Tilstandsrapport

Takst AS

Enebolig

Jarenstranda 58, 2750 GRAN

GRAN kommune

gnr. 163, bnr. 25

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 23.06.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22440-1095 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** LP9921

Foretak: JS TAKST AS **Vår ref:** Jonny Sandnes

Takst AS

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 Neak, byggmesternes takseringsforbund og Mesterskolen.
JS Takst AS tilbyr tjenester som Tilstandsrapport, Skade/Naturskadetakst, Reklamasjonstakst, Næringstakst, Rådgivning, 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 Bovena på skadetakst. Bovena har avtaler med flere forsikringsselskaper i Norge.

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



Rapportansvarlig

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 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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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 strakstiltak 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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med enkel standard på befaringsdagen. Boligen har en del eldre komponenter som har holdt i flere år og som fremdeles fungerer bra. Det ble registrert og avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak, og det er noen 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. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

Gå til side

Taktekningen er av betongtakstein og stål/aluminiumplater.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.
Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kaldtloft.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Vinduene er malte, med 1-lags glass, 2-lags glass og 1 + 1 lags glass.
Det er malt hovedytterdør i kjeller og 1 etasje fra 2017. Malt balkongdør i tre i stue og skyvedør i vinterhage. Ikke dato på skyvedør, terrassedør fra 1993.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvet er utført med laminat og flis.
Innvendig har vegger med tapet og malte plater, samt himling med malte plater.
Det er trebjelkelag.
Det er mursteinspipe, vedovn og peis med innsats.
Gulvet er utført med laminat, betong og fliser. Veggene har innvendige utforede vegger på deler av grunnmur og betong/mur.
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Bygget under deler av boligen hvor det er kjøkken og vaskerom og bad.
Innvendig trapp er en lakkert tretrapp fra 1 til 2 etasje og fra 1 etasje til kjeller.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Loft › Bad
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv.
Våtrommet har plastsluk.
Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Etasje 1 › Bad
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv.
Våtrommet har plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Våtrom › Etasje 1 › Vaskerom
Våtrommet har vegger med malte plater og sokkelflis, himling med malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv.
Våtrommet har plastsluk.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Våtrom › Kjeller › Bad/vaskerom
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv.
Våtrommet har plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken › Etasje 1 › Kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Kjeller › Stue/kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

De innvendige vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.
Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). 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 og avtrekksvifter.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
282 liters Høiax Varmtvannsbereder plassert i kjeller hvor det er sluk.
Sikringsskap er plassert inne i klesskap i gangen i 1 etasje. Det er også et sikringsskap i kjellerleiligheten.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen er ukjent, men det er synlig fjell inne i krypkjeller, noe som indikerer at boligen står på fjell.
Tomteforholdet har fuktsikring med drenerende masser.
Tomteforholdet har betonggrunnmur med tresonitt iht tegninger og stripefundamenter av betong under grunnmur.
På gårdsplass og adkomst side har terrenget ett slakt fall i terreng bort fra boligen.
Det er flatet ut i området rundt boligen og lagt terrasse og steinplatting på overside av boligen. På nedre del av boligen har

Beskrivelse av eiendommen

terrenget et fall ut og bort fra boligen. Hele uteområdet er bearbeidet. Det er lagt en renne med grus mot kjellerveggen utenfor den delen hvor leilighetene er.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	205 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	183 m²
Totalpris	3 000 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Tegninger fremlagt er datert 04.08.1960. Det er omgjort en del ting i alle etasjer i forhold til byggesøknadstegningene. Garasjen er i dag blitt en vinterstue.
Kommunal info: Byggetillatelse våningshus datert 29.08.1960. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10.
Ferdigattest for «bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel» foreligger og er datert 04.10.2021.

.

