

Granveien 60 1394 NESBRU

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1952

BRA: 232 m²

BRA-i: 232 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

9

TG-3

18

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsgbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/21339>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Observerte symptomer på fukt i kjeller er å regne som normalt og forventet ut fra alder og byggemetode, men innebærer at fukten som transporteres gjennom gulv og yttervegger må kunne fordampe til romluften og ventileres ut. Det kan oppstå akkumulering eller magasinering av fukt dersom vegger og gulv dekkes til av innbo eller kles inn. Uansett, om det foretas redrenering eller bortledning av overflatevann, skal man være klar over at det fremdeles vil være risiko for kapillært oppsug fra fundamenter og kjellergulv på eldre bygg, da det ikke ble benyttet fuktsperre mot grunnen den gangen denne boligen ble bygget.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod, det er målinger som er høyere enn anbefalt og det er fare for utvikling av råte.

Ventilering av rom med spalteventiler i vindu.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Rekkverket blir målt til 82 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Det er betongdekke uten bruk av membran/tettesjikt.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Overflatebehandling må påregnes.

Utbedring av betongdekke med membran/tettesjikt må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

TG3 Det blir påvist knust glass i flere vinduer.

TG3 Det registreres punktert glass og ikke mulig å åpne skyvedør.

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Knuste vinduer og skyvedør må byttes. (priset)

Overflatebehandlinger må påregnes.

Det må påregnes justering av vinduer/dører.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det er observert rustdannelse på beslag.

Takstein/skifer med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak

Taktekkingen nå oppgraderes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Anbefalte tiltak

Oppgradering av stige/trinn og snøfanger må sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

1.etg. Soverom: Gulvet har 17mm høydeforskjell på hele gulvet og 17mm høydeforskjell målt på 2 meter.

1.etg. Stue/kjøkken: Gulvet har 35mm høydeforskjell på hele gulvet og 25mm høydeforskjell målt på 2 meter.

U.etg. Soverom: Gulvet har 20mm høydeforskjell på hele gulvet og 15mm høydeforskjell målt på 2 meter.

U.etg. Entré: Gulvet har 35mm høydeforskjell på hele gulvet og 27mm høydeforskjell målt på 2 meter.

De fleste gulvflater er knirk, slitte, fukt skadet og må oppdateres.

Fukt/vann observert i hall/entré på gulvet, det er ikke konstatert årsak. Det ligger bad over og det kan ikke utelukkes at fukt/lekkasje er forbundet med det. Ytterligere undersøkelser må påregnes.

Anbefalte tiltak

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

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning profilerte fronter, laminat benkeplate mednedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri.

Det er ikke montert komfyrvakt og vannlekkasjesikring, det anbefales som forebyggende tiltak.

TG3 Skuff mangler.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert, men fungere til dagens bruk.

Justering av fronter må påregnes.

Utbedring av skader må påregnes.

TG3 Skuff må monteres.(priset)

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk virker ikke.

Anbefalte tiltak avtrekk

Utbedring må påregnes.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

TG 3Det er ikke etablert rekkverk på nedre del i trappen. (priset)

Trinn er slitte.

Det mangler håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk på over 90 cm anbefales for bedre sikkerhet.

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør er isolert med fare for asbest.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

TG3 Hele anlegget er ikke testet grunnet lavt vanntrykk, minimalt med vann i 2etg.

Anbefalte tiltak

Utbedring av overnevnte må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Lamper mangler skjerm.

Vegglokk/avdekking mangler på kjøkken.

TG3 Løs stikkontakt på soverom.

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

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

Boligen har et deler av eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

TG3 overnevnte feil må utbedres.

Med bakgrunn i NS3600/forskrift kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vannbåren varme

Oppsummering

Anlegget er skrudd av og ikke i bruk.

Anbefalte tiltak

Oppgradering eller fjerning må påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Varmesentral

Oppsummering

Det er etablert en oljetank i eget tankrom.

Anlegget er ikke i bruk, avslått.

Anbefalte tiltak

Sannering og utskifting må påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: 1.etg.

