset/malt kledning

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak av takstoler.

Konstruksjonsoppbygging ikke kjent da det ikke er adgang til knekott eller hanebjelkeloft.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er ikke adgang til knekott eller hanebjelkeloft, det er derfor ikke mulig å kontrollere disse hulrommene for eventuelle skader eller konstruksjonsoppbygging..

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Anbefaler at det etableres adgang/inspeksjons-muligheter til knekott og hanebjelkeloft slik at man har muligheten til å inspisere disse hulrommene. Slike hulrom uten inspeksjons-muligheter representerer en risiko for skjulte feil og avvik.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår, det er også observert vindu i kjeller med 2 lags glass og produksjonsår 2022.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte hovedytterdører i underetasje og malt balkongdør i tre.

Hovedytterdør 1. etasje

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er observert fuktskader på hovedytterdør.

Øvrige dører

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Dersom døren ikke byttes vil det være fare for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skader i nedkant av dør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse av impregnerte materialer.

Balkong med gulv av impregnerte materialer.

Snødekket på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstand ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Gjør oppmerksom på at terrasse utenfor inngang er bygget utenfor/ut over tomtegrense og at man må påregne behov for riving av deler av denne.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Laminat og fliser på gulv, mat tapet og malte plater på vegger, takessplater og malte plater i himlinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag.
Støpt gulv i kjeller.

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.

Følgende rom ble kontrollert:

1. etasje: stue/kjøkken ca 15mm høydeforskjell
 2. etasje: soverom 1 ca 25mm høydeforskjell
- U etasje: stue/kjøkken og 1 soverom ca 5mm høydeforskjell

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 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Isolert stålpipes tilkoblet vedovn i stue.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Platekledde yttervegger og laminat og flis på gulv.
Hulltaking er ikke foretatt, kontrollert i eksisterende åpninger.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp mellom 1. og 2. etasje.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med standard fra byggeår.

Belegg på gulv, våtromsvinyl på vegger og takessplater i himling. Innredet med toalett, servant med skap og dusj.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsvinyl på vegger og takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefaler at vindu beskyttes mot direkte vannsprut.

Det bør samtidig gjøres videre undersøkelser på om det er etablert membran bak lister og utforinger og eventuelt etablere dette dersom det mangler.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg med varmekabler på gulv.

Fall mot sluk er målt til 33mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utettheter ved beleggets oppbrett mot terskel.

Noe misfarging av belegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk ved oppbrett mot terskel bør sveises.

Misfarging på belegg ser ut til kun å være kosmetisk.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med toalett, servant med skap og dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Svelleskader etter fukt på skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Servantskap/innredning bør skiftes ut, anbefaler at denne beskyttes mot direkte fukt/vann.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

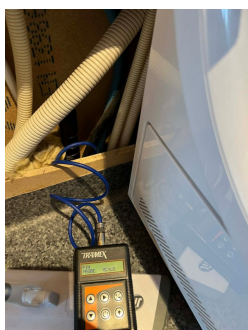
Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (vaskerom) i eksisterende åpning.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Belegg på gulv, ubehandlet sponplate på vegger. Opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Ubehandlet sponplate på vegger og takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er ubehandlede sponplater i våtsoner, og sponplatene er ikke av type vannbestandig plate.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må behandles.

Veggoverflater av ubehandlet spon måv behandlesv slik at de tåler vann i våtsoner.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

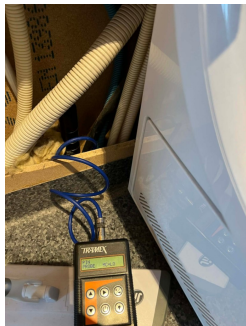
Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt fra eksisterende åpning i rommet.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler, malte plater på vegger med fliser i dusjnise, malte plater i himling. Innredet med toalett, servant med skap og dusjnise.

