Tilstandsrapport

Enebolig
Brurbakklia 10, 2760 BRANDBU
GRAN kommune
gnr. 108, bnr. 108

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 30.07.2026 **Rapportdato:** 01.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3439 **Eiendomsverdi ref nr:** GI1255

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

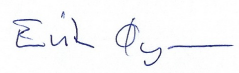
Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig



Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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 som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betong takstein. Undertak i trefiberplater. Undertaket er besiktiget fra kaldloft.

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål/aluminium. Pipen er heltekket. Det er montert stigetrinn til feier. Snøfanger i form av stigetrinn montert i bredden over inngangen.

Valmet skråtak i trekonstruksjoner med W- takstoler.

Bindingsverkvegger fra byggeår med malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket.

Kjeller: 2- lags isolerglass med utvendig varevindu i trerammer i stuen. Vinduene er hengslede. Vinduene er produsert i 1984. Sov og vaskerom: Dobbelglassvinduer. (Ikke isolerglass). 1. etg.: 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer.

To profilerte ytterdører med glassfelt. Eldre dører, sannsynligvis fra byggeår. Terrassedør fra 1986 med glassfelt.

Markterrasse med betongheller lagt på mark, utgang fra kjøkkenet. Terrassen er på ca. 23 m². Terrassen er omtrent sydøstvendt.

INNVENDIG Gå til side

1. etg., gulv: Parkett i stuen, mønstret belegg på soverommene og i gangen. "Skipsgulv" i laminat på kjøkkenet. Kjeller, gulv hoveddel: Eldre fliser, parkett i den ene boden. Utleiedel: Laminat på soverommet. Belegg i stuen. 1. etg., veggflater: Malte panelplater og malt panel. Fliser over benkeskapet på kjøkkenet. Himling: Takess. Kjeller, veggflater hoveddel: Malt strie og malte pussede flater. Utleid del: Malt panel og malte panelplater. Himling: Malt panel og Takess.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i kjeller. Det måles noe skjevhet på alle stikkmål. Dette er vurdert som ganske vanlig i eldre hus.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon om eventuelle radontiltak. I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon. (http://geo.ngu.no/kart/radon/)

Elementpipe fra byggeår. 1. etg.: Peisovn i stuen med glassdør. Peisplate i hamret kobber. Kjeller: Eldre vedovn i stuen. Peisplate i messing. Feieluke/sotluke lokalisert i kjelleren i hoveddelen. Eier opplyser at ovnen i stuen oppe fungerer som den skal.

Det er ikke fysisk utført hulltaking i grunnmuren. Dette begrunnes med at muren er direkte tilgjengelig på flere steder og dermed direkte tilgjengelig for vurdering og overflatesøk med fuktapparat. Det er avdekket noen mindre forhøyede verdier ned mot gulvet og med avtagende resultater oppover veggene. Dette er vurdert å være ganske vanlige funn i eldre boliger.

Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

1. etg.: Profilerte innerdører med terskler. Glassdør til kjøkkenet. Kjeller hoveddel: Glatte dører med glassfelt. Profilerte dører i den utleide delen.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvene. Peis og ovn, samt varmepumper i begge etasjer.

VÅTROM Gå til side

Kjeller › Vaskerom:

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask med to- greps blandebatteri. Sluk i gulvet. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med vaskerommet. Eier opplyser at rommet sannsynligvis er fra byggeår.

Bad/vaskerom fra før år 2000 får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg. (Vaskerom er våtrom og skal vurderes på samme måte som bad).

Naturlig ventilasjon med friskluftsventil i yttervegg.

Det er betong/murvegg på vaskerommet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på vaskerommet uten at det ble avdekket unormale verdier.

Kjeller › bad:

Flislagt bad med dusjkabinett, servant med ett greps blandebatteri. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Det er opplyst at sannsynligvis er fra byggeår.

Bad fra før år 2000 får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg.

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i himling koblet til vifte på loftet.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

TG er satt på selve fuktmålingen. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på badet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel anbefales.

Beskrivelse av eiendommen

1. etasje › Bad:

Bad med dusjnisje og glassvegg, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskesøyle. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er rehabilitert i 2025. Utførende entreprenør har vært Mur og flis gutten.

Elektrisk styrt vifte.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende toalettrom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjeller › kjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Kjøkkenet er opplyst å være ca. 10 år gammelt (2016).

Ventilator med kullfilter.

1. etasje › kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin (smal type). Noen bruksmerker forekommer.

Det er opplyst at kjøkkenet er fra rundt 2000.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator koblet til kanal.

SPESIALROM Gå til side

Kjeller › toalettrom:

Toalettrom med malte panelplater på veggflater. Belegg på gulvet. Takess i himling. Servant og gulvstående toalett. Avtrekksventil koblet til ekstern vifte.

1. etasje › toalettrom:

Toalettrom med panelplater og tapet på veggflater, belegg på gulvet. Takess i himling. Servant og gulvstående toalett. Avtrekksventil koblet til vifte, overstrømming gjennom spalteventil i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken oppe: Kobberrør med plastkappe i benkeskapet. Wc og bad: Rørstusser i servantskapene. Skjult anlegg forøvrig. Kjeller hoveddel: Kobberrør med plastkappe i den ene boden. Kjeller, kjøkken: Kobberrør i benkeskapet. Wc: Kobberrør trukket langs veggen. Vaskerom: Inntaksrør med hovedstoppekran og vannmåler, samt malte kobberrør. I tillegg er det montert samlestokker på veggen med stoppekraner. Rørene på samlestokkene er merket.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er delvis tilgjengelig i kjelleren og på loftet. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

1. etg.: Mekanisk avtrekk fra bad og toalett med vifte på loftet. Ventilator på kjøkkenet koblet til kanal. Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventiler i stuen og soverommene oppe. Kjeller hoveddel: Friskluftsventiler i to av bodene. Utleid del: Friskluftsventiler i soverom, vaskerom, stue. Spalteventiler i vinduene i stuen.

