




Tilstandsrapport



 Enebolig

 Kjølvegen 114, 2760 BRANDBU

 GRAN kommune

gnr. 51, bnr. 15

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 306 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 11.11.2025

Rapportdato: 27.11.2025

Oppdragsnr.: 22440-1064

Referansenummer: BB6757

Foretak: JS TAKST AS

Vår ref: Jonny Sandnes



Medlem av

NITO

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.

JS Takst AS

JS Takst AS er en takstbedrift fra Dokka med avdeling i Hønefoss. Nedslagsfeltet er Innlandet og deler av Buskerud.

Daglig leder er Bygningskyndig Takstmann og Murmester med over 30 års erfaring fra bygg og anleggsbransjen.

Han har ledet flere rehabiliteringsprosjekter og nybygg for både privat og offentlig sektor av ulik størrelse og vanskelighetsgrad. Erfaringen tilsier god bygningsforståelse og dette gir deg som kunde trygghet.

Daglig leder har utdanningen fra byggmesternes takserings forbund og Mesterskolen.

JS Takst AS tilbyr tjenester som Tilstandsrapport, Skadetakst, Naturskadetakst, Reklamasjonstakst, Termofotografering, ERådgivning,

Bistand ved overtagelse eller kjøp og salg av bolig, Byggelånsoppfølging, energirådgivning, Prosjekt- og Byggeledelse og så mye mer.

JS Takst AS er en del av Bovenas på skadetakst. Bovenas har avtaler med de fleste forsikringselskaper i Norge.

Gå inn på vår hjemmesiden www.jstakst.no for mer informasjon og hvilke tjenester som tilbys.



Rapportansvarlig

Jonny Sandnes

Jonny Sandnes

Uavhengig Takstingeniør

post@jstakst.no

902 88 619



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med enkel standard på befaringsdagen. Det ble registrert noen behov for bygningsmessige strakstiltak og det er flere punkt som må holdes under oppsyn. Ellers viser vi til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i tilstandsrapporten, dette er vurdert som normal slitasje ut fra alder. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.

Enebolig - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Beslag, renner og nedløp i stål. Beslått nedre del av pipe. Beslått lufting.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer fra forskjellige årstider i boligen. Vinduer produsert i 1985, 91, 92 og 2012.

Bygningen har teak hovedytterdør.

Terrasse ved inngangsparti og på bakside av bolig bygget av impregnerert materiale.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu, fliser og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Kjelleretasje er en råkjeller og benyttes som bodareal. VVB, hovedstoppekran, inntak vann og avløp er i kjelleren.

Bygningen har en eldre liten krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilkomst via luke som er skjært ut i vegg i kjelleren.

Takhøyde ca 1,8m.

Eldre malt tretrapp mellom 1 etasje og loftetasje.

Innvendig har boligen for det meste fyllingsdører. Ukjent årstall på dørene, men flere er veldig gamle.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Eldre bad, trolig bygget rundt 1994.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er ingen ventilering.

Vaskerom

Vaskerom trolig bygget rundt 1994.

Veggene har sokkelflis og panel. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Det er ingen ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre lyst Norema kjøkken med profilerte fronter og laminert benkeplate, benkebeslag med 1 1/2 kum og avrenning, kjøkkenbatteri m/flexibel tut, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, kjøkkenvifte, frittstående fryseskap og kjølehjørne. Kjøkkenet er eldre og slitt, moden for utskifting. Noen løse dører og det mangler en skapdør til hjørneskapet. Det er ikke montert lekkasjevakt i kjøkkenbenken. Det er ikke montert komfyrvakt over platetopp/komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvmontert wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er montert i kjelleren.

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk avtrekk. Frist luft blir tilført gjennom ventiler i yttervegg, vinduer, eller gjennom aktiv lufting med vinduer eller dører. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift. Luftvandring i boligen via åpninger ved dørterskler. Mekanisk avtrekksvifte fra kjøkkenventilator.

Det er installert varmepumpe.

200 liters Høiax Varmtvannsbereder plassert i kjeller.

230V sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer.

Det er installert røykvarslere og det er tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering fra ukjent årstall.

Bygningen har betonggrunnmur og lecamur.

På gårdsplass og adkomst side har terrenget ett naturlig fall i terreng bort fra boligen.

Det er flatet ut i området rundt boligen er det for det meste lagt brostein.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	306 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	166 m ²
Totalpris	2 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger ikke tegninger fra byggeår. Det foreligger tegninger fra tilbygg som ble bygget i 1972 og 1994. Det foreligger ingen byggesøknad på stue og terrasse som er under bygging og nesten ferdigstilt.