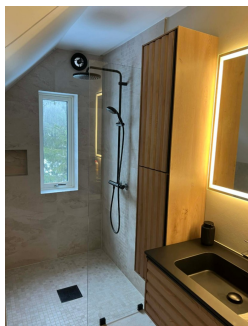
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017 (obs denne er ikke fulgt).

Dokumentasjon: bilder

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater med fliser i dusjnise. Malte plater i himling.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er ikke benyttet godkjent malingssystem på vegger i områder utenfor dusjnise, kun sparklet og malt.

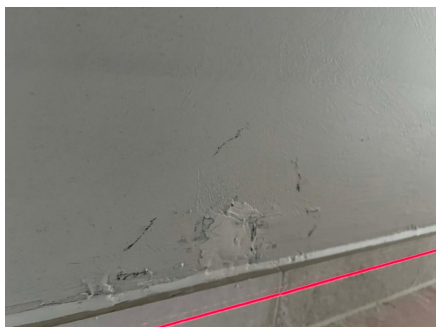
Det er skader på vegg i område under servant.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Membran/tettesjikt må legges.

Det må etableres godkjent membran i alle våtsoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 30mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran, dukarmert med dokumentert utførelse (bilder) på gulv og bak fliser. Det er ikke lagt membran i våtsoner på malte partier.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

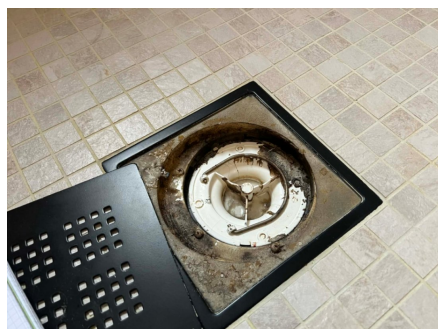
Det er ikke sikret mot fukt/vanninntrengning i område rundt vannfordelerskap, det er ikke benyttet membran på malte vegger.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det må etableres godkjent membran i våtsoner også på malte vegger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med toalett, servant med skap og dusjnisje.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

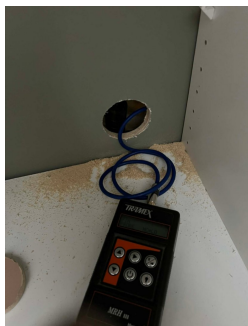
Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom i område bak dusjnisje.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,1.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler, malte plater og baderomsplater på vegger malte plater i himling.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017, men denne er ikke fulgt.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegger med baderomsplater i dusjnise. Malte plater i himling.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

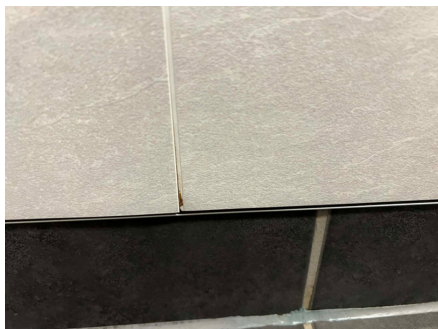
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke benyttet godkjent malingsystem i våtsoner på vegg.
Baderomsplater benyttet i dusjnise dekker ikke hele dusjens våtsone, og er ikke fagmessig montert.
Det er observert svelling i nedkant av baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Tilstandsrapport



Begynnende fuktskade på baderomsplate

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 35mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke benyttet godkjent membranløsning på vegger i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med toalett, servant og dusjnisje. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er heller ingen ventiler eller ventilasjon av de øvrige rommene i etasjen, og dette må også etableres dersom tilluftsløsning skal fungere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Se også under eget punkt om ventilasjon.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom i område bak dusjnische.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,1.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv og malte plater på vegger. Innredning fra byggeår med laminat benkeplate. Innredet med komfyr oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tilstandsrapport

Benkeplate har svellet i område ved vaskekum og oppvaskmaskin på grunn av vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Benkeplate bør byttes.