1. etg.: Luft til luft varmepumpe i stuen. Pumpen er opplyst å fungere som den skal. Det er ikke utført service på pumpen enda. Pumpen er fra 2023. Kjeller: Luft til luft varmepumpe i stuen. Pumpen er opplyst å fungere som den skal. Det er ikke utført service på pumpen.

Varmtvannsbereder på cirka 227 l. Berederen er fuktsikret ved at den står i rom med sluk. Berederen er produsert i 2024.

Kjeller hoveddel: Sikringsskap i gangen med automatsikringer. Jordfeilbryter på én kurs. Hovedsikringer er skrusikringer. Forskriftsmessig kursoversikt. 11 kurser. Hovedsikring på 50 A. Det er også montert en bryter for strøm inn til den utleide delen. Utleid del: Sikringsskap i gangen med automatsikringer med jordfeilbrytere. Forskriftsmessig kursoversikt. 6 kurser pluss egen strømmåler. Forskriftsmessig kursoversikt. Det mangler forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter.

Brannvarsler i himling i 1. etasje. Brannslukningsapparat fra 2008. (6 kg. pulverapparat merket ABC) i 1. etg. Skumapparat på 6 liter (produsert i 2019 i den utleide delen). Det er ikke brannvarsler i kjelleren.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent.

Stedvis synlig knotteplast (grunnmursplate) med klemlist på muren utvendig utvendig. Det er ingen kjente problemer med dreneringen. Dreneringen er sannsynligvis fra byggeår.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

Grunnmur i pusset Leca.

Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed. Det er skrånende terreng på kortsidene av huset.

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Ingen kjente problemer med trykkfall, tette rør etc.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Referansen er tilsendte byggetegninger stemplet av Gran Bygningsråd fra 1985. Bruken av rom i kjelleren avviker fra det som er byggemeldt. Vegg er flyttet internt og romløsningen er endret: Hobbyrom er i bruk som soverom. "Disp. rom" er i bruk som stue og kjøkken. Vaskerom er i bruk som bad. Vaskerom er etablert der hvor det er tegnet inn toalettrom, klesbod og badstue. Det er satt inn et vindu i dagens vaskerom som ikke er tegnet inn på byggetegningene. Det er tegnet inn kjellervinduer på forsiden av huset som ikke er satt inn. (Bare kjellervegg).

Døråpning er tettet igjen mellom hoveddelen og det er etablert en utleiedel i kjelleren. Dette løser ut krav om to separate brannceller. Det er tvilsomt om krav til to brannceller er ivaretatt. Det er ikke mulig å fastslå faktiske forhold på denne befaringen. Ytterligere undersøkelser anbefales. Et annet alternativ er å remontere døren internt i kjelleren.

Det tas et forbehold om mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Det er kun tilsendte tegninger som er kilde, andre undersøkelser er ikke utført. Egne undersøkelser anbefales som kontroll.

Utebod

• Det foreligger ikke tegninger

Boden er satt opp av eier uten søknad. Vær oppmerksom på at det kan være at uteboden overskrider den såkalte byggutnyttelsesgraden (BYA) på eiendommen. BYA er ikke undersøkt eller regnet ut i denne rapporten. Hvis BYA er overskredet kan kommunen kreve boden tatt ned. Egne undersøkelser anbefales.

Garasje

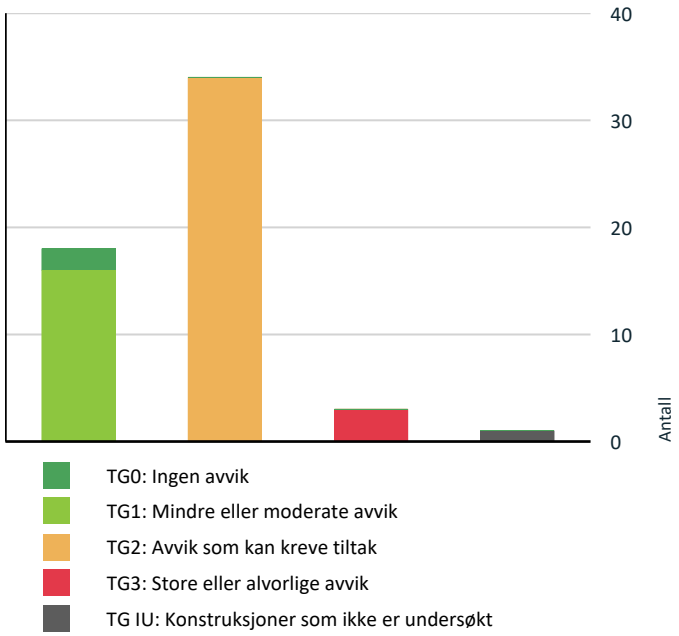
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På tegninger er det tegnet inn et garasjerom og to bodrom. Dagens løsning består av ett stort rom. Det er tegnet inn to kjøreporter og en skråskjæring på dørsiden. det er ikke skråskjæring og det er montert én kjøreport. Referansen er tilsendte byggetegninger fra kommunen. Det tas et forbehold om feil og mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Egne undersøkelser anbefales som kontroll.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