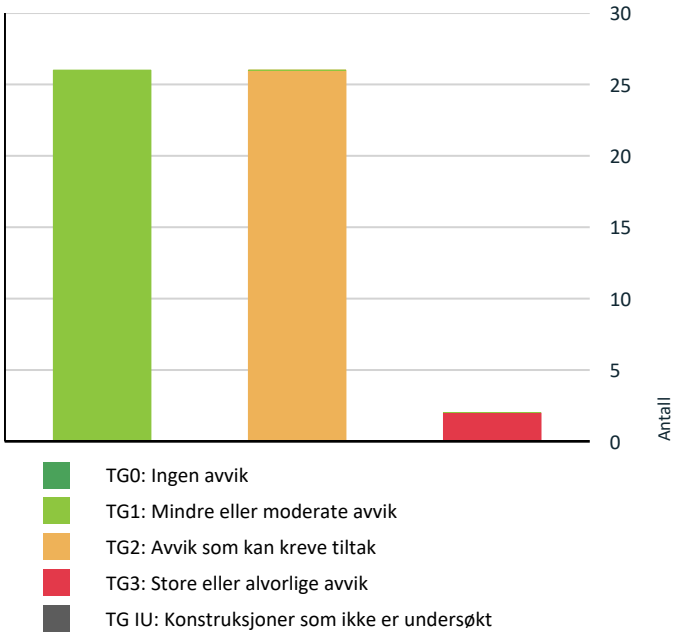
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Sammendrag av boligens tilstand

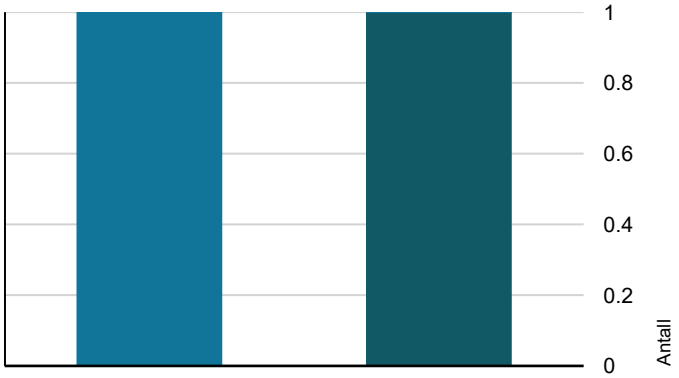
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

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 > Taktekking Gå til side

Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak.
Det er påvist fuktskade eller råteskade i konstruksjonen.
Det er påvist store deformasjoner i beslag, renner, nedløp og innfestningsdetaljer.
Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Loftet inspisert fra loftsluke.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Pga. alder er enkelte pakninger harde med påfølgende nedsatt tettefunksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side
Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Uisolerte vannrør inne i krypkjelleren.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.
Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Preakseptert ytelse TEK 10 og TEK 17: Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.
Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > Loft > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side
Siden det ikke foreligger noen form for dokumentasjon er det ikke mulig å stadfeste om det er smurt membran eller om det vanntette sjiktet er utført på korrekt måte.

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Gå til side
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

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

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1961

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekningen er av betongtakstein og stål/aluminiumplater. Den 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:

- Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak.
- Det er påvist fuktskade eller råteskade i konstruksjonen.
- Det er påvist store deformasjoner i beslag, renner, nedløp og innfestningsdetaljer.
- Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Påviste svekkelser eller skader kan innebære akutt risiko for videre skadeutvikling eller svikt i konstruksjonen.
- Det anbefales å iverksette nødvendige strakstiltak og få utført snarlig utbedring av fagkyndig.
- Fukt- eller råteskader kan føre til svekket konstruksjon og videre skadeutvikling over tid.
- Det anbefales å avdekke og utbedre årsaken til fukt, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
- Store deformasjoner kan føre til redusert funksjon og dårlig bortledning av vann, med risiko for lekkasjer og fuktskader.
- Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadde komponenter for å sikre tilfredsstillende funksjon og vannavrenning.
- Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kan føre til utett tak som igjen kan gi fukt og råteskader.
Tak må skiftes ut. Enkelt kostnadsestimat er for utskifting av taket. For å finne riktig pris må man sjekke pris med lokale entreprenører.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Nedbøying på tak. tyder på råteskade.



Skade på tak og beslag.



2 forskjellige type tak på boligen.