Dersom tiltak ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv og malte plater på vegger og i himling. Innredning (gjenbruk av eldre innredning) med slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer med komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Rørskap på bad 2. etasje er ikke tilgjengelig for inspeksjon, sitter bak servantinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fordelerskap på bad i 2. etasje er montert bak innredning og kan ikke inspiseres/betjenes uten å fjerne innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler at fordelerskap tilgjengeliggjøres, uten tilgang vil det redusere muligheten for inspeksjon og vedlikehold.

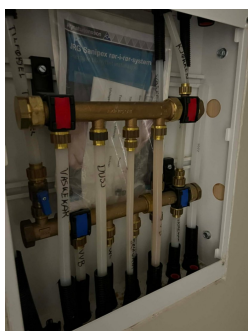
Tilstandsrapport



Fordelerskap på vaskerom



Fordelerskap bak servant på bad 2. etasje



Fordelerskap i kjeller

TG 1 **Avløpsrør**

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 3 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon i 1. etasje, men ingen ventilasjon i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen ventilasjon blant annet i kjeller/underetasje ut over åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Anbefaler at ventilasjon gås over av fagperson.

Det må etableres ventilasjon i rom som i dag ikke er koblet til anlegget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 **Varmtvannstank**

Beskrivelse

Varmtvannsbereder ca. 200L

Plassert i rom med sluk.

Strømtilkobling via stikkontakt.

Vannvarmer i underetasje

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Elektrisk anlegg fra byggeår, utvidet med strøm til underetasje og 2. etasje senere.
Automatsikringer.

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.

2012

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?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i underetasje i 2023

Opprinnelig/øvrige installasjon er ikke dokumentert.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

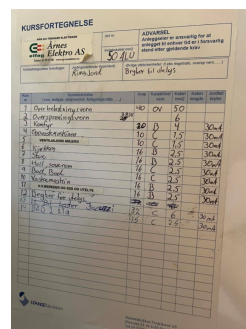
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Det er ledninger/koblinger som ikke er dekket av lokk eller bryter.

Anbefaler en kontroll av det elektriske anlegget utført av el-takstmann eller autorisert installatør på bakgrunn av observasjoner ovenfor og mangelfull dokumentasjon.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av oppfylte løsmasser.

TG1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering utført med drenerende masser kombinert med rør for bortledning av vann.
Fuktsikring av grunnmur med grunnmursplast.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført av murte lettklinkerblokker, pusset utvendig.
Antatt fundamentert på støpte søler.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur og trapp av tørrstabet betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert sikring på topp av støttemur.

Støttemuren er ikke byggemeldt.

Støttemuren går delvis inn på naboeiendom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Støttemur må byggemeldes og nødvendige sikkerhetstiltak må utføres.

Det er en viss risiko om at støttemuren ikke kan godkjennes av kommunen forbundet med dette.

Del av støttemur som går inn på naboeiendom må rives.

Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold langs boligen er ikke synlig på grunn av terrasse bygget helt inntil på inngangsside, og derfor ikke inspisert.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Utvendige trapper;

Rekkverkshøyde.

Mangler rekkverk i trappen.

Balkonger/terrasser;

Avvik i åpninger på rekkverk.

Avvik i rekkverkshøyder.

Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Innvendige trapper;

Rekkverkshøyde.

Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.

Mangler håndløper i trappen.

Mangler rekkverk i trappen.

Radon;

Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;

Tilstandsrapport

Slukkeutstyr
Varslingsutsyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Det er ikke dokumentert at etasjeskille mellom underetasje og 1. etasje er bygget som og oppfyller kravene til brannskille og lydreduksjon - arbeidene er i følge eier utført ca. 2023 men er ikke byggemeldt.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Dersom tiltak ikke utføres vil boligen ha et redusert sikkerhetsnivå i forhold til krav i dagens tekniske forskrift.