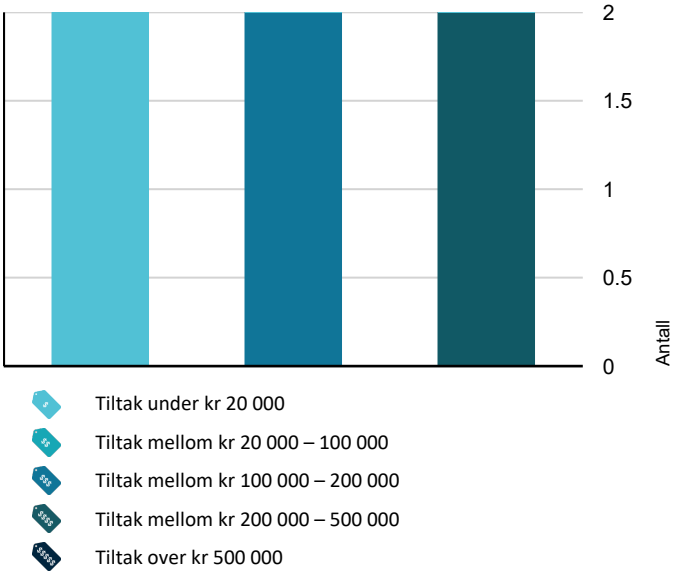
Sammendrag av boligens tilstand

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

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > bad > Ventilasjon - 2	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Toalettrom > Kjeller > toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger behov snøfangere rundt bygget. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det måles ca. 16 cm. Kravet er 10 cm.
- Krav til komfyrvakt kom i 2010. Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.
- Boligen mangler brannalarm/røykvarsler i kjelleren.
- Brannslukningspparat er fra 2008 (i hoveddelen) er eldre enn 10 år og har ikke hatt service.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en standard med belegg, laminat, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betong takstein. Undertak i trefiberplater. Undertaket er besiktiget fra kaldloft.

Vurdering av avvik:

• Eldre taktekking med synlige alderstegn, blant annet utvasket pigment.

• Undertak er eldre enn 13 år og skal derfor vurderes til TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkngen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å følge med i nedbørsperioder etter lekkasjer. Det er ingen kjente problemer per i dag.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Dette vil være naturlig å bytte eller vurdere grundigere i forbindelse med legging av ny takstein.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål/aluminium. Pipen er heltekket. Det er montert stigetrinn til feier. Snøfanger i form av stigetrinn montert i bredden over inngangen.

Det er opphold på befaringen og det er dermed ikke mulig å se etter eventuelle lekkasjer i takrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:

• Tydelige alderstegn på renner og beslag.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger behov snøfangere rundt bygget.

Konsekvens/tiltak

• Eldre beslag og renner har større potensial for svikt, lekkasjer eller brudd. Kontakt blikkesnalger for en grundigere vurdering.

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet skråtak i trekonstruksjoner med W- takstoler.

Besiktiget fra kaldloft. Loftet ventileres gjennom åpninger i takutspring. Ingen visuelt synlige nedbøyninger eller skader.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er et prinsipp med to- trinns tetting på tak. Det betyr at undertaket også skal være tett med oppkanter rundt gjennomføringer (piper og luftehatter). Hvis en takstein ryker så skal undertaket være tett inntil man får byttet takstein. Undertaket har ikke oppkanter rundt pipen. Ryker det en stein rundt pipen kan man risikere lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre tetting rundt gjennomføringene.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkvegger fra byggeår med malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket.

Det presiseres at det kun er utvendig panel som er inspisert. Eventuelle skjulte feil bak panelen er ikke mulig å avdekke uten at panelen fjernes.

Vurdering av avvik:

• Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Løsningen er vurdert som tidstypisk fra byggeår, men skal kommenteres i denne type rapporter.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette kan medføre muggvekst.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Kjeller: 2- lags isolerglass med utvendig varevindu i trerammer i stuen. Vinduene er hengslede. Vinduene er produsert i 1984. Sov og vaskerom: Dobbelglassvinduer. (Ikke isolerglass).

1. etg.: 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter er eldre enn 35 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering.

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse
Bad 1. etg.: 2- lags isolerglass i treramme. Vinduet er topphengslet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
To profilerte ytterdører med glassfelt. Eldre dører, sannsynligvis fra byggeår.

Terrassedør fra 1986 med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Eldre dører med bruksslitasje. Med alder kan tettelister bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.

Konsekvens/tiltak
• Dørene nærmer seg bytte. Dørene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen. Eldre dører med glass løper en større risiko for punktering. Foreløpig så vurderes normalt periodisk vedlikehold som smøring av hengsler etc. som tilstrekkelig.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Markterrasse med betongheller lagt på mark, utgang fra kjøkkenet. Terrassen er på ca. 23 m². Terrassen er omtrent sydøstvendt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
1. etg., gulv: Parkett i stuen, mønstret belegg på soverommene og i gangen. "Skipsgulv" i laminat på kjøkkenet.

Kjeller, gulv hoveddel: Eldre fliser, parkett i den ene boden. Utleiedel: Laminat på soverommet. Belegg i stuen.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk.

TG 2 Overflater - gulv - 2

Beskrivelse
Utleiedel: Eldre fliser i gangen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget).

Konsekvens/tiltak
• Ta opp fliser og legge på nytt. Flisene har nådd en viss alder og det vil være naturlig å vurdere bytte av gulv i hele rommet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
1. etg., veggflater: Malte panelplater og malt panel. Fliser over benkeskapet på kjøkkenet. Himling: Takess.