Oppsummering

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Badet har skader.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Hybel

Oppsummering

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Sluk under dusjkabinett, ikke tilgjengelig.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: U.etg

Oppsummering

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser høyt fuktinnhold og skader i konstruksjonen.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Uthus

Oppsummering

Slitasje og manglende vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Totale oppgraderinger må påregnes. (priset for moderat oppgradering)

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

Påforede vegger mot terreng bør det fjernes plastfolie som dampsperre.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Støttemur

Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Utbedring må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det er foretatt stikk kontroll av kledning og det er påvist råte et sted i kledningen, det må påregnes at det kan være flere mindre råteutslag.

Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.

TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Kledningen er ikke luftet.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres stedvis korrosjon, lekk i skjøt, mosegrodd.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert på beslag som er vanskelig/umulig å besiktige.

Anbefalte tiltak

Vedlikeholdsarbeider må påregnes.

Det bør lages system for forsvarlig håndtering og bortledning av vann fra taknedløp.

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er rust i beslag rundt pipa.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Anbefalte tiltak

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

Ildfast platemå monteres foran sotluke/feieluke på pipe.

Avløpsrør

Oppsummering

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt

Det registreres sen avrenning i servant på bad.

Avrenning ikke kontrollert i 2etg, da det ikke er nok vanntrykk.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er ikke lekkasjesikret.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Det registreres eldre luftekanaler av asbest.

Anbefalte tiltak

Sannering av asbestkanaler anbefales.

Øvrig: Garasje

Oppsummering

Det registreres svertesopp i tak.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering må påregnes.

Vedlikehold må påregnes.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er skader på brannslukkeapparat eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslange på kjøkken.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.8.2024

Rapportdato
23.8.2024

Hjemmelshavere

Navn:	Christian Norman Weiergang	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
		Representant v/befaring:	Nicolaj R Weiergang
Navn:	Helena W Einerkjær	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	CHRISTIAN N WEIERGANG	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Linn Carina Weiergang	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Nicolaj R Weiergang	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Siri E Refshall Weiergang	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Atle Emanuelson	Telefon:	90038872
Firma:	Emanuelson Eiendomsutvikling	Epost:	Atle@ab-takst.no
Adresse:	, 1350 Lommedalen		



Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan."

Boligen inneholdt flere møbler, garderober og annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Granveien 60, 1394 Nesbru						
Kommunenr:	3203	Gårdsnr:	39	Bruksnr:	431	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1952						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte

Enebolig er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak, og er tekket med papp og skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:

1. etasje: 2 soverom, 2 entreer, 2 bad, kjøkken, stue.

2. etasje: Stue, kjøkken, spisestue, bad, 4 soverom.

Sekundærrom:

1. etasje: 2 boder, fyrrom.

Standard

1. etasje

Bod 1: Støpt gulv og panel på vegger. Malt overflate i himling.

Bod 2: Støpt gulv og panel på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 1: Belegg på gulv og panel på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og takess i himling. Panelovn.

Entre 1: Parkett på gulv, og panel og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp.

Entre 2: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad 1: Flis på gulv, og våtromstapet og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med badekar, dusjnise, servantskap, servant, wc, naturlig avtrekk og stoppekran.

Bad 2: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, vannmåler, mekanisk avtrekk, servant, servantskap og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:

Stue:

Fyrrom: Ubehandlet gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og ubehandlet himling. Oljefyr. Bereder.

2. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Spisestue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Bad: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, servantskap og servant.

Soverom 1: Parkett på gulv, og malt overflate og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv, og malt overflate og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Soverom 3: Belegg på gulv, og malt overflate og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Soverom 4: Parkett på gulv, og malt overflate og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Til informasjon: byggematerialer produsert før 1985 kan inneholde asbest. Uskadede materialer med asbest er ufarlig. Asbest må hensyntas ved eventuell sanering. Det antas å være begrenset bruk/gjenværende materialer med asbest i denne boligen, men kan forekomme i blant annet lim, fliser og rørisolasjon fra byggeår.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 5 år.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	232	232	0	0	14
Uthus	15	0	15	0	0
Garasje	22	0	22	0	0
Totalt m²	269	232	37	0	14

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	116	116	0	0	0
2. etasje	116	116	0	0	14
Totalt m²	232	232	0	0	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	116	108	8	2 soverom, 2 entreer, 2 bad, kjøkken, stue.	2 boder, fyrrom.
2. etasje	116	116	0	Stue, kjøkken, spisestue, bad, 4 soverom.	
Totalt m²	232	224	8		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	15	0	15	0	0
Totalt m²	15	0	15	0	0

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	22	0	22	0	0
Totalt m²	22	0	22	0	0

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 14kvm balkong fra spisestuen.
Parkering: Garasje på ca 22 kvm og Biloppstillingsplass foran hus.
Interne boder(BRA-i)(s-rom)med vegg: Innvendig 2 boder, tekniskrom på 15 kvm.
Eksterne boder(BRA-e)(s-rom): uthus på ca 15 kvm .