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

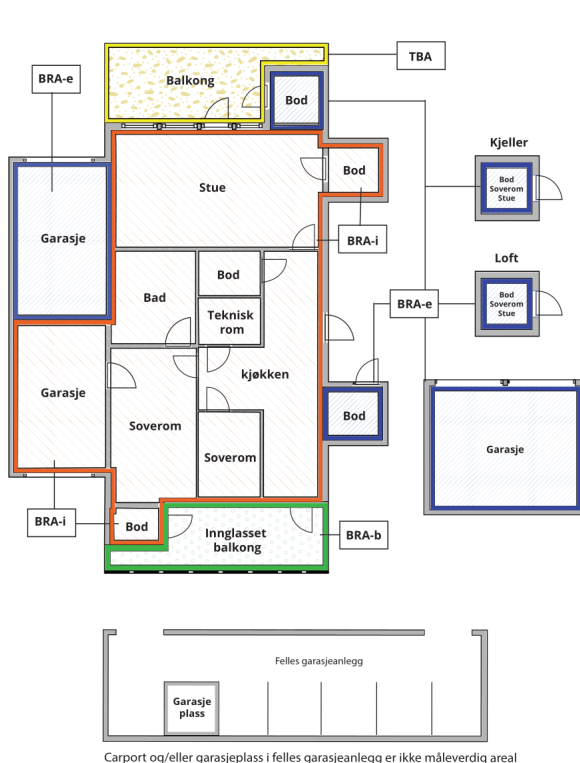
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	75			75	16		75
2. etasje	51			51		4	55
Underetasje	71			71			71
SUM	197				16	4	201
SUM BRA	197						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré med trapp, stue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom		
2. etasje	Loftstue, bad, soverom, soverom, soverom		
Underetasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom, bad/vaskerom, bod		

Kommentar

Areal av terrasse utenfor inngang er ikke medtatt i arealoppsett da eksakt areal for for terrasse ikke lot seg måle på befaringsdagen grunnet snø.

Deler av støttemur og terrasse og med påstående lekehus er bygget ut over eiendomsgrense mot vest.

Areal av balkong er ca. areal og medtatt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke samsvar mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

Underetasje er i dag i sin helhet etablert som separat boenhet mens tegninger viser kjeller med trappeadkomst til 1. etasje, rominndeling er også noe endret i forhold til tegninger.

Dette (etablering av ny/separat boenhet) er endringer som krever byggesøknad med ansvarsrett (søker, prosjekterende og utførende), mens øvrige endringer (endret bruk av rom) kun krever bruksendring, hvor eier ofte kan stå ansvarlig selv.

Det er også registrert at det er etablert en støttemur uten byggesøknad, samt at deler av støttemur og terrasse og med påstående lekehus er bygget ut over eiendomsgrense mot vest.

Man må påregne at de deler av støttemur og terrasse som er bygget utenfor eiendomsgrense må fjernes og at lekehus må flyttes inn på egen eiendom, og at etablering av støttemur må søkes om.

Når det gjelder etablering av separat boenhet må dette og bruksendring av rom er dette søknadspliktig til kommunen og må følge regelverk på søknadstidspunktet, det er ikke fremlagt dokumentasjon på at byggeforskriftens (TEK-17) krav til brannbegrensning og lydreduksjon mellom boenhetene er oppfylt.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller er innredet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Kjetil Jahr	Takstingeniør
	Foreldrene til hjemmelshaver	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	79	105		0	571.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Herkulesvegen 98

Hjemmelshaver

Pedersen Kim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har god beliggenhet i utkanten av boligfelt på Neskollen i Nes kommune. Det er kort vei til skole barnehager og nærbutikker. Bussforbindelse i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet vannforsyning fra Årnes vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånende tomt, terrassert med støttemur og boligen.
Snødekket på befaringsdagen, og begrenset vurdert.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert servitutter eller heftelser på eiendommen som anses å påvirke verdiansettelse av eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	12.03.2026	Lastet ned fra seeiendom.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	
2	26.03.2026	

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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