Kjeller, veggflater hoveddel: Malt strie og malte pussede flater. Utleid del: Malt panel og malte panelplater. Himling: Malt panel og Takess.

Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter veggoppheng etc.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i kjeller. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje.

Det måles noe skjevhet på alle stikkmål. Dette er vurdert som ganske vanlig i eldre hus.

Kjeller, målinger i gang: 8 mm. over 2 meter og ca. 12 mm. gjennom hele rommet. Stue: 6 mm. over 2 meter og ca. 12 mm. gjennom hele rommet.

1. etg., målinger i gang: 8 mm. over 2 meter og ca. 12 mm. gjennom hele rommet. Stue: 6 mm. over 2 meter og ca. 7 mm. gjennom hele rommet.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

Vurdering av avvik:
• Det registereres noe knirk i området ved kjøkken, stue og foran terrassedøren. Årsak kan være setninger eller mindre svekkelser i etasjeskillet. Dette er ikke mulig å avdekke uten inngrep. Det er skjønnsmessig vurdert at avvik som dette ikke er helt uvanlig i eldre bygg.

Konsekvens/tiltak
• Skjevheter kan medføre problemer ved legging av nytt gulvbelegg.

Radon

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt dokumentasjon om eventuelle radontiltak.

I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon. (http://geo.ngu.no/kart/radon/)

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen av manglende måling er usikkerhet rundt innemiljøet, og det kan være helserisiko dersom radonnivåene viser seg å være for høye. Egne undersøkelser anbefales. Utfør radonmåling. Kontakt bedrift som selger sporfilm og utfører analyse av sporfilm. Målinger bør utføres i vinterhalvåret.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Elementpipe fra byggeår.

1. etg.: Peisovn i stuen med glassdør. Peisplate i hamret kobber. Kjeller: Eldre vedovn i stuen. Peisplate i messing.

Feieluke/sotluke lokalisert i kjelleren i hoveddelen. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på minimum 2 sider. På loftet er pipen tilgjengelig på alle sider. (Kravet er to tilgjengelige sider på elementpiper og piper med nye røykrør. Kravet er fire sider på teglpiper).

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen i stuen oppe fungerer som den skal.

Det er fremvist en rapport fra feier fra 2025. Rapporten har avvik som også er avdekket for denne rapporten og tatt inn som avvik under dette punktet og under punkt om branntekniske forhold. Se rapporten fra kommunen for detaljer.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst at døren til ovnen i kjelleren er defekt og ikke lar seg åpne.
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Kontakt fagfolk for vurdering og utbedring. Konsekvens er at ovnen i kjelleren ikke lar seg benytte før utbedring.
• Montere ubrennbar plate ved sotluke. Ubrennbar plate skal fungere som brannsikringstiltak og beskyttelse mot glør.

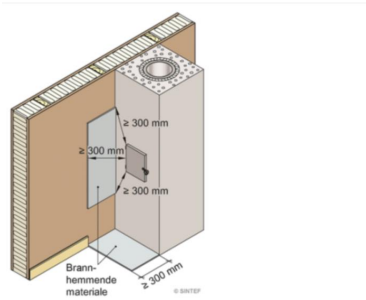


Fig. 63
Avstand fra feieluke eller sotluke til brennbart materiale, og anbefalt beskyttelse av gulv

Prinsippskisse brannsikring rundt sotluke. (Kilde: Sintef).

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Det er ikke fysisk utført hulltaking i grunnmuren. Dette begrunnes med at muren er direkte tilgjengelig på flere steder og dermed direkte tilgjengelig for vurdering og overflatesøk med fuktapparat.

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt flere steder i både hoveddelen og utleiedelen. Det er avdekket noen mindre forhøyede verdier ned mot gulvet og med avtagende resultater oppover veggene. Dette er vurdert å være ganske vanlige funn i eldre boliger.

Det presiseres at undersøkelsen er utført på tilgjengelige steder. Undersøkelser andre steder og til andre årstider kan gi andre resultater. Været på befaringen er sol og tørt sommervær etter en lang periode uten nedbør.

Vurdering av avvik:
• På fuktsøk på overflater er det avdekket noen mindre forhøyede verdier ned mot gulvet og med avtagende verdier oppover veggen.

Årsak er vurdert å være fuktgjennomgang i kjellermuren og/eller opptrekk av fukt fra grunn/underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Kjellerrom er generelt en risikokonstruksjon og man bør følge med på om det oppstår misfarging på vegger og gulv. Ved eventuelt å kle inn vegger med gipsplater etc. mister man muligheten til enkelt å inspisere. God ventilering i kombinasjon med oppvarming er med på å holde kjellere tørre. I tillegg må drenering og fuktsikring utvendig være i orden.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det måles ca. 16 cm. Kravet er 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
1. etg.: Profilerte innerdører med terskler. Glassdør til kjøkkenet. Kjeller hoveddel: Glatte dører med glassfelt. Profilerte dører i den utleide delen.

Oppvarming

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvene. Peis og ovn, samt varmepumper i begge etasjer.

Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask med to- greps blandebatteri. Sluk i gulvet. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med vaskerommet. Eier opplyser at rommet sannsynligvis er fra byggeår.

Bad/vaskerom fra før år 2000 får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg. (Vaskerom er våtrom og skal vurderes på samme måte som bad).

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Det er et krav til dokumentasjon i denne type rapporter. Manglende dokumentasjon skal vurderes til TG 2.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Ved fremtidig oppgradering av rommet bør dokumentasjon være en del av utførelsen. Det er spesielt sjekklister og bilder av membransystem som er viktig.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte veggflater. Malt glatt himling.

Vurdering av avvik:

• Generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Utbedring bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Det er oppbygget repos under tørketrommelen. (Ca. 70 * 70 cm.).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flere fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Utbedring av påviste avvik bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eldre plastsluk uten membranløsning. Sluket er sannsynligvis fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet) Kravet til høydeforskjell på 25 mm. er forankret i veiledningen til byggteknisk forskrift.

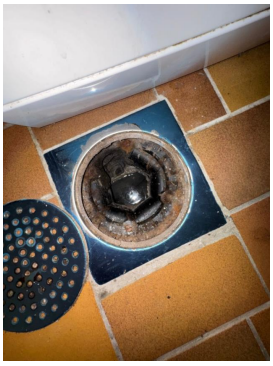
Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å etablere et godkjent vanntett sjikt (membran) i henhold til gjeldende våtromsnorm. I mange tilfeller vil det være nødvendig å rehabilitere våtrommet med korrekt oppbygning for å sikre en tett og varig løsning.

• Våtrommet nærmer seg tidspunkt for renovering. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. bør dokumenteres. Manglende eller sviktende membran, bom i fliser og dårlige fallforhold medfører økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det er kun gitt et prisestimat, pris på oppgradering må innhentes av våtromsentreprenør. Pris kan variere, alt etter standard og type løsninger. Estimatet kan ikke ses på som et øvre tak for oppgradering.

• Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom. Rehabilitering anbefales.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin, trommel og vaskekum på vaskerommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med friskluftsventil i yttervegg.

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.

• Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

• 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.

• For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima i rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er betong/murvegg på vaskerommet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på vaskerommet uten at det ble avdekket unormale verdier.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da det er betong/mur i konstruksjonen. Dette gjør hulltaking fysisk vanskelig og er også et av unntakene i gjeldende regelverk.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjkabinett, servant med ett greps blandebatteri. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Det er opplyst at sannsynligvis er fra byggeår.

Bad fra før år 2000 får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt (membran). Det er et krav til dokumentasjon i denne type rapporter. Manglende dokumentasjon skal vurderes til TG 2.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Ved manglende dokumentasjon skal det vurderes som økt risiko for skjulte feil og avvik.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har malt panel og malte glatte veggflater. Malt panel i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er usikkert om veggflater er bygget opp med fuktbestandige plater. Våtsoner på badet skal ha fuktbestandige materialer. Dette gjelder bak dusjen (uavhengig om det er kabinett) og over servanten.

Konsekvens/tiltak

• Fuktbestandige flater kan være flis, baderomsplater etc. Utbedring bør ses opp mot rehabilitering av hele rommet.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Gulvet har varmekabler (elektrisk). Det er opplyst at varmekablene fungerer. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet.

Vurdering av avvik:

• Bruksslitasje/alder. Over tid kan banebelegg bli sprø og det er fare for oppsprekking. Det er synlige "slangemønster" på belegget som antagelig skyldes svimerker etter varmekabler.

Konsekvens/tiltak

• Utbedring av påviste avvik bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.

KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk ved kabinettet. Sveiset belegg på gulvet fungerer som membran på gulvet.

Høyde fra overkant slukrist til terskel er ca. 20 mm. Høyde på terskel er ca. 12 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist belegget er lagt ned på slukkanten. Det er ikke benyttet klemring.

Tilstandsrapport

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon og skal vurderes til TG 3.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

• Våtrommet nærmer seg tidspunkt for renovering. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. bør dokumenteres. Manglende eller sviktende membran, bom i fliser og dårlige fallforhold medfører økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det er kun gitt et prisestimat, pris på oppgradering må innhentes av våtromsentreprenør. Pris kan variere, alt etter standard og type løsninger. Estimatet kan ikke ses på som et øvre tak for oppgradering.

• Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann fra kabinettet renner til sluket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Belegget er lagt løst oppå sluket. Dette gir økt potensial for fukt mellom belegg og sluk.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Dusjkabinett med hånddusj.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

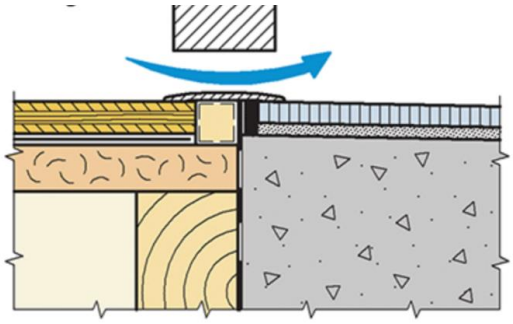
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i himling koblet til vifte på loftet.

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

• 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.



Prinsippskisse, overstrømming under døren. Kilde: Sintef.



Test av avtrekk. Papiret henger.

KJELLER > BAD

TG 3 Ventilasjon - 2

Beskrivelse

Elektrisk vifte mellom bad og vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Viften er defekt.

Konsekvens/tiltak

• Bytte vifte.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

TG er satt på selve fuktmålingen. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på badet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel anbefales.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med dusjnisje og glassvegg, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskesøyle. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er rehabilitert i 2025. Utførende entreprenør har vært Mur og flis gutten.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon i form av en beskrivelse av Schönox smøreprodukter fra Mur og Flisgutta. Det foreligger også bilder av arbeidene underveis fra forskjellige stadier. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av membran. (Sjekkliste). Det er et krav til dokumentasjon av utførelse i denne type rapporter.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Ved manglende dokumentasjon skal det vurderes som økt risiko for skjulte feil og avvik.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på veggene. Malt glatt himling med downlights.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppsvelling og forringelse av materialer over tid. Det er usikkert om det er benyttet foringer i smyg i tre eller mdf. Mdf har en dårligere fuktbestandighet enn tre, men tre vil heller ikke være fuktbestandig nok. Det er ingen skader per i dag. Se illustrasjon.

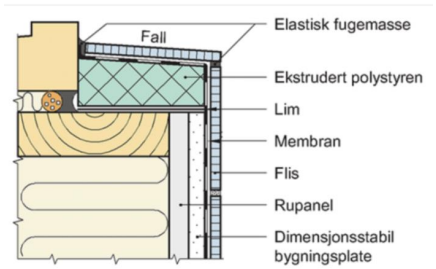


Fig. 32 a

Eksempel på tetning rundt vindu i trevegg med fliskledning

Illustrasjon på fuktsikker løsning på vindu i våtsone. Kilde: Sintef.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje.

Vurdering av avvik:

• Det er målt svakt motfall ved døren. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Eventuelt lekkasjevann fra vaskemaskin og toalett kan renne mot døren.

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.



Det er målt fall mot døren.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring i dusjen. Delvis synlig membranmansjett i sluket.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Det er ikke oppkant på membranen ved terskelen. Gjeldende regelverk krever en oppkant på minst 15 mm. Fra veiledningen til TEK 17: Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. (Terskelen er ikke del av membransystemet).

Konsekvens/tiltak

• Avvik i oppkanter eller fall på våtrommet øker risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater ved eventuelle lekkasjer.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskesøyle. Gulvstående toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

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

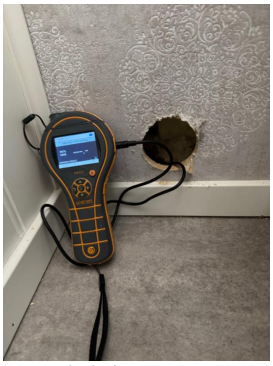
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende toalettrom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Kjøkkenet er opplyst å være ca. 10 år gammelt (2016), men med et forbehold om feil siden det er tidligere eier som har installert kjøkkenet.

Det er ikke undersøkt for fukt under kjøleskap eller oppvaskmaskin. Det er undersøkt etter fukt i benkeskap under oppvaskkummen.

Vurdering av avvik:

• Krav til lekkasjestopper/-varsler kom i 2010. Dette skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin, eventuelt andre vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

• Det er en drypplekkasje fra blandebatteriet. Bruksslitasje på innredningen. Blant annet er benkeplaten løs på en side og det er derfor nivåforskjell mellom benkeplater.

• Krav til komfyrvakt kom i 2010. Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.

Konsekvens/tiltak

• Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen kunne forårsake skader på gulv og annen innredning.

• Kontakt rørlegger for utbedring av blandebatteri. Bruksslitasje er vurdert som estetisk. Nivåforskjell på benkeplaten har praktisk betydning. Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering eller utbedring av innredningen helt eller delvis.

• Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved eventuell overoppheting.

Tilstandsrapport

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav i gjeldende standard at avtrekksluft fra kokesonen trekkes ut av rommet.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin (smal type). Noen bruksmerker forekommer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Det er opplyst at kjøkkenet er fra rundt 2000.

Det er ikke undersøkt for fukt under kjøleskap eller oppvaskmaskin. Det er undersøkt etter fukt i benkeskap under oppvaskkummen. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator koblet til kanal.

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malte panelplater på veggflater. Belegg på gulvet. Takess i himling.

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant og gulvstående toalett.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil koblet til ekstern vifte.

Vurdering av avvik:

• Det mangler overstrømming i døren for tilluft.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere overstrømming i døren, enten ved å lage en spalte mellom dørblad og terskel eller ved å bore noen hull i selve dørbladet. Manglende overstrømming gir mangelfull ventilering av rommet. Trekker man luft ut av et rom, må samme volum erstattes av ny luft.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med panelplater og tapet på veggflater, belegg på gulvet. Takess i himling.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant og gulvstående toalett.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil koblet til vifte, overstrømming gjennom spalteventil i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannrør

Beskrivelse

Vannrør kjøkken oppe: Kobberrør med plastkappe i benkeskapet. Wc og bad: Rørstusser i servantskapene. Skjult anlegg forøvrig. Kjeller hoveddel: Kobberrør med plastkappe i den ene boden.

Kjeller, kjøkken: Kobberrør i benkeskapet. Wc: Kobberrør trukket langs veggen. Vaskerom: Inntaksrør med hovedstoppekran og vannmåler, samt malte kobberrør. I tillegg er det montert samlestokker på veggen med stoppekraner. Rørene på samlestokkene er merket.

Det er fremlagt faktura fra Hadeland Rørservice AS fra 2025 på rørarbeider utført på badet i 1. etg. Det er også lagt nye rør til servant på toalettet i samme etasje.

Vurdering av avvik:

• Gjelder deler av anlegget: Kobberrør eldre enn 33 år skal vurderes med usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ingen kjente problemer med røranlegget, men med alder øker muligheten for plutselige brudd med påfølgende vannskader. Dette gjelder de eldste delene av anlegget.



Inntaksrør med hovedstoppekran på vaskerommet nede.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er delvis tilgjengelig i kjelleren og på loftet. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

• Eldre plastrør, skal vurderes med usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom nede vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

1. etg.: Mekanisk avtrekk fra bad og toalett med vifte på loftet. Ventilator på kjøkkenet koblet til kanal. Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventiler i stuen og soverommene oppe.

Kjeller hoveddel: Friskluftsventiler i to av bodene. Utleid del: Friskluftsventiler i soverom, vaskerom, stue. Spalteventiler i vinduene i stuen.

Mekanisk ventilasjon må ikke forveksles med balansert ventilasjon og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig. Det er ikke kjent når eller om ventilasjonskanalene er rengjort/renset. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Gjelder vifte på loftet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 1 Varmepumper

Beskrivelse

1. etg.: Luft til luft varmepumpe i stuen. Pumpen er opplyst å fungere som den skal. Det er ikke utført service på pumpen enda. Pumpen er fra 2023.

Kjeller: Luft til luft varmepumpe i stuen. Pumpen er opplyst å fungere som den skal. Det er ikke utført service på pumpen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på cirka 227 l. Berederen er fuktsikret ved at den står i rom med sluk. Elektrisk tilkobling med stikkontakt.

Berederen er produsert i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres fast tilkobling av berederen i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende fast tilkobling øker risikoen for varmegang og brannfare i tilkoblingen. Kontakt elektriker.

⚠ 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

Kjeller hoveddel: Sikringsskap i gangen med automatsikringer. Jordfeilbryter på én kurs. Hovedsikringer er skrusikringer. Forskriftsmessig kursoversikt. 11 kurser. Hovedsikring på 50 A. Det er også montert en bryter for strøm inn til den utleide delen.

Utleid del: Sikringsskap i gangen med automatsikringer med jordfeilbrytere. Forskriftsmessig kursoversikt. 6 kurser pluss egen strømmåler. Forskriftsmessig kursoversikt. Det mangler forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.



Sikringsskap hoveddel.



Sikringsskap i den utleide delen.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Brannvarsler i himling i 1. etasje. Brannslukningsapparat fra 2008. (6 kg. pulverapparat merket ABC) i 1. etg. Skumapparat på 6 liter (produsert i 2019 i den utleide delen). Det er ikke brannvarsler i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Boligen mangler brannalarm/røykvarsler i kjelleren.
• Brannslukningspparat er fra 2008 (i hoveddelen) er eldre enn 10 år og har ikke hatt service.

Konsekvens/tiltak
• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.
• Det anbefales service på brannslukningsapparatet i hoveddelen, alternativt kjøpe inn nytt apparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunn er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Stedvis synlig knotteplast (grunnmursplate) med klemlist på muren utvendig utvendig. Det er ingen kjente problemer med dreneringen. Dreneringen er sannsynligvis fra byggeår.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Klemlisten dekker ikke knotteplasten overalt. Det kan se ut som plasten har seget ned og det er en glippe mellom plast og klemlist.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur i pusset Leca. Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc.

Muren er inspisert på tilgjengelige deler ute og inne. Store deler av muren ligger under bakkenivå utvendig. Innvendig er flere av veggene kledd inn med panel/plater. Dette begrenser muligheten til å vurdere visuelt. Vurderingen baserer seg på synlige deler av muren.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noen få riss i muren på baksiden av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Riss bør tettes og på generelt grunnlag overvåkes. Dette bør være en naturlig del av normalt periodisk ettersyn av muren. Kontakt murermester for vurdering og utbedring. Riss kan medføre fuktinntregning.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed. Det er skrånende terreng på kortsidene av huset.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for at nedbør og overflatevann ledes mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren ved eventuell redrenering.

Tilstandsrapport

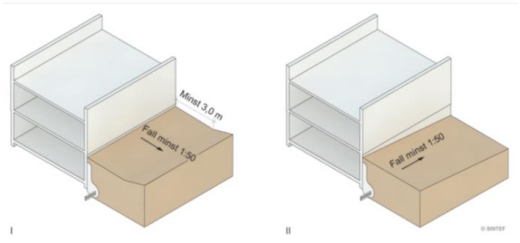


Fig. 32 a
Avledning av vann på terreng
I. Fall ut fra bygningen
II. Fall langs bygningen

Anbefalte fallforhold inn mot bygning. Kilde: Sintef.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Ingen kjente problemer med trykkfall, tette rør etc.

TG er satt på alder. Rør ligger i grunn og er ikke mulig å vurdere utover alder og eventuelt kjente problemer.

Vurdering av avvik:

• Eldre anlegg. Ingen kjente problemer.

Konsekvens/tiltak

• Med alder følger et større fare for brudd med påfølgende driftsstans. Feil kan oppstå uten forvarsel.

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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger behov snøfangere rundt bygget.

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det måles ca. 16 cm. Kravet er 10 cm.

• Krav til komfyrvakt kom i 2010. Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.

• Boligen mangler brannalarm/røykvarsler i kjelleren.

• Brannslukningspparat er fra 2008 (i hoveddelen) er eldre enn 10 år og har ikke hatt service.

Konsekvens/tiltak

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

• Konsekvensen av manglende måling er usikkerhet rundt innemiljøet, og det kan være helserisiko dersom radonnivåene viser seg å være for høye. Egne undersøkelser anbefales. Utfør radonmåling. Kontakt bedrift som selger sporfilm og utfører analyse av sporfilm. Målinger bør utføres i vinterhalvåret.

• Montere ubrennbar plate ved sotluke. Ubrennbar plate skal fungere som brannsikringstiltak og beskyttelse mot glør.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved eventuell overoppheting.

• En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.

• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

• Det anbefales service på brannslukningsapparatet i hoveddelen, alternativt kjøpe inn nytt apparat.

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse
Lager

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet.

Utebod i trekonstruksjon. Boden har kun delvis gangbart gulv og fremstår som uferdig.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse
Parkering/lager

Byggeår
1985

Kommentar
Daterte tegninger

Standard
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet.

Garasje med leddport. Bindingsverk med malt panel. Plate i betong og ringmur. Skråtakskonstruksjon tekket med betongstein og med renner og nedløp i standard beslagsplate. Konstruksjonen er ikke isolert. Ikke vurdert nærmere.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

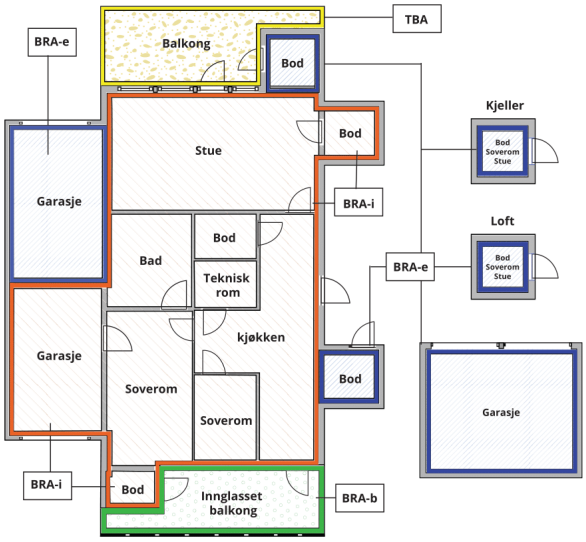
Hva er måleverdig areal?

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)**
Kjeller	90			90	
1. etasje	97			97	23
Kaldloft, ikke målbart areal					
SUM	**187**				**23**
SUM BRA	**187**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Vaskerom, toalettrom, soverom, stue, 3 boder, bad, kjøkken, trapperom		
1. etasje	Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue, toalettrom, vindfang		
Kaldloft, ikke målbart areal			

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 240 cm. i stuen i 1. etg. og ca. 232 cm. i stuen nede.

Terrasse (TBA) avrundet til 23 m².

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Det tilbys også tilleggsprodukter som dwg. filer (arkitekt), alternative plantegninger, oversiktstegninger over hele eiendommer (gjelder eneboliger, rekkehus) osv. Ta kontakt eventuelt ved interesse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Referansen er tilsendte byggetegninger stemplet av Gran Bygningsråd fra 1985. Bruken av rom i kjelleren avviker fra det som er byggemeldt. Vegg er flyttet internt og romløsningen er endret: Hobbyrom er i bruk som soverom. "Disp. rom" er i bruk som stue og kjøkken. Vaskerom er i bruk som bad. Vaskerom er etablert der hvor det er tegnet inn toalettrom, klesbod og badstue. Det er satt inn et vindu i dagens vaskerom som ikke er tegnet inn på byggetegningene. Det er tegnet inn kjellervinduer på forsiden av huset som ikke er satt inn. (Bare kjellervegg).

Døråpning er tettet igjen mellom hoveddelen og det er etablert en utleiedel i kjelleren. Dette løser ut krav om to separate brannceller. Det er tvilsomt om krav til to brannceller er ivaretatt. Det er ikke mulig å fastslå faktiske forhold på denne befaringen. Ytterligere undersøkelser anbefales. Et annet alternativ er å remontere døren internt i kjelleren.

Det tas et forbehold om mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Det er kun tilsendte tegninger som er kilde, andre undersøkelser er ikke utført. Egne undersøkelser anbefales som kontroll.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt bad oppe i 2025. Se forøvrig konkrete punkter annet sted i rapporten for oppgraderinger.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Det er en tommelfingerregel at lysinnslipp fra vindu skal utgjøre ca. 10 % av rommets areal i rom ment for varig opphold. Dagslysinngangen i soverom og stue i kjelleren tilfredsstiller ikke dette kravet.

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		2		2	
SUM		**2**			
SUM BRA	**2**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Kommentar

Det er ikke ferdig og gangbart gulv i hele boden. Gulvarealet ved ferdig gulv vil være ca. 7,5 m². Det er et krav i måleregelene at det må være gangbart gulv for at arealet skal være målbart. I dette tilfellet er det et lite område i boden som har gulv, avrundet til 2 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boden er satt opp av eier uten søknad. Vær oppmerksom på at det kan være at uteboden overskrider den såkalte byggutnyttelsesgraden (BYA) på eiendommen. BYA er ikke undersøkt eller regnet ut i denne rapporten. Hvis BYA er overskredet kan kommunen kreve boden tatt ned. Egne undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: På tegninger er det tegnet inn et garasjerom og to bodrom. Dagens løsning består av ett stort rom. Det er tegnet inn to kjøreporter og en skråskjæring på dørsiden. det er ikke skråskjæring og det er montert én kjøreport. Referansen er tilsendte byggetegninger fra kommunen. Det tas et forbehold om feil og mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Egne undersøkelser anbefales som kontroll.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Kjell Audun Tobiassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3446 GRAN	108	108		0	700.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brurbakklia 10

Hjemmelshaver
Tobiassen Kjell Audun, Ødegård Lill-Janett

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende på Brandbu. Kort vei til Randsfjorden og turterreng. Kollektivtilbudet består av buss og tog. I nærheten ligger Brandbu Stadion. Nærmeste matbutikk er Kiwi Brandbu.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei. Privat stikkvei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.07.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.07.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2026	
2	01.09.2026	Rettet skrivefeil.
3	03.09.2026	Lagt inn noen supplerende opplysninger på rør og dokumentasjon bad.
4	04.09.2026	Tatt bort et bilde.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*