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan."

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Terrengnet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Observerte symptomer på fukt i kjeller er å regne som normalt og forventet ut fra alder og byggemetode, men innebærer at fukten som transporteres gjennom gulv og yttervegger må kunne fordampe til romluften og ventileres ut. Det kan oppstå akkumulering eller magasinerings av fukt dersom vegger og gulv dekkes til av innbo eller kles inn. Uansett, om det foretas redrenering eller bortledning av overflatevann, skal man være klar over at det fremdeles vil være risiko for kapillært oppsug fra fundamenter og kjellergulv på eldre bygg, da det ikke ble benyttet fuktsperre mot grunnen den gangen denne boligen ble bygget.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

Påforede vegger mot terreng bør det fjernes plastfolie som dampsperre.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-2

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Utbedring må påregnes.

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng TG-3	
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod, det er målinger som er høyere enn anbefalt og det er fare for utvikling av råte. Ventilering av rom med spalteventiler i vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-3	
Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. Rekkverket blir målt til 82 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Det er betongdekke uten bruk av membran/tettesjikt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Overflatebehandling må påregnes.

Utbedring av betongdekke med membran/tettesjikt må påregnes.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass. Profilerte innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindu, deler av dører skiftet i 1986

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-3**

TG3 Det blir påvist knust glass i flere vinduer.

TG3 Det registreres punktert glass og ikke mulig å åpne skyvedør.

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Knuste vinduer og skyvedør må byttes. (priset)

Overflatebehandlinger må påregnes.

Det må påregnes justering av vinduer/dører.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.7 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger TG-2	
Det er foretatt stikk kontroll av kledning og det er påvist råte et sted i kledningen, det må påregnes at det kan være flere mindre råteutslag. Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader. Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger. Kledningen er ikke luftet. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-1	
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Det registreres fuktmerker rundt gammel skade/utskifting.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres stedvis korrosjon, lekk i skjøt, mosegrodd.	
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert på beslag som er vanskelig/umulig å besiktige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikeholdsarbeider må påregnes.	
Det bør lages system for forsvarlig håndtering og bortledning av vann fra taknedløp.	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.11 Taktekking

Type tekking	Skiferstein, Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er kun skiftet på en side pga lekkasje.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av taktekking

TG-3

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det er observert rustdannelse på beslag.

Takstein/skifer med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taktekkingen nå oppgraderes.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Ja

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgradering av stige/trinn og snøfanger må sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

1.etg. Soverom: Gulvet har 17mm høydeforskjell på hele gulvet og 17mm høydeforskjell målt på 2 meter.

1.etg. Stue/kjøkken: Gulvet har 35mm høydeforskjell på hele gulvet og 25mm høydeforskjell målt på 2 meter.

U.etg. Soverom: Gulvet har 20mm høydeforskjell på hele gulvet og 15mm høydeforskjell målt på 2 meter.

U.etg. Entré: Gulvet har 35mm høydeforskjell på hele gulvet og 27mm høydeforskjell målt på 2 meter.

De fleste gulvflater er knirk, slitte, fukt skadet og må oppdateres.

Fukt/vann observert i hall/entré på gulvet, det er ikke konstatert årsak. Det ligger bad over og det kan ikke utelukkes at fukt/lekkasje er forbundet med det. Ytterligere undersøkelser må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe Tegl

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Ja

Skorstein over tak er innsisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ja

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det er rust i beslag rundt pipa.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

Ildfast platemå monteres foran sotluke/feieluke på pipe.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning**TG-3**

Kjøkkeninnredning profilerte fronter, laminat benkeplate mednedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri.

Det er ikke montert komfyrvakt og vannlekkasjesikring, det anbefales som forebyggende tiltak.