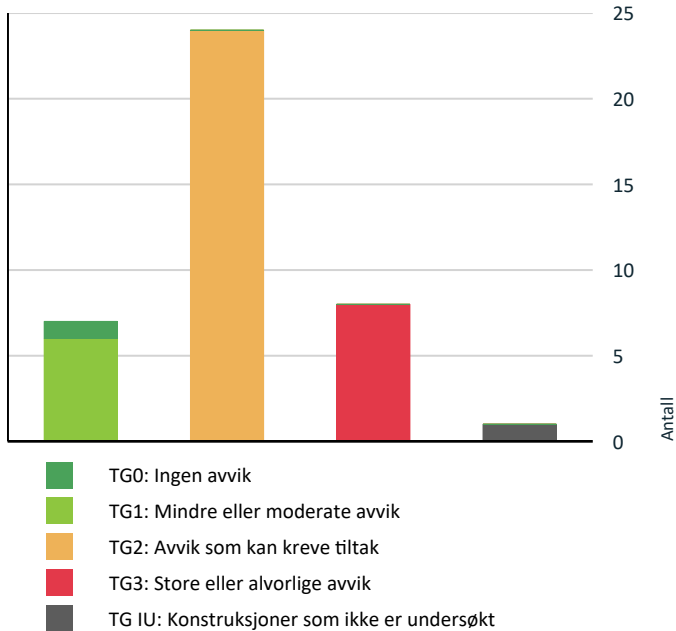
Garasje/stall

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest for garasje/stall. Ikke fremlagt noen byggesøknad for garasje/stall. Bygningen er registrert på kartverket, men har ikke fått bygningsnummer. Det er registrert en garasje på eiendommen som var 36m². Denne er ikke der i dag. Der denne garasjen sto er det i dag hesteinnhegning.

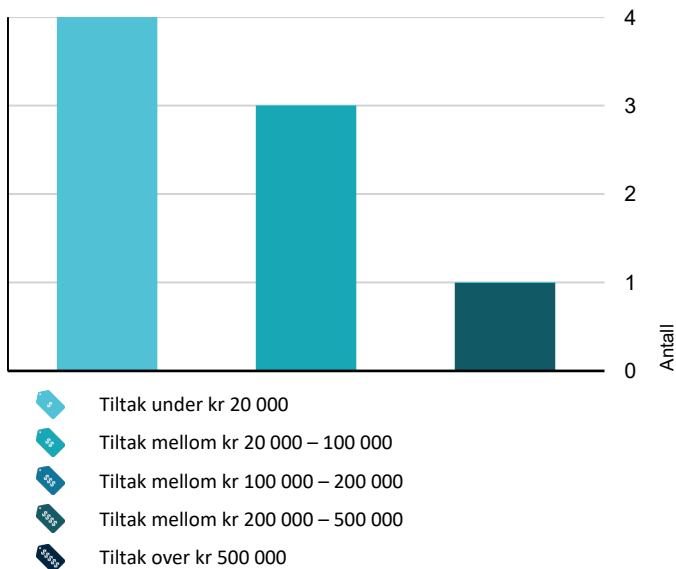
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vindu på mastersoverom som er plassert bak sengegavl er knust. Her må vindushull tettes da det er planlagt å bygge inn terrassen slik at dette vinduet ikke lengre vil være synlig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er jordgulv i krypkjelleren.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er lagt frem avtrekk i kanaler som er tettet med isolasjon. På taket er det lagt presenning over luftehatten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

230V sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er installert røykvarslere og det er tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen. Tilstandsgrad er ikke vurdert. Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er oppdatert, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er målt for høyt innhold av fukt på kjellervegg og gulv i kjelleren. Dette er tegn på dårlig drenering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler. Rommet har ingen ventilasjon

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

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler. Rommet har ingen ventilasjon

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

Det er dyttet inn isolasjon i avtrekk som kommer ned i himlingen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Mangler beslag ved karnapp mot takstein. Taket er ikke ferdig for den nye delen hvor det pågår arbeider, noen løse takstein i overgang mellom det nye og gamle taket. Mose på takstein som må vaskes bort. Det er laget hull i beslaget, uvisst hvorfor, men kan være en form for lufting. Råteskade på eldre vindski. Mye hull i raftepapp.

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er påvist avvik i beslagsløsninger.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Noen steder er det ikke helt tett, her kan mus komme seg inn i konstruksjonen. Her bør man montere musesperre. Veggventil mangler spjeld.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. De fleste vinduene fremstår i normalt god stand i forhold til alder og er lette å åpne og lukke, men de trenger litt overflatebehandling da maling var slitt på noen vindu. Pakninger er dårlig og man må på sikt påregne å bytte ut de dårlige vinduene. Pga. alder er enkelte pakninger harde med påfølgende nedsatt tettefunksjon.

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er avvik:

Terrassedør i vaskerom har noen bruksmerker og knust glass. Pakning på døren er noe hard. Terrassedør i stuen mangler sokkel.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Pga. alder er pakninger harde med påfølgende nedsatt tettefunksjon.

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På stuegulv er det målt høydeforskjell på 20mm.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Fuktig lukt i kjelleren.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Mangler trappene ved det øverste trinnet.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Flere vannledninger er ført inn i yttervegger. Det medfører til fare for frost og vannlekkasjer. Det er ikke montert lekkasjevakt i kjøkkenbenken.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereider tilkoblet via stikk. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann.

Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

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

Det er avvik:

Lecamur er ikke beskyttet mot vær og vind. Deler av denne må slemmes og tettes godt. Hull mot svill, må tettes med f.eks slemmemørtel. Det er hull i muren flere steder, her må man sette inn ventiler slik at musen ikke får tilkomst.

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Svartesopp er registrert

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Fall fra OK flis ved dørterskel til OK sluk er under krav på 25mm. Ble målt til å være 10mm til sluk i dusjen og 6mm til sluk under badekar.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ingen dokumentasjon på type membran eller utførsel foreligger. Ser ved klemring i sluk at det virker til å være en duk ell.

! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Eldre innredning med bruksslitasje. Det mangler håndtak på skapdør.

! **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

! **Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1938

Kommentar

Ukjent byggeår, ut fra historiske bilder er boligen bygget før 1949. Matrikkel sier gården ble etablert i 1938.

Standard

Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det er behov for en del ferdigstillelse og vedlikehold/modernisering.

Tilbygg / modernisering

1972	Tilbygg	Påbygget entre og vaskerom.
1994	Tilbygg	Påbygget del ved inngang. (kjøkken, entre og vaskerom)
2024	Tilbygg	Påbygget del ved stue og ny terrasse. (ikke ferdigstilt)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Mangler beslag ved karnapp mot takstein. Taket er ikke ferdig for den nye delen hvor det pågår arbeider, noen løse takstein i overgang mellom det nye og gamle taket. Mose på takstein som må vaskes bort. Det er laget hull i beslaget, uvisst hvorfor, men kan være en form for lufting. Råteskade på eldre vindski. Mye hull i raftepapp.

Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Tak må ferdigstilles med vindski, beslag, renner og nedløp. Gamle utette tak kan føre til fukt og råteskader.

Tilstandsrapport



Mose på taket som må fjernes.



Tak ikke ferdigstilt



Ødelagt rafteapp.

Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i stål. Beslått nedre del av pipe. Beslått lufting.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Utvendige beslagløsninger er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Nødvendig beslag, renne og nedløpsrør må monteres.

Tilstandsrapport



Beslag, renne og nedløp mangler.



Beslag mangler mot ark.



Nedløp mangler, råte på vindski.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Noen steder er det ikke helt tett, her kan mus komme seg inn i konstruksjonen. Her bør man montere musesperre. Veggventil mangler spjeld.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Boligen er bygget etter eldre regler hvor det ikke var vanlig å bygge yttervegg med lufting bak kledning. I dag renoverer vi og ofte etterisolerer innvendig enn det man gjorde før i tiden. Dette kan medføre til fuktproblemer i ytterveggen grunnet endret bruk av boligen.



Ventil mangler på mur og spjeld mangler på veggventil.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldloft ikke kontrollert da hjemmelshaver ikke klarte å få opp loftsluke som er plassert på den ene soverommet i loftsetasjen.

Tilstandsrapport



Fikk ikke opp loftsluke.

Vinduer

Vinduer fra forskjellige årstider i boligen. Vinduer produsert i 1985, 91, 92 og 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. De fleste vinduene fremstår i normalt god stand i forhold til alder og er lette å åpne og lukke, men de trenger litt overflatebehandling da maling var slitt på noen vindu. Pakninger er dårlig og man må på sikt påregne å bytte ut de dårlige vinduene. Pga. alder er enkelte pakninger harde med påfølgende nedsatt tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Hvis vindu ikke er tett kan det komme inn vann i konstruksjonen som igjen kan føre til sopp og råteskader. Pga. alder er enkelte pakninger harde med påfølgende nedsatt tettefunksjon.



Får ikke låst vindu helt.

Vinduer - 2

Eldre vindu med 2-lags glass og ramme av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vindu på mastersoverom som er plassert bak sengegavl er knust. Her må vindushull tettes da det er planlagt å bygge inn terrassen slik at dette vinduet ikke lengre vil være synlig.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Tilstandsrapport

Hvis vindu ikke er tett kan det komme inn vann i konstruksjonen som igjen kan føre til sopp og råteskader. Kostnad er for å bytte ut eller tette vindushull.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Knust glass på vindu.

🔧 TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre på vaskerom og i stue. Terrassedør i vaskerom produsert i 1994. Dobbelt terrassedør i stue produsert i 2007.

Vurdering av avvik:

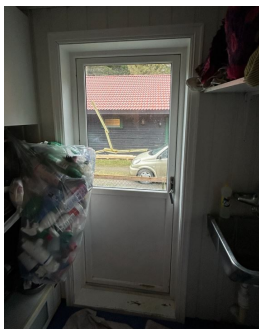
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er avvik:

Terrassedør i vaskerom har noen bruksmerker og knust glass. Pakning på døren er noe hard. Terrassedør i stuen mangler sokkel.

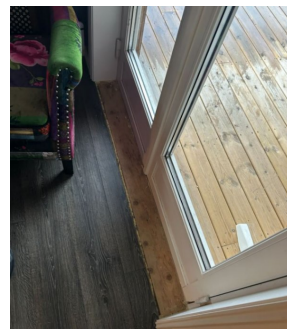
Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Tiltak:

Slitte pakninger å utette dører kan føre til varmetap og ekstra energiforbruk.



Knust glass og en del bruksmerker på dør i vaskerom.



Terrassedør i stuen mangler avslutning med sokkel ell.

🔧 TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.

Årstall: 1992

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Pga. alder er pakninger harde med påfølgende nedsatt tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Slitte pakninger å utette dører kan føre til varmetap og ekstra energiforbruk.

Tilstandsrapport

TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngangsparti og på bakside av bolig bygget av impregnerert materiale.

Terrasse på baksiden av boligen er nylig bygget og her mangler håndløper. Her blir deler av terrasse overbygget. Terrasse ved inngang er noe eldre og har en del grønske som må fjernes.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyden har blitt justert opp gjennom årene. Den største grunnen er for at folk ikke skal falle over rekkverket og dette ned fra høyder og skade seg.

Vedlikehold av terrasse er viktig for å unngå råteskader.



Mye grønske på terrasse ved inngang

INNVENDIG

TE 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu, fliser og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har trepanel.

Overflater har bruksmerker og er relativt slitt i noen rom, andre rom er pusset opp i senere tid. Noen vegger med manglende avslutninger, manglende listverk og overgangslister. Det er flere av fliser i 1 etasje som har hul lyd. Det tyder på at det ikke er full limdekning under flis, eller at fliser har løsnet fra underlaget. Ser mindre sprekker i fuger.

TE 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På stuegulv er det målt høydeforskjell på 20mm.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Gulvet vil føles urett å gå på, møblering kan være vanskelig.

TE 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Det er ikke krav om at det skal utføres radonmålinger for eneboliger, men dette anbefales på generelt grunnlag for alle eiendommen hvor dette ikke er utført. Radon kan være kreftfremkallende. Det finnes flere løsninger/tiltak for å fjerne radon hvis dette skulle være et tema hos deg.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det kan falle glør ned på gulvet under rensing av pipe som i verstefall kan forårsake brann.



Sprekk i mur pipe ved soverom i loftsetasje.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Kjelleretasje er en råkjeller og benyttes som bodareal. VVB, hovedstoppekran, inntak vann og avløp er i kjelleren.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Fuktig lukt i kjelleren.

Punktet må ses i sammenheng mot drenering og kostnadene for utbedring ligger hovedsakelig der. Fuktighet kan medføre til sopp og råteskader. Når drenering er utbedret bør man installere bedre ventilering av kjelleren. Mekanisk vifte anbefales for å sikre god utlufting av kjelleren.



Måler fukt på 23,1%. Bør være under 16%.

! TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har en eldre liten krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilkomst via luke som er skjært ut i vegg i kjelleren. Takhøyde ca 1,8m.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er jordgulv i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Skadet treverk må skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Utvikling av råteskadet trevirke kan svekke bæreevne i gulvkonstruksjonen.
Kostnad er for å sette inn ventiler og bytte ut fuktskadet tre i stubbloftsgulv.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktmåling i trevirket viser 20,8% metning i trevirket. Bør ligge under 16%.



Fuktmåling av vegg i krypkjeller viser 35,5%.

TG 2 Innvendige trapper

Eldre malt tretrapp mellom 1 etasje og loftetasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Mangler trappenese ved det øverste trinnet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen for det meste fyllingsdører. Ukjent årstall på dørene, men flere er veldig gamle.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Eldre bad, trolig bygget rundt 1994. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

Badet er av eldre årgang og moden for renovering.



Svertesopp på fug og silikon, må renskes.



Rust på ventil i himling, må renskes og males på nytt

LOFT > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Slakt fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall fra Ok flis ved dørterskel til OK sluk er under krav på 25mm. Ble målt til å være 10mm til sluk i dusjen og 6mm til sluk under badekar.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- 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.

Hvis det skulle oppstå en vannlekkasje og sluk er tett vil det gå kortere tid før vannet renner mot tilstøtende rom enn hvis høyden fra sluk til dørterskel hadde vært 25mm. Her er det hull under dørterskel slik at vannet vil renne til tilstøtende rom hvis det kommer litt mengder på gulvet.

LOFT > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ingen dokumentasjon på type membran eller utførsel foreligger. Ser ved klemring i sluk at det virker til å være en duk ell.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Utett membran kan føre til at fuktighet kommer ut fra badet og mot tilstøtende rom. Vann kan føre til sopp og råteskader.



Sluk i dusj.



Sluk under badekar.

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Avløp inne i det ene skapet er lekk og det er satt en bøtte under vannlåsen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innredning med bruksslitasje. Det mangler håndtak på skapdør.

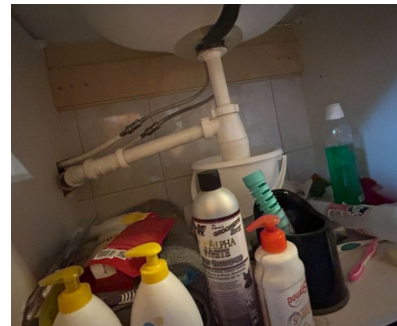
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere dørhåndtak.



Slitasje, håndtak mangler.



Utett vannlås som det er satt en bøtte under.

LOFT > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Bedre ventilering må etableres.

Dårlig lufting av et våtrom kan føre til høy fuktighet i rommet som igjen kan føre til sopp og råteskader. På generelt grunnlag anbefales gjennomgang med autorisert personell for boligventilasjon før man iverksetter noen tiltak. Tiltak som er priset er innsetting av mekanisk avtrekk og lage spalte for tilluft ved dør.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling i gang mot bad uten utslag på fukt.

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Vaskerom trolig bygget rundt 1994. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE 1 > VASKEROM

TE 1 Overflater vegger og himling

Veggene har sokkelflis og panel. Taket har panel.

ETASJE 1 > VASKEROM

TE 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Lite fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0,5cm.

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 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.

Hvis det skulle oppstå en vannlekkasje og sluk er tett vil det gå kortere tid før vannet renner mot tilstøtende rom enn hvis høyden fra sluk til dørterskel hadde vært 25mm.

ETASJE 1 > VASKEROM

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.
 - Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
 - Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Ved utett membran kan det oppstå vannlekkasje og man kan få vannskader.



Sluk i vaskerom.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er dyttet inn isolasjon i avtrekk som kommer ned i himlingen.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Dårlig lufting av et våtrom kan føre til høy fuktighet i rommet som igjen kan føre til sopp og råteskader. Tiltak som er priset er innsetting av mekanisk avtrekk og lage spalte for tilluft ved dør.

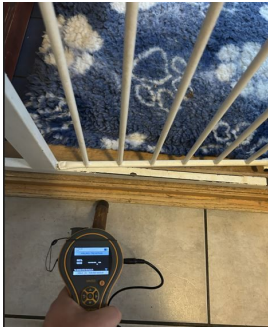
Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE 1 > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Alt av vegger med vann er mot yttervegg. Det er derfor ikke boret hull i vegg mot vaskerom. Det er foretatt fukttest av rom utenfor vaskerom og inne i vaskerommet.

Tilstandsrapport



Fuktmåling gulv utenfor dør til vaskerom. Ikke utslag på fukt.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Eldre lyst Norema kjøkken med profilerte fronter og laminert benkeplate, benkebeslag med 1 1/2 kum og avrenning, kjøkkenbatteri m/flexibel tut, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, kjøkkenvifte, frittstående fryseskap og kjølehjørne. Kjøkkenet er eldre og slitt, moden for utskifting. Noen løse dører og det mangler en skapdør til hjørneskapet. Det er ikke montert lekkasjevakt i kjøkkenbenken. Det er ikke montert komfyrvakt over platetopp/komfyr.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Denne er eldre og moden for utskifting.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvmontert wc og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Dårlig ventilering av rommet fører til dårlig luftkvalitet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er montert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Flere vannledninger er ført inn i yttervegger. Det medfører til fare for frost og vannlekkasjer. Det er ikke montert lekkasjevakt i kjøkkenbenken.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Lekkasjevakt i kjøkkenskap vil stoppe en påbegynnende vannlekkasje og hindre at det blir store vannskader på kjøkkenet og boligen. Når rør blir eldre er det fare for at vannrøret sprekker. Vannlekkasjer kan medføre til vannskader, sopp og råtedannelse.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Når avløpsrør blir eldre er det fare for at røret sprekker. Avløpsvann kan medføre til sopp og råtedannelse.

TG 3 Ventilasjon

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk avtrekk. Frist luft blir tilført gjennom ventiler i yttervegg, vinduer, eller gjennom aktiv lufting med vinduer eller dører. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift. Luftvandring i boligen via åpninger ved dørterskler. Mekanisk avtrekksvifte fra kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er lagt frem avtrekk i kanaler som er tettet med isolasjon. På taket er det lagt presenning over luftehatten.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Bedre ventilering må etableres.

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang med utdannet fagmann for ventilasjon for å vurdere boligens ventilasjon. Hvis man har dårlig ventilering i boligen vil dette medføre til et dårlig innneklima. Kostnad på saken er for sjekk av anlegget og enkle tiltak for bedre ventilasjon i boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Presenning over luftehatt.



Ventilasjonsrør tettet med isolasjon



Kappe med justeringsmulighet mangler på ventilasjonsrør.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

200 liters Høiax Varmtvannsbereder plassert i kjeller.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder tilkoblet via stikk. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann.

Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Konsekvens/tiltak

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

Årsaken er i hovedsak at varmtvannsberederne trekker mye strøm gjennom store deler av dagen. Dette fører til stor belastning på både ledninger, stikkontakter, støpsler og koblingspunkter. Over tid kan dette føre til varmgang på utstyret.

Tilstandsrapport



VVB tilkoblet via stikk kontakt

Elektrisk anlegg

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

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

230V sikringsskap med skrusikringer og 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.

Ikke opplyst av eier.

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

Ukjent Ikke opplyst av eier.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Ingen samsvarserklæring foreligger for det elektriske arbeidet som er utført på boligen.

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 Ikke opplyst av eier.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Ikke opplyst av eier.

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

Ukjent Ikke opplyst av eier.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

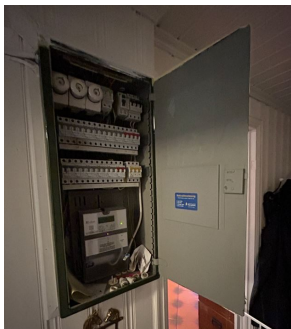
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Kontroll av det elektriske anlegget er å anbefale på eldre boliger. Flere el punkt som ikke er dekket over i boligen. Dette er farlig og kan føre til at folk kan få strøm i seg.

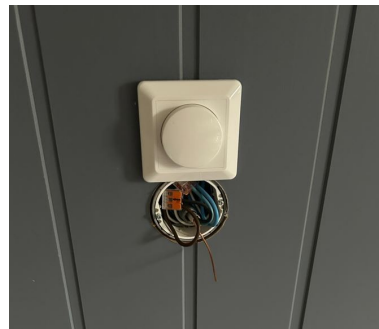
Generell kommentar

Takstmann har ikke elektrisk utdanning og det elektriske anlegget er begrenset overfladisk kontrollert. Kostnad er beregnet for en utvidet kontroll av anlegget og utbedring av de punktene som er vesentlig for å forhindre brannfare eller at folk kan få strøm i seg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sikringskap plassert i gangen. Ingen kursfortegnelse i skapet som stemmer med kurser.



Deksel mangler flere steder i boligen. Brannfare og fare for at folk kan få strøm i seg



Stikk er ikke festet til vegg



Åpent inn på vvb. Her kan man få strøm i seg.

TG-3 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er installert røykvarslere og det er tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

Tilstandsgrad er ikke vurdert. Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn.

Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er oppdatert, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Brann slukke apparat i boligen.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Kan ikke se synlige skader.

Tilstandsrapport

- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Røykvarslere i loftsetasje ser ikke ut til å være i drift. 1 stk røykvarsler montert på kjøkken i 1 etasje.
- Er det skader på røykvarslere?
Ja Brannmeldere på loft mangler deksel og ser ikke ut til å fungere. Kostnad er for å monter nye brannvarslere.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Røykvarsler virker ikke til å være intakt og må byttes ut.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TE 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er målt for høyt innhold av fukt på kjellervegg og gulv i kjelleren. Dette er tegn på dårlig drenering.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Fukt kan føre til vannskader, fukt, sopp og råteskader. Kostnad er for bytte av drenering og fuktsikring av kjeller.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Måler fukt med 23,1% i kjeller, tegn på dårlig drenering.

TE 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har betonggrunnmur og lecamur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lecamur er ikke beskyttet mot vær og vind. Deler av denne må slemmes og tettes godt. Hull mot svill, må tettes med f.eks slemmemørtel. Det er hull i muren flere steder, her må man sette inn ventiler slik at musen ikke får tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

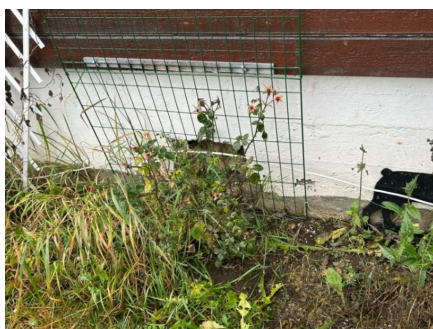
Vegger bør utbedres når man ordner med dreneringen.



Hull i steinen opp mot svillen. Må tettes med egnet masse.



Leca må slemmes ell. Så ikke noe sluk i bunn av trappen. Ukjent om hva som er tenkt her for å fjerne regnvann i bunnen av trappen.



Hull i vegg tett med isolasjon.



Hull i muren, her kan mus komme seg inn.

Terrenforhold

På gårdsplass og adkomst side har terrenget ett naturlig fall i terreng bort fra boligen. Det er flatet ut i området rundt boligen er det for det meste lagt brostein.

Bygninger på eiendommen

Garasje/stall



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår, men ut fra historiske bilder er den bygget mellom 2001-2007.

Standard

Bygget har gjennomgående enkel standard. Uisolert garasje uten port og vinduer montert ved garasjedelen, bygget mellom 2001 og 2007 i følge historiske bilder.

Garasje/stall er enkelt bygd med grus på mark, ringmur i leca, bindingsverksvegger med liggende panel, tak bygd med A- takstoler og finerplater som undertak, Utvendig er det lagt betongtakstein. Den delen som benyttes som stall er bygget opp rundt 3 stålcontainere. Her er det støpt gulv og vegger og himling skal være isolert rundt stald delen i følge hjemmelshaver. Over stallen er det lagt gulv for å kunne oppbevare for til hestene. Det er 4 staller og et lagerrom i denne delen. Det er lagt frem strøm og belysning i garasjen/stallen. Garasje bærer preg av slitasje og manglende vedlikehold. Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

166 m²/143 m²

Enebolig: 2 Gang, 3 Soverom, Bad, Entré, Vaskerom, Toalettrom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Bod

Andre bygg: Garasje/stall

Bruksareal andre bygg: 140 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 300 000

Konklusjon markedsverdi

2 300 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Thorstein Treholts veg 20 ,2760 BRANDBU 109 m ² 1923 3 sov	03-09-2020	2 490 000	2 400 000		2 400 000	22 018
2 Kjøelvegen 131 ,2760 BRANDBU 146 m ² 1935 4 sov	13-02-2017	2 990 000	2 840 000		2 840 000	19 452
3 Amundrudvegen 69 ,2770 JAREN 132 m ² 1952 3 sov	23-05-2024	2 790 000	2 650 000		2 650 000	17 208
4 Brurbakkvegen 28 ,2760 BRANDBU 141 m ² 1939 3 sov	21-04-2025	2 490 000	2 250 000		2 250 000	15 957
5 Valhallavegen 12 ,2760 BRANDBU 143 m ² 1929 4 sov	19-03-2024	2 950 000	3 150 000		3 150 000	14 253
6 Nobels gate 9 ,2760 BRANDBU 130 m ² 1958 2 sov	29-09-2025	2 400 000	2 600 000		2 600 000	11 607
7 Røykenviklinna 582 ,2760 BRANDBU 142 m ² 1923 2 sov	27-05-2025	1 790 000	1 750 000		1 750 000	10 736
8 Blindvegen 4 ,2760 BRANDBU 138 m ² 1954 3 sov	29-05-2024	1 950 000	1 850 000		1 850 000	9 250

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 650 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 680 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 950 000

Garasje/stall

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	850 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
Sum teknisk verdi - Garasje/stall	Kr.	300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 250 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normaltomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 950 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

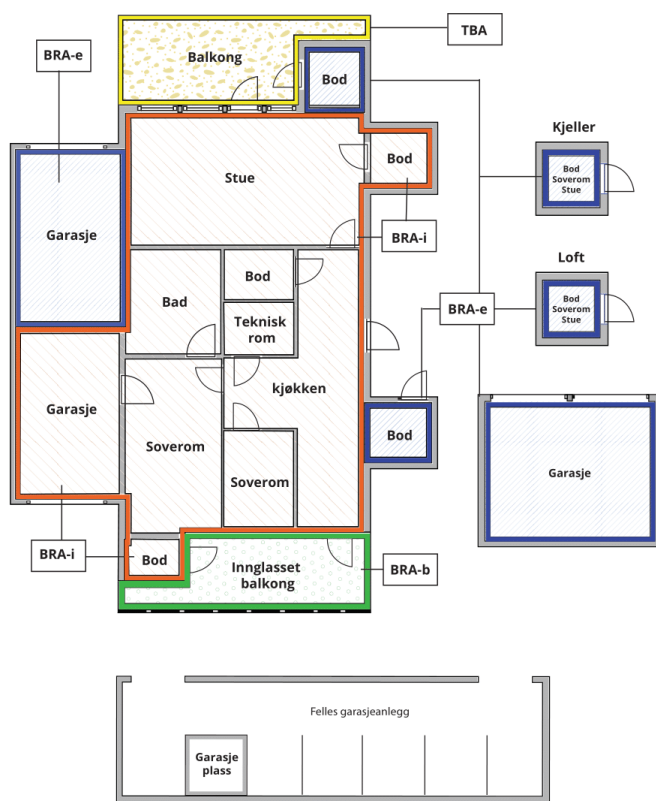
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	51			51	
Etasje 1	92			92	38
Kjeller		23		23	
SUM	143	23			38
SUM BRA	166				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Etasje 1	Entré, vaskerom, gang m/trapp, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

MÅLING AREAL:

- Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringdagen som definerer rommene, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

TOMTEAREAL:

- Tomtearealet ble ikke oppmålt på befaringen, kun visuelt besikket. Informasjon hentet fra matrikkelen.

KRYPKJELLER:

- Det er krypkjeller under deler av boligen med tilkomst fra hull i vegg i kjeller. Krypkjeller er målt til å være ca 11m². (ikke medtatt i areal bolig)

KJELLER:

- Det er kjeller under deler av boligen med egen inngang fra utsiden. Denne er målt til å være ca 23m².

- Himlingshøyde er målt til 2,36 meter. Siden høyde er mer enn 1,9m er kjelleren medtatt som BRA-e, under målbart areal bolig. Høyder er skjønnsmessig målt, avvik kan forekomme.

- Det er lagt frem strøm og belysning i kjelleren. Varmtvannsbereder, inntak vann og avløp er plassert i kjelleren.

LOFT:

- Kaldloft med tilkomst via luke i himling på 1 soverom i loftsetasjen.

ROMHØYDE:

- 1 etasje 2,34-2,31m. Målt i vaskerom og kjøkken.

- Loft 2.19m. Målt i soverom og bad.

(Litt under dagens Forskriftskrav som er 2,4m)

- Høyder er skjønnsmessig målt, avvik kan forekomme.

TERRASSE/INNGANGSPARTI:

- Stor terrasse på baksiden av boligen. Deler av denne er overbygget. Terrasse er ca 25m². (medtatt som TBA under arealmåling bolig)

- Terrasse ved inngangsparti. Denne er målt til å være ca 13m². (medtatt som TBA under arealmåling bolig)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger fra byggeår. Det foreligger tegninger fra tilbygg som ble bygget i 1972 og 1994. Det foreligger ingen byggesøknad på stue og terrasse som er under bygging og nesten ferdigstilt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Har påbygd stuen og ny terrasse nå i 2024, arbeidet er nesten ferdig. (egeninnsats)

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: 1 etg, rømning via ytterdør eller terrassedør. 2 etg, rømning ned trapp via ytterdør.

Rømningsvindu i loftsetasjen er for små i forhold til krav.

Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

>>>

I byggverk i risikoklasse 1, 2 og 4 kan utgangen være rømningsvindu som har underkant til og med 5,0 meter over planert terreng, eller til og med 7,5 meter over planert terreng dersom det er atkomst til fastmontert stige med ryggbøyer. Ved større høyder må det være atkomst fra rømningsvindu til utvendig trapp. Hoveddelen av kravene til sikkerhet ved brann finnes i byggt teknisk forskrift kapittel 11 Sikkerhet ved brann.

(se <https://dibk.no/verktoy-og-veivisere/brannsikkerhet/om-regelverket-til-brannsikkerhet/>)

Garasje/stall

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1		140		140	
SUM		140			
SUM BRA	140				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Garasje, stall	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest for garasje/stall. Ikke fremlagt noen byggesøknad for garasje/stall. Bygningen er registrert på kartverket, men har ikke fått bygningsnummer. Det er registrert en garasje på eiendommen som var 36m². Denne er ikke der i dag. Der denne garasjen sto er det i dag hesteinnhegning.

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2025	Jonny Sandnes	Takstingeniør
	Gudbrand Alm Skiaker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3446 GRAN	51	15		0	1964.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjølvegen 114

Hjemmelshaver

Skiaker Gudbrand Alm

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen har fin landleig beliggenhet ca 1 km utenfor Brandbu sentrum.

Brandbu oppleves som et hyggelig og rolig tettsted som bl.a. kan by på butikker, dagligvare, restauranter, treningssenter, fotballbane, kino, pub m.m. Like ved sentrum finner vi Brandbu barneskole og Brandbu ungdomsskole. Nærmeste togstasjon er på Jaren. Herfra går det hyppige avganger både til Oslo og Gjøvik. Området kan ellers by på gode tur- og friluftsmuligheter. Milevis med skiløyper finner man på snørike Lygna. Fine turmuligheter i området rundt boligen.

Randsfjorden og Røykenvika, med båthavn og populær badestrand ligger kun en kort kjøretur unna. I Røykenvik er det også servering på restauranten Lokstallen eller på D/S Oscar II.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til spredt boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, brostein, hagegerde, beplantning, plen, hesteinngjerding, stall og garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremlagt til takstmann i forbindelse med utarbeidingen av denne rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Meglerpakka	03.11.2025	Gjennomgått dokumenter mottatt fra meglerpakka. Dette innebærer kommunale dokumenter som er lagret på boligen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.11.2025	Ferdig rapport.

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 tjenesteyter.

• 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 tilgjengelige 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.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- 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, 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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](#)

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. På befaringsdagen var det lettskyet vær. Boligen er møblert og møbler er ikke flyttet på under befaringen. Tak er besikttet fra bakkenivå. Det er vedlagt bilder i rapporten som viser avvik som er oppdaget. Dette betyr nødvendigvis ikke at det gjelder alle registrerte avvik og at det kan være avvik som ikke er registrert med bilder. Loft er ikke besikttet da hjemmelshaver ikke fikk opp takluke som er plassert i himling på soverom.