Skade på nedre del av tak.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Dårlige takrenner og nedløp kan føre til vannskader. Vannutkast må monteres på nedløp for å få regnvann bort fra boligen.



Nedløp mangler.



Beslag skadet.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Loftet inspisert fra loftsluke.

Konsekvens/tiltak
• Fukt- og råteskader i takkonstruksjonen kan føre til svekket bæreevne og omfattende skader over tid.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat er en forventet kostnad for å utbedre området med fuktskadet taktro. For å få korrekt pris på dette arbeidet bør man få tilbud fra en taktekker/firma. Punkt må ses i sammenheng med taktekking.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fukt måling ved område med råte uten funn av fukt befaringsdagen.



Rupanel virker eldre og har flere steder vært utsatt for råte.



Fuktmåling ved pipe og luftehatt. Ikke utslag på fukt befaringsdagen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
• 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.

Tilstandsrapport



Sprekk ved flere bord.



Slitt kledning og hull som følge av råte.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte, med 1-lags glass, 2-lags glass og 1 + 1 lags glass. Vinduer fra forskjellige år i boligen. Vinduer produsert byggeår, 1977, 1982, 2016, 1985, 2009 og 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Pga. alder er enkelte pakninger harde med påfølgende nedsatt tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Slitte pakninger å utette vinduer kan føre til varmetap og ekstra energiforbruk. Pga. alder er enkelte pakninger harde med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Nedsatt skarphet i glass, Lukkemekanisme ødelagt på et vindu.
Utskifting av vinduer må på sikt påregnes.

Tilstandsrapport



Vindu med fukt og fuktskader.



Sopp i vinduskarm.



Vrider ødelagt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør i kjeller og 1 etasje fra 2017. Malt balkongdør i tre i stue og skyvedør i vinterhage. Ikke dato på skyvedør, terrassedør fra 1993.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak

- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Dører må justeres.

Dører må jevnlig justeres. Siden boligen er en trekonstruksjon vil den bevege seg i takt med varme og kulde i takt med årstidene. Slitte pakninger å utette dører kan føre til varmetap og ekstra energiforbruk.



Ytterdør i 1 etasje er ikke tett ved karm.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med laminat og flis. Overflater har bruksmerker.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendig har vegger med tapet og malte plater, samt himling med malte plater. Overflater har bruksmerker og spiker/skruehull.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

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

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke lagt noen radonduk når boligen ble oppført. Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010. TEK 10 Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. TEK 10 er tidligere regelverk. Det nyeste regelverket er TEK 17. https://dibk.no § 13-5.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, vedovn og peis med innsats.
Det kommunale brannvesen/feier holder jevnlig tilsyn. Dato for siste tilsyn var 03.05.2018.
Anmerkning Røykløp - Plassering: -. Type: 3.Teglskorstein. Produsent: 1.Murt skorstein. Modell: Teglskorstein
Beskrivelse Teglskorstein skal være tilgjengelig for ettersyn/inspeksjon på alle fire sider av røykløpet i hele sin lengde.

Vurdering av avvik:

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er utført med laminat, betong og fliser. Veggene har innvendige utforede vegger på deler av grunnmur og betong/mur. Hulltaking er foretatt på vegg i stue leilighet.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

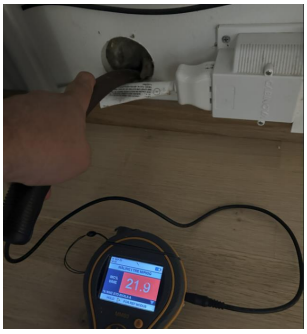
Punktet må ses i sammenheng mot drenering og kostnadene for utbedring ligger hovedsakelig der. Fuktighet kan medføre til sopp og råteskader.



Måler 40% vektprosent fukt i kjellervegg for teknisk rom med VVB.



Målt 21,9% vektprosent fukt på gulv i teknisk rom kjeller.



Måler 21,9 vektprosent fukt i påforet vegg kjeller.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Bygget under deler av boligen hvor det er kjøkken og vaskerom og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen.
- Bedre ventilering må etableres.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Krypkjeller med jordgulv og synlig fjell.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lakkert tretrapp fra 1 til 2 etasje og fra 1 etasje til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Ved for lavt eller manglende rekkverk kan folk lettere ramle og få fallskader.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Ukjent hvilket år badet ble bygget, det foreligger ingen dokumentasjon.

LOFT > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon fremlagt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Hvis man ikke kan dokumentere hvordan membran er lagt er det vanskelig å vurdere arbeidet siden membranen som oftest er skjult under fliser.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv.

LOFT > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har med stor sannsynlighet påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Synlig mansjett ved klemring til sluk.

Vurdering av avvik:

• Siden det ikke foreligger noen form for dokumentasjon er det ikke mulig å stadfeste om det er smurt membran eller om det vanntette sjiktet er utført på korrekt måte.

Konsekvens/tiltak

• Membran som ikke er lagt riktig kan føre til lekkasjer som kan gi fukt og råteskader.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Konsekvens/tiltak

• Ser slukmansjett som er ført ned i klemring på sluk. Ser ingen form for smøremebran smurt på slukmansjetten. Normalt blir smøremembran smurt over slukmansjett og mot klemringen i sluket.



Sluk bad loft. Ser mansjett, en ingen form for smøremembran over denne.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

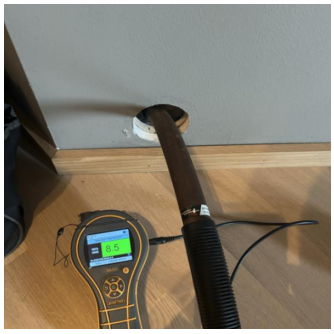
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang mot dusj, uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling uten funn av fukt befaringsdagen.

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Ukjent byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon fremlagt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Hvis man ikke kan dokumentere hvordan membran er lagt er det vanskelig å vurdere arbeidet siden membranen som oftest er skjult under fliser.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

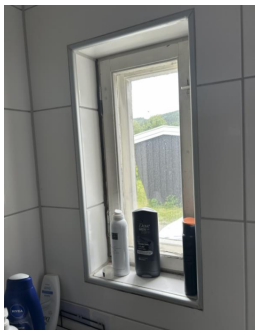
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.



Vindu inne i dusj som er våtsone.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv.



Missfarget fuger i dusj

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Ukjent hvilket år denne er lagt.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.



Sluk bad 1 etg. Ser mansjett i klemring på sluk.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

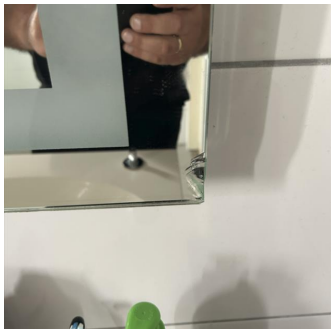
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Konsekvens/tiltak

• Skade på speil.



Skade på speil.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

Tilstandsrapport

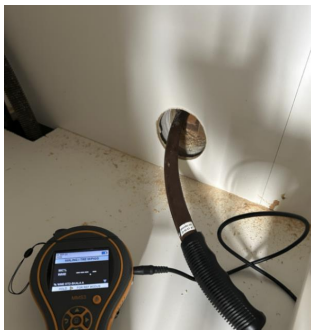
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

ETASJE 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i kjøkken mot dusj, uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling mot dusj uten funn av fukt befaringsdagen.

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Ukjent byggeår for våtrom. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon fremlagt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og sokkelflis, himling med malt innvendig tak.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 5 mm.

Tilstandsrapport

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 befaringstidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• 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.

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.



Sluk bad vaskerom 1 etg. Ser mansjett i klemring på sluk.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Det er istedenfor målt med fuktindikator på flisene i vaskerommet.



Fuktmåling gulv vaskerom. Får gult varsel som tilsier at det er spor av fukt under flisene.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon. I følge leieboer i kjeller ble badet bygget i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: Leieboer

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon fremlagt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: Leieboer

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv.

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: Leieboer

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: Leieboer

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.



Sluk bad leilighet kjeller. Ser mansjett i klemring på sluk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: Leieboer

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

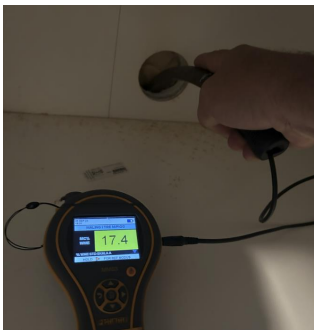
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra soverom mot dusj. Måler 17 vektprosent fukt, bør være under 16 vektprosent fukt. Punktet må følges med og kontrolleres jevnlig.



Fuktmåling mot dusj uten funn av fukt befaringsdagen.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

Tilstandsrapport



Fuktmåling kjøkkengulv uten funn av fukt befaringsdagen.



Mangler dekkside under stekeovn.



Kjøleskap fungerer ikke godt nok. Må repareres eller byttes ut.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Mye bulker på flexibelt avtrekksrør.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.

Tilstandsrapport



Fuktmåling kjøkkengulv uten funn av fukt befaringsdagen.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Uisolerte vannrør inne i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

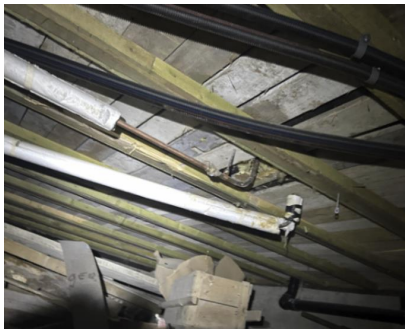
• Kan føre til frost og skader på vannrør som igjen fører til vannlekkasje som kan gi fukt og råteskader.

Tilstandsrapport





Rør i rør skap plassert i kjeller.



Vannrør med manglende isolasjon.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). 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 og avtrekksvifter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Anlegget må sjekkes av fagperson.

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tilstandsrapport



Lokk til ventil er løsnet i kjellerleilighet.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

282 liters Høiax Varmtvannsbereder plassert i kjeller hvor det er sluk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Sluk teknisk rom kjeller hvor bereder er plassert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert inne i klesskap i gangen i 1 etasje. Det er også et sikringsskap i kjellerleiligheten.

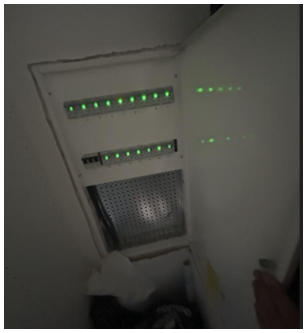
Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

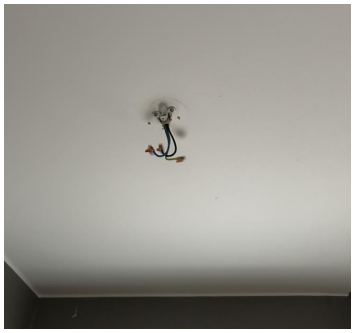
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Sikringsskap inne i klesskap i 1 etasje.



Sikringsskap i kjellerleiligheten.



Usikret kabel i entre 1 etasje.

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak
• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• I kjellerleiligheten er rømningsvinduet plassert mer enn 1 m over gulvet. Det skal da gjøres tiltak slik at man klarer å rømme ut av rømningsvinduet. Her kan man montere ribbevegg eller sette en trapp foran vinduet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent, men det er synlig fjell inne i krypkjeller, noe som indikerer at boligen står på fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tomteforholdet har fuktsikring med drenerende masser. Det er ukjent om dreneringen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

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

• Symptomer på skader eller manglende funksjon kan indikere at fuktsikringssystemet ikke fungerer som forutsatt, med risiko for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader over tid.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

Fukt kan føre til vannskader, fukt, sopp og råteskader.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tomteforholdet har betonggrunnmur med tresonitt iht tegninger og stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

På gårdsplass og adkomst side har terrenget ett slakt fall i terreng bort fra boligen.
Det er flatet ut i området rundt boligen og lagt terrasse og steinplatting på overside av boligen. På nedre del av boligen har terrenget et fall ut og bort fra boligen. Hele uteområdet er bearbeidet. Det er lagt en renne med grus mot kjellerveggen utenfor den delen hvor leilighetene er.

Vurdering av avvik:

• Preakseptert ytelse TEK 10 og TEK 17: Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Bør tas i sammenheng med utbedring av dreneringen.

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

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

Vurdering av avvik:

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• I kjellerleiligheten er rømningsvinduet plassert mer enn 1 m over gulvet. Det skal da gjøres tiltak slik at man klarer å rømme ut av rømningsvinduet. Her kan man montere ribbevegg eller sette en trapp foran vinduet.

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard. Uisolert garasje med treport. Garasje er enkelt bygd med støpt plate på mark, bindingsverksvegger i tre med utvendig stående panel, tak bygd med sperrer, utvendig er det lagt shingel. Enkel garasjedør og garasjevindu. Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

183 m²/183 m²

Enebolig: 4 Gang, 2 Bad, 4 Soverom, 2 Entré, Kjøkken, Vaskerom, 2 Stuer, Teknisk rom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 22 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 3 300 000

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	**3 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 000 000**

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

	Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M²-pris	Byggeår	Type	Avstand
1	Midtre Skiakersgutua 1	286	02-11-2023	3 500 000	3 610 000	12 622	1952	Enebolig	767 m
2	Horgenmoen 66	131	06-06-2024	1 500 000	1 520 000	11 603	1969	Enebolig	1 km
3	Øgardsbakka 14	232	13-01-2025	2 500 000	2 660 000	11 465	1957	Enebolig	815 m
4	Saugssvingen 5	244	17-10-2025	2 250 000	2 250 000	9 221	1962	Enebolig	1.5 km
5	Horgenmoen 2	175	18-11-2025	1 420 000	1 440 000	8 228	1951	Enebolig	451 m
6	Søndre Ålsvegen 42	272	05-01-2026	2 050 000	2 080 000	7 647	1968	Enebolig	1.5 km

Kilde : PropCloud

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 650 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**30 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 680 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

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.**	**3 300 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

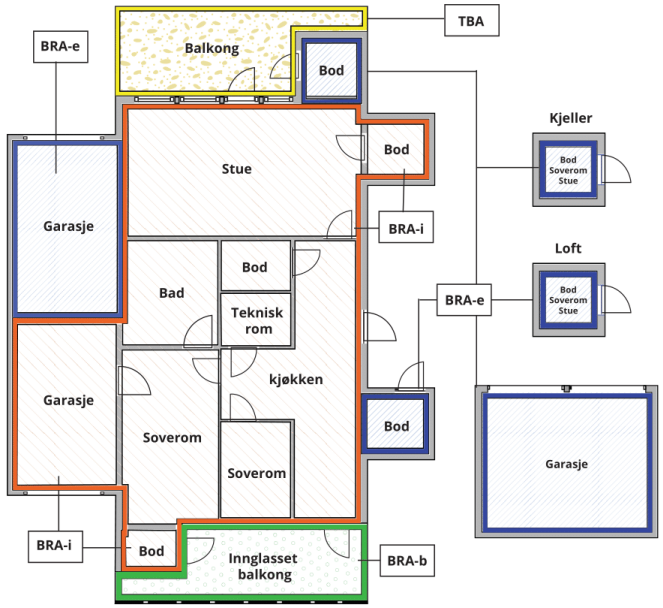
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	49			49	
Etasje 1	86			86	43
Kjeller	48			48	
SUM	**183**				**43**
SUM BRA	**183**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang m/trapp, bad, soverom m/kneloft, soverom 2 m/kneloft, soverom 3 m/kneloft		
Etasje 1	Entré, gang, bad, kjøkken, vaskerom, stue, gang/kontor, vinterhage		
Kjeller	Teknisk rom (ikke del av leiligheten), entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, gang, soverom		

Kommentar

MÅLING AREAL:
- Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer rommene, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.
TOMTEAREAL:
- Tomtearealet ble ikke oppmålt på befaringen, kun visuelt besiktiget. Informasjon hentet fra matrikkelen.
KRYPKJELLER:
- Det er krypkjeller under deler av boligen med tilkomst fra luke i kjellermur fra teknisk rom i kjeller.
KJELLER:
- Det er kjeller under deler av boligen, det meste av kjelleren er del av en leilighet.
- Hoveddelen har et teknisk rom i kjelleren hvor det er plassert VVB, inntak vann og rør i rør skap. Tilkomst via kjellertrapp fra 1 etasje. Denne er målt til å være ca 8m2.
LEILIGHET:
- Det er en leilighet i kjelleren som er utleid i dag. Selve leiligheten er målt til å være ca 40m2.
LOFT:
- Kaldloft med tilkomst via trapp opp fra 2 etasje. Det er ikke gangareal på loftet .
ROMHØYDE:
- Loft 2.20-2.22,. Målt i bad og gang.
- 1 etasje 2,33-2,32m. Målt i kjøkken og bad.
- Kjeller 2,10-2.16m. Målt i teknisk rom og stue.
(Litt under dagens Forskriftskrav som er 2,4m)
- Høyder er skjønnsmessig målt, avvik kan forekomme.
SKRÅHIMLING:
- 2 etasje har skråhimlinger og areal er målt etter måleregler 1,90m + 0,6m slik at gulvarealer er noe større enn angitt areal. Det er kneloft som kan benyttes til oppbevaring av utstyr ved alle 3 soverommene.
UTLEIE:
- Hjemmelshaver leier ut deler av kjelleretasjen. Leiligheten er ca 40m2 og har egen inngang.
TERRASSER/INNGANGSPARTI:
- Terrasse ved inngang i tre og steinheller. Målt til å være ca 36m2. Deler av uteområdet er overbygget. (medtatt som TBA under arealmåling bolig)
- Terrasse ved stue som er overbygget. Denne er målt til å være ca 7m2. (medtatt som TBA under arealmåling bolig)

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen har vinkler, skråtak, utbygg og vegger som gjør oppmålingen vanskelig, eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fremlagt er datert 04.08.1960. Det er omgjort en del ting i alle etasjer i forhold til byggesøknadstegningene. Garasjen er i dag blitt en vinterstue.
Kommunal info: Byggetillatelse våningshus datert 29.08.1960. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10.
Ferdigattest for «bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel» foreligger og er datert 04.10.2021.

.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ut fra byggesøknad er kjelleren bruksendret og det er laget en leilighet.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: For høyt opp til rømningsvindu i kjellerleiligheten. Skal maksimalt være 100cm fra gulv. Det må gjøres tiltak slik at man kan benytte vinduet som rømningsvei.

.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon for ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

JS TAKST AS
Furuvegen 16A
2870 DOKKA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Jonny Sandnes	Takstingeniør
	Advokat Nils Mugaas	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3446 GRAN	163	25		0	1223.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jarenstranda 58

Hjemmelshaver

Ul Haq Ejaz, Ahmad Wardah

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende like utenfor Gran sentrum, gangavstand til sentrum med butikker, spisesteder, treningssentre og cafeer. Utearealer med gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i et litt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, treterrasser, garasje og gruset gårdsplass.

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	24.06.2026	Gjennomgått dokumenter mottatt fra meglerpakka. Dette innebærer kommunale dokumenter som er lagret om boligen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	Rapport sett over og godkjent av hjemmelshaver.
2	08.10.2026	Revidert vedrørende leilighet i kjelleren.

For gyldighet på rapporten se forside

JS TAKST AS
Furuvegen 16A
2870 DOKKA

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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 godkjennelse 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.

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. På befaringsdagen var det lettskyet vær og noe regn. Boligen er møblert og møbler er ikke flyttet på under befaringen. Tak er besiktiget fra bakkenivå og rekkverk ved terrasse. Kaldloft er inspisert fra luke. Det var ikke gangbart gulv på kaldloftet.
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.