TG3 Skuff mangler.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert, men fungerer til dagens bruk.

Justering av fronter må påregnes.

Utbedring av skader må påregnes.

TG3 Skuff må monteres.(priset)

Utbedringskostnader overflater og innredning**Under 10 000**

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk**TG-3**

Avtrekk virker ikke.

Anbefalte tiltak avtrekk

Utbedring må påregnes.

Utbedringskostnader avtrekk**Under 10 000**

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Ja
Brannslange på kjøkken.	

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
TG 3Det er ikke etablert rekkverk på nedre del i trappen. (priset) Trinn er slitte. Det mangler håndløper på veggen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk på over 90 cm anbefales for bedre sikkerhet. Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlig avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt Det registreres sen avrenning i servant på bad. Avrenning ikke kontrollert i 2etg, da det ikke er nok vanntrykk. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.19 Vannledninger

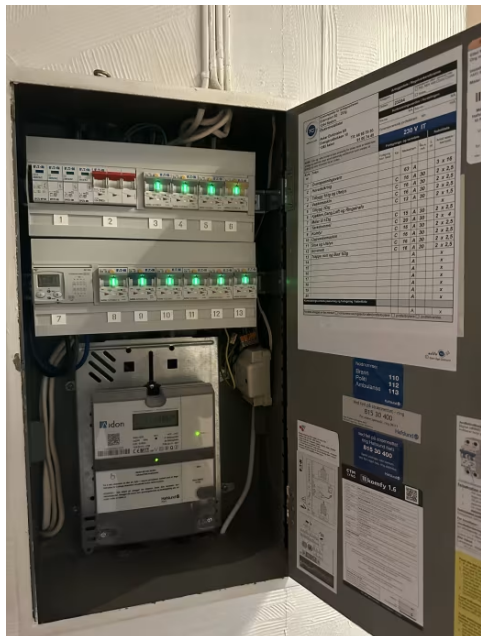
Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-3
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Deler av vannrør er isolert med fare for asbest.	
Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.	
TG3 Hele anlegget er ikke testet grunnet lavt vanntrykk, minimalt med vann i 2etg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av overnevnte må påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.20 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble oppgradert ca 2021	
TG3 Det er registrert eldre anlegg på loft, uthus, garasje, det kan være flere steder som ikke er tilgjengelig.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei



Oppsummering av elektrisk

TG-3

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Lamper mangler skjerm.

Vegglokk/avdekking mangler på kjøkken.

TG3 Løs stikkontakt på soverom.

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

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

Boligen har et deler av eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG3 overnevnte feil må utbedres.

Med bakgrunn i NS3600/forskrift kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.21 Vannbåren varme

Type anlegg

Radiatorer

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Ja

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Ja

Oppsummering av vannbåren varme

TG-3

Anlegget er skrudd av og ikke i bruk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgradering eller fjerning må påregnes.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Oljefyr
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
ingen	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Eget tankrom
Er det pålegg om sanering?	Ukjent
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent
Har fyrkjel manglende tilpassing til biobrensel?	Ja
Er det registrert lukt fra anlegget?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-3
Det er etablert en oljetank i eget tankrom.	
Anlegget er ikke i bruk, avslått.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Sannering og utskifting må påregnes.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Teknisk rom
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2003
Størrelse
300

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er ikke lekkasjesikret.	
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det registreres eldre luftkanaler av asbest.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Sannering av asbestkanaler anbefales.	

6.25 Våtrom: letg.



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Badet har skader.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.26 Våtrom: Hybel



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Sluk under dusjkabinett, ikke tilgjengelig.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

6.27 Våtrom: U.etg

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser høyt fukttinnhold og skader i konstruksjonen.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

6.28 Øvrig: Uthus

Beskrivelse**Byggemåte**

Uthus er oppført i en etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak, og er tekket med papp. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Oppsummering av øvrig**TG-3**

Slitasje og manglende vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Totale oppgraderinger må påregnes. (priset for moderat oppgradering)

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.29 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Frittstående enkel garasje oppført med støpt såle på mark, betong/mur vegger, flatt tak i betong med tekking..

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det registreres svertesopp i tak.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering må påregnes.

Vedlikehold må påregnes.

6.30 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant