

Tilstandsrapport - NS 3600

Nørstegard 7

3656 Atrå

Gnr: 90 Bnr: 67



Bygningssakkyndig

Nils Gjelstad

Rapport kode: 980757

Opprettet: 06.06.2025

Utskrift: 07.08.2025



**Eiendomstaksering Ing Nils
Gjelstad**

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhenger av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelen vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Nils Gjelstad

Bygningsansvarlig

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad.

Han er utdannet ved Forikringsakademiet, og er ingeniør og driftsøkonom, utdannet takstingeniør. I tillegg har Gjelstad svennebrev som tømrer.

Nils Gjelstad har 20 års erfaring innenfor entreprenørbransjen og 10 år på byggherre siden i tillegg drevet med taksering siden 1989.

Har godkjenning innenfor Verditaksering, tilstandsrapport NS3424, NS3600, skade og skjønn,

byggelånskontroll, bygg og prosjektleder rolle.

Erfaring innenfor byggforvaltning og vedlikehold av bygningsmassen. Har jobbet som

byggesaksbehandler i 17 år og tar oppdrag med byggesøknader og samt søkerfunksjon. Godkjent som våtromsbedrift.

Har gått på brannskolen og bestått eksamen og jobbet som overordnet vakt og stedfortreder for

brannsjef i Tinn Brannvesen.



Godkjenningsmerker / logoer

NITO



EIENDOMSTAKSERING
Ing. NILS GJELSTAD - MNITO

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med garasje

TG 0
1 stk

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
16 stk

Yttervegg

Konstruksjon

Yttertak

Utstyr på tak

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Himling

Bad

Overflater - Himling

Vaskerom

- Overflater - Himling
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom)

- Overflater - Gulv
- Overflater - Himling
- Sanitærutstyr og innredning

Innvendige overflater

- Overflater

Kjøkken

- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk

Ildsteder og skorsteiner

- Ildsteder
- Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Varmtvannsbereder

TG 2 37 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

- Terrengforhold
- Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

- Grunnmur

Drenering

- Drenering og fuktsikring

Yttervegg

- Kledning

Vinduer og ytterdører

- Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

- Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

- Takkonstruksjon

Yttertak

- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
- Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

- Renner og nedløp
- Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger

Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er mulig

Bad

Overflater - Gulv

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Vegger

Ventilasjon

Innvendige overflater

Innvendige dører

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Gulv på grunn

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 3
3 stk

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

190 000,-

Bad

Overflater - Vegger

90 000,-

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

100 000,-

Estimerte kostnader på TG3

380 000,-

Nørstegard 7

3656 Atrå

Gnr.: 90 Bnr.: 67

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 06.06.2025

Utskrift: 07.08.2025

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 882494729

Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Bad fungerer slik det har blitt brukt i dag, men det er påvist mangler som bør utbedres og det må forventes totalreovering av bad.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Kari Anne Valsø

Rekvirert dato: 06.06.2025

Besiktigelse

Til stede: Nils Gjelstad
Kari Anne Valsø

Besiktigelsesdato: 20.06.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdragsgiver er Kari Anne Valsø på vegne av seg selv og sin bror Svein Tore Valsø på telefon 06.06.2025.

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Nørstegard 7, 3656 Atrå

Kommunnr: 4026

Kommune: Tinn

Gnr

Bnr

90

67

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Kari Anne og Svein Tore Valsø

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 1 194

Type tomt: Eiet

Areal innhentet fra: seeiendom.kartverket.no/eiendom/4026/90/67

Nørstegard 7

3656 Atrå

Gnr.: 90 Bnr.: 67

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 06.06.2025

Utskrift: 07.08.2025

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbyggd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

1967



Boligen i front mot kommunal veg.



Boligen på baksiden.



Redskapsbod bygd i forlengelse av bod.



Trafo med profesorsk vedplass.

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbar selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Enebolig med garasje

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Kjeller	39	31	8
1.etg.	60	40	20
2.etg.	42	42	
Sum:	141	113	28

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Kjeller	Gang 1, vaskerom, kjellerstue	Bod
1.etg.	VF, entre/gang, kjøkken, stue	Garasje, sportsbod
2.etg.	Gang 2, bad, WC, soverom 1-2-3, garderobe/ Walk.in closet	

Kommentar til arealopplysninger

Arealen er beregnet fra oppmåling på stedet.

Arealene er beregnet ihht rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene primær-rom og sekundær-rom slik undertegnede vurderer dette på denne boligen.

Merk spesielt at rom kan være ett P-rom selv om det ikke er godkjent for varig opphold.

Redskapsbod er ikke målbar, men har et gulvareal=ca.5,0m²

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig med garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
kjeller	39		
1.etg.	40	20	15
2.etg	42		
Sum:	121	20	15
Sum BRA:	141		

Romfordeling

Etasje	Romtype
kjeller	BRA-i: Gang 1, kjellerstue, vaskerom, bod
1.etg.	BRA-i: VF, entre/gang, kjøkken, stue BRA-e: Garasje, sportsbod TBA: Terrassegulv på terreng
2.etg	BRA-i: Gang 1, bad, WC, soverom 1-2-3, garderobe/Walk.in closet

Kommentar til arealopplysninger

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 bruksareal? 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.

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

2.etg. ligger en halv etasje over 1.etg.

Walk.in closet/garderobe skal være minimum 2x2,5m, men i dette tilfelle er rommet angitt til 3m² og derfor under minimum areal.

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger. 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig med garasje

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terreng er opparbeidet med grøntareal og grus i trafikkerte området inntil garasje. Fra front garasje og fram til boddør er det steinheller på terreng.

Årsak / Konsekvens:

Terreng ved grunnmur varierer fra fall fra grunnmur til fall mot grunnmur. Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at terreng bearbeides slik at fall vekk fra bygning i ca 3m avstand fra bygningskroppen.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er tilknyttet kommunalt ledningsnett. Alder på vann og avløpsledning fra kommunal ledning og inn bygning er ukjent, men antagelig fra byggeår.

Årsak / Konsekvens:

Det er vanskelig å sjekke eventuelt tilstand av vann og avløpsledninger (skjult installasjoner), men ut i fra alder, så må det forventes vedlikehold.

Anbefalt tiltak:

For å kunne angi eksakt tilstand på kloakkledning, så vil det være sjekke tilstand er ved å foreta kamera inspeksjon i kloakkledning og deretter vurdere behov for tiltak eller ikke.

Oljetanker

Det foreligger ingen opplysninger om oljetank.

Levetider

PVC kloakkrør; teknisk levetid 25-100 år og anbefalt brukstid 40-50 år.

Normal levetid for kobberør 20 – 75 år.

Normal levetid for PE-rør 25 – 75 år.

Normal levetid for utvendig stoppekran 25 – 75 år.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Beskrivelse for grunnarbeider er det angitt at grøfter under kjellervegger skulle det benyttes godt pakket stein-fylling. For garasje og sportsbod skal det graves for sandseng på ca.200mm under fundamentmurer(opplyst i anbud fra byggeår).

Fundamenter

Antar sålefundamenter under kjellervegger. Betongfundament for pipe under pipe i kryprom.

TG 2

Grunnmur

Betong med faststøpt 75mm lettbetongplank på innvendig side i kjeller. Skillevegger i kjeller består av 1/2 sten teglmurer. 80 mm betonggulv opp på kultfylling. Betongtrapp foran ytterdør mangler rekkverk, men har håndlist på vegg(opplyst om i anbud fra byggeår).

Årsak / Konsekvens:

Utvendig grunnmur er malt på baksiden samt mot Nørstegard 9, forøvrig ubehandlet betongmur.

Grunnmur under garasje og sportsbod har noen mekaniske merker i overflate. Betonggulv i sportsbod har kalkutslag som indikerer fuktighet fra grunn.

Anbefalt tiltak:

Fuktutslag i overflate betonggulv er et resultat av fuktighet fra grunn. Hvis man skal bruke sportsbod til oppvaring av varer og utstyr som ikke tåler fuktighet, så må gjøre tiltak eller leve med problemet.

Levetider

Betongvegg eller murte vegg av blokker, levetid mellom 20-60 år

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Opprinnelig fra byggeår: Utvendig side av kjellermurer er slemmet med betongmørtel og påsmurt 2 strøk med Goudron som beskyttelse mot inntrenging av vann til kjellerrom. På utvendig side er det drenerør med langflis over og 150mm pukk og kult over drenerledning. På grunn av alder og den gang sin løsningsimpregnering av betongvegg, så forringes det over tid og vil derfor ha en redusert funksjon nå. Kjellermur på baksiden av huset samt deller av kjellermur mot Nørstegard 9 er det montert ny drenering, samt knotteplast med topplis. Drenering på ytterside er opplyst byttet i ca.1995.

Årsak / Konsekvens:

Det ble målt fuktighet i overgang gulv/vegg i yttervegg i vaskerom samt bunnsvill i utforet yttervegg i kjellerstue som indikerer dårlig/nedsatt kvalitet på utvendig drenering, Drenering bør/må vurderes for utskifting.

Anbefalt tiltak:

Vurdere å bytte drenering på utvendig side av kjellermur i områder ut for kjellerstue og vasjkerom.

Levetider

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencsledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledninger er 20 - 60 år

Bilder



Bilde viser knotteplast med topplist på baksiden av bolig.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Yttervegg av består av 48x98mm bindingsverk Vegg er isolert med 100mm isolasjon.

TG 2

Kledning

Utvendig stående tømmermannskledning. Under fastvinduer i stue samt ved siden av ytterdør er det ettrittplater som er malt rødt fra byggeår. Eternittplater er byggematerialer laget av asbestsement, altså sement iblandet asbest.

Arsak / Konsekvens:

Kledning har en del tørkesprekk i ytterkant av kledning samt gjennomsprekker ble registrert. Kledning er beiset i grå farge som resulterer i høy temperatur ved sol direkte på kledning. Behandling er matt og slitt enkelt steder.

Anbefalt tiltak:

Skrape kledning hvor behandling har dårlig dekkevne og overflate behandles med diffusjonsåpen behandling.

Eternittkledning har asbest, men så lenge den ikke har skader og overflater har malingsdekk så vil den kunne fungere i mange år, men når de skal fjernes vil det utløse større kostnader ved demontering, innpakking og leveranse til avfallsmottak. Arbeidet vil kreve firmaer med godkjennelse for sanering av asbest med strenge prosedyrer.

Levetider

Normal tid for utskifting av trekledning er 40-60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Bilder



Eternitplater under vinduer i stue.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

1-fags vippevinduer (type kobla vindu) med inner og ytter rammer med enkelt glass . Faste vinduer i stue med isolerglass.

Ytterdør; Teak dør med glassåpninger med 2-lag enkelt glass uten tetningslist.

Terrassedør med 1 lag enkelt glass.

Dør inntil sportsbod er trefyllingsdør som er panelt utvendig.

Foldeport med portåpner til garasje.

Årsak / Konsekvens:

Vrider på kjøkkenvindu er vanskelig å lukke; justering. Vinduer er malingslitt og trenger å skrapes og males på nytt. Vinduer i soverommen er malingslitt på bunnramme. På grunn av alder på vinduer, så må det forventes utskifting. Terrassedør bør man forventes utskifting av.

Anbefalt tiltak:

Justere og sjekke opp vindu på kjøkken. Skrape og male vinduer innvendig og utvendig.

Levetider

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av malte treporter, stål- og aluminiumsporter er 10 - 20 år

Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.

Normal tid før maling av treporter, malt er 6 - 12 år.

Bilder



Garasje port. Håndlist på vegg opp til ytterdør.



Ytterdør på bolig med eternittplater på høyre side.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Terrasse/platting ut for stue antas er montert på impregnerte spikerslag som er plassert direkte på terreng av sand/jord med imregnert terrassebord. Trapp fra terreasse/platting opp til terrassedør til stue med 2 trinn.

Årsak / Konsekvens:

Alder på terrasse er ukjent, men materialer montert direkte på terreng forringes over tid.

Anbefalt tiltak:

Terrasse fungerer slik den er i dag.

Levetider

Normal tid før utskifting av trapper og terrasser i tre er 15 - 30 år.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Det antas en blanding mellom takstoler og konvensjonelt takverk. Det er ikke adkomst til å besiktige takkonstruksjon og konstruksjonen er derfor en "risikokonstruksjon" som ikke har inspeksjonsmulighet.

Årsak / Konsekvens:

Det var ingen synlig skader under himling i boligen, men det er ikke dokumentasjon på at konstruksjonen tilfredsstiller dagen krav for bæring. Kravene på 2000 tallet har blitt betraktlig strengere enn for byggeår

Anbefalt tiltak:

Være oppmerksom på situasjonen og vurdere eventuelt når en får varsel om situasjonen.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Shingeltekking og det opplyses om at Shingel er fra ca.,2003 Det ble registrert til dels mye mose i overflate Shingel og skader på ytterflate på Shingel.

Årsak / Konsekvens:

Løsning med Shingel rundt ventilasjonskanal; se bilde, kan være utsatt for fukt gjennomslag og løsning bør/må følges med over tid. Løsningen hvor overgang Shingel/yttervegg er shingel er limt til tømmermanskledning og monter trelist over, men trelisten har vridd seg ut i fraveggen; derfor ingen tilfredsstillende løsning. Når mose og eventuelt vegetasjon får mulighet til etablere seg på overflate Shingel resulterer det i kortere levetid på produktet. Vindskibord hvor maling har flasket pga at opprinnelig maling antagelig inneholdt gass og er antagelig overmalt med diffusjonstett maling.

Anbefalt tiltak:

Vindskibord skrape og males med diffusjonsåpen maling. Hvis maling fortsatt flasser, så må det monteres nye bord. Rengjøre Shingel for mose og hvis det allerede er skader på Shingel, så må den byttes.

TG 1

Utstyr på tak

Taket har ikke snåfangere, men takvinkel er under 27grader, ettersom Shingeltekking er en ru overflate så er det ingen krav om snøfangerer. Det er takstige opp til pipe.

TG 2

Skorsteiner over tak

Pusset Leca elementpipe med riss/sprekker i overflate fra byggeår som er pusset og har bunnbeslag ned mot Shingeltekking.

Årsak / Konsekvens:

Årsak til sprekker/riss i pussoverflate kan være pipehatt på topp pipe har liten ut stikk/beskyttelse mot vann inntrengning ved slagregn ets. Når det oppstår riss/sprekker i puss, så vil vann kunne trenge inn bak puss og ved kuldegrader, så vil det kunne oppstå frysing av eventuelt vann bak puss som igjen resulterer frost sprengning og at puss løsner fra underlag.

Anbefalt tiltak:

Puss må utbedres eller eventuelt ny puss monteres og deretter impregnere puss med difusjonsåpen behandling slik at pipe ikke trekker vann og at puss slipper ut eventuelt kondens.

Levetider

Forventet levetid på takfolie og takpapp er ca 25 år.

I henhold til NBI er intervallet for utskifting av vindskibord/vannbord av tre 15-25år.

Bilder



Takstige opp til pipe for feier.



Løsning med Shingel rundt ventilasjonskanal kan være utsatt for fukt gjennomslag



Løsningen viser overgang Shingel/yttervegg hvor shingel er limt til tømmermanskledning



Pusset og malt pipe, hvor det er riss/sprekker i pussoverflate med bunnbeslag.



Flassing i bord på gesimser.



Mye mose og skader i overflate på Shingel.



Bilde viser mye mose i overflate samt list i overgang vegg/teking.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Takrenner og nedløp er i metall utførelse som er malt. Nedløpsrør er tilkoblet til betongrør untatt bak sportsbod og redskaps hvor nedløp går til terreng.

Årsak / Konsekvens:

Årsak til skade på nedløp kan være frysing av vann(årsak kan være pga redusert isolsjonsmengde i forhold til dagens krav) i nedløp; frost sprengning. Nedløpsrør i front mot kommunal veg samt på baksiden er sprukket/skadet bør/må skiftes ut for hindre sekundærskade på kledning, ets.

Anbefalt tiltak:

Bytte nedløpsrør som er sprukket og skadet. Hvor nedløpsrør ved sportsbod og redskapsbod hvor vann ledes til terreng; bør disse ledes vekk fra grunnmur.

TG 2

Beslag

Dekkbord på topp gesims har dekk beslag. Bunn beslag i overgang pipe/ Shingeltekking. Vannbrett på vinduer uten beslag. Noen vannbrett er montert feil. Forkant/skvettblekk ned i takrenner.

Årsak / Konsekvens:

Vannbrett som er montert feil bør/må byttes eller justeres.

Anbefalt tiltak:

Sjekk opp beslag og vannbrett og hvor det er feil byttes disse.

Levetider

Normal tid for utskifting av takrenner/nedløp i zink er 25-30 år.

Bilder



Nedløp som er sprukket på vegg mot kommunal veg.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

P-rom: Gang 1, vaskerom, kjellerstue, S-rom: Bod

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Vedbod, gang 1; betonggulv, kjellerstue; lakkert furugulv; ingen synlig merker på overflate i tillegg til vanlig bruksslitasje..

Årsak / Konsekvens:

Furugulv som antas montert på bjelker opp på eksisterende betonggulv; valgt løsning er skjult. Betonggulv kan være utsatt for fuktighet fra grunn ettersom det ikke var med montering av plast under betong for byggeåret og det er en såkalt "risikokonstruksjon". Dersom det ikke ligger plast og isolering under støpen vil ofte betongsålen stå fuktig. Oppførede gulv på slik betongsåle gir derfor ofte muggproblemer.

Anbefalt tiltak:

Denne våren har vært regnfattig og vinteren forsvant tidlig i år og derfor vanskelig vurdere situasjon slik den er. Viktig å følge med om gulvet har noe utvikling og om det er noen utvikling når det gjelder eventuelt fuktighet.

TG 2**Overflater - Vegger**

Kjellerstue; Skyggepanel type rett, matbod; puss, panel og synlig bindingsverk, gang1; Faspanel forøvrig betong med faststøpt 75mm lettbetongplank med pussede overflate

Årsak / Konsekvens:

Utførede vegger i kjellerstue har tynn isolasjon pluss gråpapp er en såkalt "risikokonstruksjon" hvor det er vanskelig å ha kontroll hvilken tilstanden vegg er bak panel.

Anbefalt tiltak:

Denne våren har vært regnfattig og vinteren forsvant tidlig i år og derfor vanskelig vurdere situasjon slik den er. Viktig å følge med om gulv og vegger har noe utvikling og om det er noen utvikling når det gjelder eventuelt fuktighet.

TG 1**Overflater - Himling**

Faspanel.

TG 3**Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)**

Hulltaking: Det ble foretatt hulltaking i bunn vegg i nærområdet til skillevegg mot vaskerom. Det ble målt fuktighet i bunnsvill hvor fuktmåler med forlengende pigge; resultatet viste vått; viser til bilde. Fuktmåler viste ingen kondens i bunnsvill; viser til bilde.

Årsak / Konsekvens:

Årsak er antagelig at drenering ikke fungerer 100% i kombinasjon med vann som trekker opp fra grunn gjennom betonggulvet ettersom betonggulv mangler difusjonssperre (plast) på underside, så vanlig for byggeår at difusjonssperre ble montert. Det er ikke mulig å foreta måling under oppforet tregulv uten å foreta inngrep i konstruksjon, men vil anta at det er samme situasjon som i bunnsvill utført vegg på yttervegg

Det ble også målt fuktighet i overflate på betonggulv og bunn vegg i vaskerom som er naborom til kjellerstue.

Anbefalt tiltak:

Drenering bør sjekkes opp og eventuelt byttes før det foretass utskifting bytting skader i bunn yttervegg samt gulvkonstruksjon.

Estimert kostnad: Kommentar til estimert kostnad:

190 000,-

Dette er et estimat og potensiell kjøper bør/må innhente anbud for eksakte kostnader.

Levetider

Etasjeskiller med trebjelkelag av heltre eller I-bjelker , utskifting av ødelagte deler 40-80 år

Bilder



Bilde viser fuktmåler som viser våt.



Bilde viser fuktmåler som viser ingen kondensering.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig

TG 2

Innvendig inspeksjon er mulig

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller med god høyde under trebjelkelag og stubbegulv.
Vurdering av avvik:

- Det ble vurdert fra luke i gang 1 og derfor vanskelig sjekke eksakt det som ligger under plast på terreng/grunn..

Årsak / Konsekvens:

Det er montert plast på grunn/terreng og stedvis noe ujevnt og plast ligger løst.

Det ble registrert kalkutslag i ytterhørner på betongvegger som indikerer fuktighet i deler av året.

Anbefalt tiltak:

Anbefaler at underlag jevnes tilnærmet horisontalt slik at plast ikke blir punktert, deretter monteres plast uten skader og opp på platen monteres 50mm markplate eller tilsvarende isolasjon for å hindre vandamp fra grunn.

Bilder



Bilde viser kalkutslag i ytterhørner på betongvegger samt ujevnheter under plast. Sporskåler bør fjernes på vannrør; uheldig i forbindelse med brann; avgir gass..



Bilde viser kalkutslag i ytterhørner på betongvegger samt drager med understøttelse for å stabilisere bjelkelag i stue.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Servant på vegg med 1-greps blandebatteri med speil over servant, badekar med blandebatteri med temperaturinnstilling

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Våtromsbelegg fra byggeår.

Årsak / Konsekvens:

Høydeforskjell mellom gulv for dør og ved frontpanel på badekar er høydeforskjellen 13mm, hvor kravet er minimum 25mm, men belegget er

montert i høyde 70mm over gulv opp til dørterskel og er derfor innenfor kravet. Sluk er plassert bak frontpanel på badekar og derfor vanskelig og registrert eksakt overgang beleggs/sluk, men det ser ut som belegget er montert under klemlist på sluk. Plassering av sluk hindrer inspeksjon og det er tungvint å rengjøre sluk uten å ta av frontpanel på badekar. Gulv virker å fungere derfor TG:2, men alder tilsier TG:3.

Anbefalt tiltak:

Frontpanel på badekar bør demonteres og sluk rengjøres og sjekkes. Alder på gulvbelegg indikerer renovering

TG 3**Overflater - Vegger**

Baderomspanel. Baderomspanel mangler impregnering og spikerslag i bunn plate ned mot gulv. Vindu er plassert over badekar og kan være utsatt for fuktighet(vann/kondens), ikke registrert skader på vindu(men viktig å være oppmerksom på ved bruk).

Årsak / Konsekvens:

Det ble registrert råte bak respatex i bunn plate bak badekar. Uklart om det kan være skader i vegg bak baderomspanel.

Anbefalt tiltak:

Demontere plater på vegger og sjekk opp om det skader bak baderomspanel, Vurdere full renovering vegger sammen resterende på bad.

Estimert kostnad:**90 000,-****Kommentar til estimert kostnad:**

Dette er et estimat og potensiell kjøper bør/må innhente tilbud for eksakte kostnader.

TG 1**Overflater - Himling**

Malte plater.

TG 3**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Våtromsbelegg som banemembran

Våtromsbelegg som banemembran hvor forventet brukstid er overgått, derfor TG:3

Årsak / Konsekvens:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon(vanskelig å registrere om sluk er av plast eller metall og rengjøring. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og for rengjøring

ÅRSAK:

Sluk er av eldre type fra 1967 ca 58 år på befaringsstidspunktet. Over tid vil eldre sluker sprekke opp og ha en redusert levetid, forventet levetid på sluk er ca 50 år. Sluk og membran kan selv om levetiden er passert fungere videre, men da med en redusert gjenstående brukstid. Ved endret bruk av bad, så er det ikke sikkert at banemembran vil kunne fungere.

KONSEKVENNS:

Lekkasjer, skader som vil medføre betydelige kostnader.

Anbefalt tiltak:

Holde konstruksjonen under jevnlig kontroll og utbedringer ved behov. Bruk badet aktsomt og følge med på hvordan alt fungerer og når bad renoveres så utføres dette i henhold til dagens krav.

Estimert kostnad:**100 000,-****Kommentar til estimert kostnad:**

Dette er et estimat og potensiell kjøper bør/må innhente tilbud for eksakte kostnader.

TG 2

Avløp og vannrør

Vannrør antas å bestå av kobber rør og avløpsrør av soillrør med tilpasninger med PVC hvor det er utført endringer.

Årsak / Konsekvens:

På grunn av alder så må det forventes at det vil kunne oppstår skader på vann og avløpsledninger

Anbefalt tiltak:

Eldre vannrør og støpejern sluk og derfor viktig følge med på eventuelt utvikling, som det må forventes utskifting over tid.

TG 2

Ventilasjon

Naturlig avtrekk i ventil i tak som antas er ført opp takhatt over tak. Til luft mangler. Fornuftig å dusje med åpen dør slik at avtrekk vil kunne fungere best mulig.

Årsak / Konsekvens:

Ved endret bruk av bad så vil være fornuftig å installere elektrisk vifte samt til ordne til luft til rommet.

Anbefalt tiltak:

Installere elektrisk vifte samt til ordne til luft til rommet.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Servant på vegg med 1-greps blandebatteri med speil over servant, badekar med blandebatteri med temperatur-innstilling, glødeovn over dør med en innstilling.

Årsak / Konsekvens:

Alder på utstyr på bad indikerer utskifting. Det bør vurderes sammen med renovering av bad.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking kan også unnlates når den bygnings sakkyndige vurderer det som unødvendig, ettersom vannrør ligger utenpå baderomsplater i 95% i bad. Eventuelt vannrør gjennom bjelkelag til kryprom så vil hullboring bryte vindtetting. Det ble ikke registrert eller målt fuktighet utenpå konstruksjonen. Bad bør også renoveres.

Levetider

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Normal levetid for PVC 25 – 50 år.

Normal levetid for tynnveggene kobber 20 – 75 år.

Normal levetid for rørdeler for kobber rør 25 – 100 år.

Normal levetid for glødde kobber rør 15 – 50 år.

Normal levetid for kobberør 25 – 100 år.

Normal levetid for støpejernssluk 25 -75 år

Normal levetid for støpejern 25 – 100 år.

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.

Bilder



Servant på vegg med speilskap over.



Badekar med blandebatteri og hånddusj på vegg.



Oppsmuldring/råte i bunn baderomsplater med vannrør montert uten på plater.



Rester fra bunn baderomspånal på gulv.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Ubehandlet betonggulv

Høydeforskjell mellom topp gulv foran dørterskel og topp sluk er ca 55mm, hvor dagens krav er minimum 25mm. Gulvet er noe ujevnt i overflate. Det ble målt fuktighet i overgang gulv/vegg i yttervegg som indikerer dårlig/nedsatt kvalitet på utvendig drenering, drenering på ytterside er byttet i ca.1995.

Årsak / Konsekvens:

Årsak er antagelig at drenering ikke fungerer 100% i kombinasjon med vann som trekker opp fra grunn gjennom betonggulvet ettersom betonggulv mangler difusjonssperre(plast) på underside, ikke så vanlig for byggeår at diffusjonssperre ble montert.

Anbefalt tiltak:

Vurdere om en kan leve med det eller vurdere tiltak som drenering eller betongtett, ets.

TG 2

Overflater - Vegger

Lettklinker plank på yttervegg med pussede overflate samt faspnel på trevegg.

Årsak / Konsekvens:

Det ble registrert kalkutslag og fuktighet ca 100mm over gulv.

Anbefalt tiltak:

Vurdere om en kan leve med det eller vurdere tiltak som drenering eller betongtett, ets.

TG 1

Overflater - Himling

Faspanel.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Antar at det ikke er montert noen membran.

Årsak / Konsekvens:

Konsekvens er at det kan være fuktighet i perioder med mye regn eller i teleløsningen

Anbefalt tiltak:

Vurdere eventuelt tiltak, eller leve med situasjonen.

TG 2

Avløp og vannrør

Vannrør består av kobber rør samt en blanding av soil og PVC avløpsrør.

Årsak / Konsekvens:

Det ble ikke registrert noen vannlekkasjer under befaring.

Anbefalt tiltak:

Følge med om det kan oppstå noe.

TG 2

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i ventil i yttervegg. Til luft mangler.

Årsak / Konsekvens:

Det vil i perioder med mye bruk av vaskemaskin og eventuelt tørketrommel kunne oppstå kondens på vegg og himling.

Anbefalt tiltak:

Etablere elektrisk vifte samt til luft til rommet.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom i kjeller har skyllekar på stativ med 2-greps blandebatteri, plass til vaskemaskin og tørkerommel type Oso varmtvannsbereder fra 1994 som er tilkoblet i stikkontakt.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, ettersom vannrør ligger utenpå betongvegg i 95% i bad. Eventuelt vannrør gjennom bjelkelag til kryprom så vil hullboring bryte vindtetting. Det ble ikke registrert eller målt fuktighet utenpå konstruksjonen på grunn av vannrør..

Levetider

Normal levetid for støpejernssluk 25 -75 år

Normal levetid for støpejern 25 – 100 år.

Normal levetid for kobberør 25 – 100 år.

Normal levetid for kobberør 25 – 100 år.

Normal levetid for PVC 25 – 50 år.

Bilder



Bilde viser plasstskyllekar på stativ, merker etter fuktighet på vegg under skyllekar.



Bilde viser plasstskyllekar på stativ, merker etter fuktighet på vegg ved vaskemaski.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Vinylbelegg

TG 2

Overflater - Vegger

Plater med flismønster. Skade i plate på yttervegg

Årsak / Konsekvens:

Det er elastisk fuge i skjøter og innvendige hjørner og vinkellist på utvendig hjørner.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak hvis man kan leve med skade på plate på yttervegg.

TG 1

Overflater - Himling

Malte plater

TG 2

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i ventil, til luft mangler.

Årsak / Konsekvens:

Kan resultere i noe lukt ettersom det ikke er noe vindu å åpne i tillegg til åpen ventil..

Anbefalt tiltak:

Etablere elektrisk vifte i yttervegg samt til luft til rommet.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Servant på vegg med 1-greps blandebatteri, gulvtoalett.

Levetider

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for utstyr i klosettsisterne 15 – 30 år

Bilder



Servant på høyre side og toalett bak, hvor skade på vegg vises over toalett.



Bryter ved dør hvor kabbe på el ledning er avsluttet utenfor bryter.

Innvendige overflater

Beskrivelse

GARASJE; himling; sponplater, vegger: malte sponplater, gulv: ubehandlet betonggulv.
SPORTSBOD: himling: Skyggepanel type skrå, vegger: Skyggepanel type skrå+ vegg sponplater, gulv; ubehandlet betonggulv med kalkutslag(fuktighet fra grunn).
REDSKAPSBOD: Himling og vegger; synlig taksperrer og bindingsverk/kledning, gulv: terrassebord; delvis åpen og ikke målbar på grunn av høyde..

VF:

Himling/tak: Malte plater.

Vegger: Malt Vekselpanel.

Gulv: Laminatgulv.

ENTRE:

Himling/tak: Malte plater.

Vegger: Malt Vekselpanel. Gulv: Vinylbelegg.

STUE:

Himling/tak: Malte plater.

Vegger: Tapet.

Gulv: 3-stavs parkett.

GANG 2:

Himling/tak: Malte plater(noe sprekker i skjøter).

Vegger: Malt Vekselpanel.

Gulv: Lakkert tregulv.

SOVEROM 1:

Himling/tak: Malte plater.

Vegger: Malte plater/tapet på 1 vegg..

Gulv: Lakkert tregulv.

SOVEROM 2:

Himling/tak: Malte plater.

Vegger: Malte plater.

Gulv: Lakkert tregulv.

SOVEROM 3:

Himling/tak: Malte plater.

Vegger: Malte plater.

Gulv: Lakkert tregulv.

GARDEROBE/WALK IN CLOSET :

Himling/tak: Malte plater.

Vegger: Malte plater.

Gulv: Lakkert tregulv

KOTT(OVER TRAPP TIL KJELLER):

Himling/tak: Ubehandlet sponplater.

Vegger: Faspanel.

Gulv: Hyller i skråflate.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater

Normal slitasje på overflater.

TG 2

Innvendige dører

Innvendige dører er finert dørblad, dør mellom VF og entre har glass i dørblad., men kjeller er det trefyllingsdører med sponfylling.

Årsak / Konsekvens:

Skade på dørblad ned til kjeller.

Anbefalt tiltak:

Reparere dørblad eller bytte dørblad på dør til kjeller.

Levetider

Levetid for malt tre panel 8-16 år.
Levetid for lakkert tre panel 10-20år.
Levetid på innvendige dører 8-20 år.

Kjøkken

NS-3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Vinyl belegg.

Årsak / Konsekvens:

Normal slitasje.

Anbefalt tiltak:

Vurdere belegg ved utskifting av kjøkkeninnredning.

TG 2

Overflater - Vegger

Malte plater, flis mellom overskap og benk

Årsak / Konsekvens:

Svimerker på vegg mellom komfyr og avtrekkshette,

Anbefalt tiltak:

Vurdere vegger ved utskifting av kjøkkeninnredning.

TG 1

Overflater - Himling

Malte plater, Normal slitasje.

TG 1

Avløp og vannrør

Kobber vannledning og PVC avløpsrør tilkoblet soilrør. Ingen vannlekkasjer registrert under befarig.

TG 1

Avtrekk

Mekanisk avtrekk. Avtrekk over komfyr er sjekket og funnet i orden. Men strømtilførsel ved bruk av skjøteledning samme som brukes til oppvaskmaskin. Her bør det anordnes veggfast stikkontakt for både oppvaskmaskin og vifte.

TG 2

Innredning

Malt Nordia kjøkkeninnredning fra byggeår med avtrekkshette, oppvask og skyllekum med 2-greps blandebatteri, laminat benkplateplate, Siemens oppvaskmaskin. En del skader på overflater.

Årsak / Konsekvens:

Normalt har ett kjøkken en forventet brukstid på 15-25 år, på befaringsdagen er kjøkkenet ca 58 år men noen små endringer samt maling av overflater.

Det velges derfor tilstandsgrad 2 da ett kjøkken av eldre dato har mangler som er forventningsbart på ett nyere kjøkken som eksempelvis lekkasjestopper og komfyrvakt.

Det kan forekomme lekkasjer fra installasjoner som ikke lar seg påvise ved normalt fuktsøk og som er skjult under sokkel eller bak kjøkkeninnredning som følge av manglende lekkasjestopper.

Økt fare for tørrkoking som følge av manglende komfyrvakt.

Kjøkkenet kan fungere med dagens avvik, men tiltak og utbedringer i tiden som kommer bør påregnes og vær derfor oppmerksom på denne risikoen at eldre kjøkken har mangler som ett nytt kjøkken ikke har.

Anbefalt tiltak:

Nytt kjøkken og nye vann og avløpsrør bør påregnes. Det kan ikke utelukkes at skjulte veggflater må forventes oppgradert.

Levetider

Normalt har ett kjøkken en forventet brukstid på 15-25 år

Normal levetid for oppvaskmaskin 10 – 15 år.

Normal levetid for kjøleskap med vanntilkobling 10 – 15 år.

Normal levetid for amatør med seteventil 10 – 25 år.

Normal levetid for kjøkkenamatur 10- 25 år.

Bilder



Bilde av kjøkkeninnredning hvor skjøteledning er synlig på gulv.



Overskap, høyskap og benk med flis mellom overskap og benk.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Etasjeskille mellom kjeller/kryprom og 1.etg. består av trebjelkelag. Etasjeskille mellom 1.etg. og 2.etg./loft består av trebjelkelag med ukjent hvor etasjeskille er eventuelt isolert.

Det ble registrert høydeavvik på inntil 12mm i stue hvor etasjeskille/gulv er synlig i hele spennet.

Årsak / Konsekvens:

Noe heng i bjelkelag 10-20mm er ikke unormalt på eldre bygg. Normalt vil man ikke reagere på det hvis man ikke mister en kule ned på gulvet som da vil rulle til laveste punkt.

Anbefalt tiltak:

Konsekvens/tiltak

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

TG 2

Gulv på grunn

Betonggulv på terreng i kjeller, men i kjellerstue er det oppforet tregulv som antas montert på bjelker/tilfarer.

Det ble målt høydeavvik i kjellerstue hvor hele bredden er synlig på ca 12 mm..

Årsak / Konsekvens:

Oppføring av tregulv i kjeller regnes som såkalt "risikokonstruksjon" hvor det er vanskelig å kontrollere fuktighet og kondens fra terreng. Ved måling med pigg ble det ikke registrert fuktighet. Men gulvet er ikke "friskmeldt" ettersom man ikke kan registrere betongoverflate under gulv. Våren kom tidlig i år og det har vært tørrvær i flere måneder; derfor vanskelig vurdere fuktighet i rommet, men viser forøvrig til annet punkt i rapport.

Anbefalt tiltak:

Være oppmerksom på løsningen og følge med ved mye nedbør og i teleløsning og vurdere tiltak ut fra det som som frem kommer.

Levetider

Normal tid for utskifting av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Normal tid for utskifting av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller l-bjelker er 40 – 80 år.

Normal tid for utskifting av Linoleum er 15 – 25 år.

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.

Normal tid for vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 – 6 år.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik**TG 2****Innvendige trapper**

Lakkert tett furutrapp mellom kjeller og 1.etg. Håndlist på vegg, men rekkverk mangler.

Høyde gangretning er 1,67m, hvor kravet er minimum 2,0m.

Lakkert tett furutrapp mellom 1.etg. og 2.etg. Håndlist på vegg begge sider.

Høyde gangretning er 2,05m, hvor kravet er minimum 2,0m.

Høyde håndlist på begge trapper er 0,95m

Årsak / Konsekvens:

Montere rekkverk på trapp til kjeller samt vurdere tiltak og eventuelt muligheter for å få bedre høyde gangretning.

Anbefalt tiltak:

Montere rekkverk på trapp til kjeller.

Levetider

Normal tid for utskifting av trapper i tre er 15-30 år.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik**TG 1****Ildsteder**

Jøtul peisovn(ny i 2021) i stue som står på banket sort metallplate. Takstingeniør har ikke kontrollert sammenføyning mellom ildsted og pipeløp samt funksjon for fyring.

TG 1**Skorsteiner inne i huset**

Leca element pipe som er pusset og malt hvit innvendig. Feie/sotluke er plassert i i bunn pipe i kjellerstue.

Det foreligger ingen opplysninger om pipa fra feiervesen som undertegnede har fått tilgang til. Derfor er vurderingen av mer kosmetisk art.

Levetider

Normal tid for utskifting av murte skorsteiner, pusset utvendig 10-30 år.

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilder



Jøtul peisovn står på banket sort metallplate.



Feieluke hvor det er montert flis under og på siden av feieluke.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik**Rømningsvei**

Vindu kjellerstue har åpning på; BxH= 0,49x120m er ikke godkjent rømningsvindu for rømning. Alternativ er rømning opp trapp til 1.etg, hvor det antagelig er brann allerede. Det anbefales og etablere godkjent rømningsvindu kjellerstue ved fortsatt bruk av rommet..

Dagslysflate

Noen av de mindre rommen har noe redusert lysforhold forøvrig tilfredsstillende kravet til dagslys, slik rommene blir fremstilt på befaringsdagen.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom, Etasjehøyden i kjellerstue er 2,09m

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik**TG 2****Radon**

Det foreligger ingen opplysninger om Radon tiltak, Ut fra fare-kart kan det vær høy aktsomhet av Radon i området. Byggeteknisk forskrift fra 2010 og 2017 stiller krav til bygnings-messig prosjektering og utførelse i forhold til radonkonsentrasjon i inneluften. Årsgjennomsnittet for radonkonsentrasjonen i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³. Det stilles kun krav til målinger utført om hele eller deler av boligen er utleid.

Årsak / Konsekvens:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Anbefalt tiltak:

Anbefaler at det blir foretatt radonmåling i bygget. Dette kan foretas i perioden fra november til mars måned.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

Skredfare

Eiendommen ligger i regulert område som det antas at det er foretatt en vurdering under utarbeidelse av reguleringsplan.

Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område ettersom det skal være vurdert til reguleringsplan.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Vannrør fra kjeller og opp i etasjene er stort sett fra byggeår med noen tilkoblinger i ettertid. Stoppekran er plassert i vaskerom i kjeller. Boligen er tilkoblet kommunalt ledningsnett

Årsak / Konsekvens:

Ut i fra alder, så vil det komme naturlige utskifting på grunn endret bruk eller utgått brukstid.

Anbefalt tiltak:

Renovere ledninger ettersom behovet oppstår.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Støpejern/soil avløpsrør samt støpejern sluk så må det forventes utskifting de nærmeste årene.

Noe PVC er tilkoblet soil avløpsledninger som oppstikk til etasjeskille mellom kjeller, 1.etg. og 2.etg. Boligen er tilkoblet kommunalt ledningsnett

Årsak / Konsekvens:

Ut i fra alder så vil det komme naturlige utskifting på grunn endret bruk eller utgått brukstid.

Anbefalt tiltak:

Renovere ledninger ettersom behovet oppstår.

TG 1

Varmtvannsbereder

Oso varmtvannsbereder er plassert i vaskerom med produksjonsår 2010 og er tilkoblet i stikkontakt. I 2014 kom det krav om at varmtvannsbereder skulle tilkobles vegg boks eller vegg boks med bryter, men ikke tilbakevirkning kraft.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Lufteluger i yttervegger på soverommene og stue, samt mekanisk vifte kjøkken. Ventilert i yttervegg i primærrom. Naturlig ventilasjon i bad og toalett, men til luft mangler

Årsak / Konsekvens:

I våtrom vil det være fornuftig å etablere elektrisk vifte samt til luft til rommet.

Anbefalt tiltak:

Montere elektrisk vifte i våtrom samt til luft til rommene.

Levetider

Støpejernsrør/soli rør har teknisk levetid på 25-100 år
 Normal levetid for tynnveggene kobber 20 – 75 år.
 Normal levetid for kobberør for fingjenger 25 – 100 år.
 Normal levetid for kobber rør for rørgjenger 25 – 100 år.
 Normal levetid for kuleventil 20 – 50 år.
 Normal levetid for seteventil 25 – 50 år.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er åpent anlegg er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede, og derfor er ikke TG vurdert. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Store deler av det elektriske anlegget er fra byggeår i 1967, men diverse endring uten samsvarserklæringer. Samsvarserklæring for installasjon av automatisk AMS måler er datert 10.10.2017. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999. Det er skrusikringer. Samsvarserklæring foreligger ikke under befaring. Skapet er plassert i gang 1 i kjeller.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1967	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	For byggeår.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		Ingen opplysninger om det.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?		I perioden 1990-2000 og ny burde foretas.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	Nei følge eier.
7	Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Ja	Stikkontakt i kjellerstue, bryter på toalett og utvendig stikkontakt ved terrassedør er ikke forskiftsmessig.
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	Ingen varmekabler?
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Ja	Åpninger rundt el kabler i Sikringskap
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.		

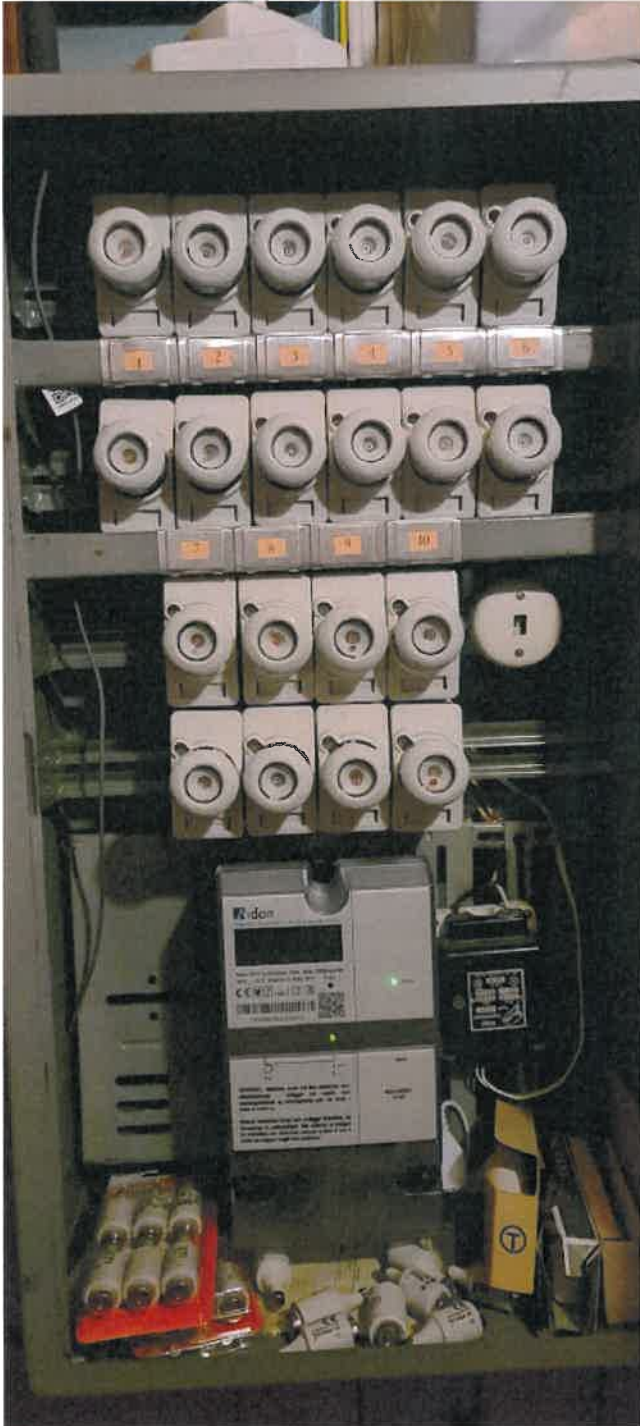
Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

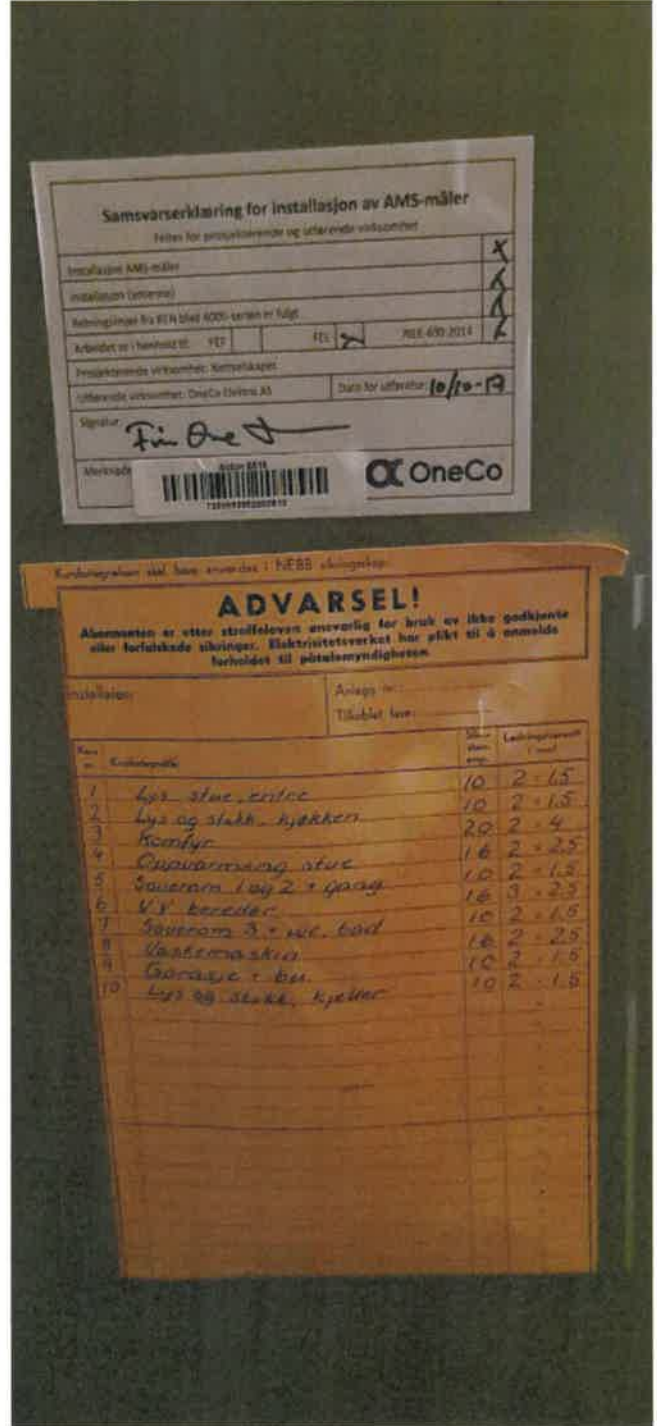
Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. På generelt grunnlag anbefales det bestilt/utført EI-sjekk fra uildet el-takstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da boligen ble bygget. Dette gjelder spesielt for hus/hytter eldre enn 25 - 30 år. Antatt normal levetid for elanlegg 20 - 40 år. Antatt normal levetid for jordkabel 30 - 50 år. Elanlegg, sikringsskap og kapasitet er prosjektert for behovet som var i 1967 og den er vidt forskjellig fra dagens krav og utstyr. Utvendig stikkontakt på utvendig side ved terrassedør er montert feil. El anlegg er dimensjonert for byggeår og ikke ut i fra dagens krav. Undertegnede vil anbefale en grundig el sjekk på anlegget.

Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 10 år.

Bilder



Skrusikringer i sikringskap.



Kursforegnelser i sikringskap.

Nørstegard 7

3656 Atrå

Gnr.: 90 Bnr.: 67

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 06.06.2025

Utskrift: 07.08.2025

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Ausbygde

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Stikkontakt ved terrassedør er feil montert; den drenerer ikke ut eventuelt fuktighet.



Ytterkabel på el.ledning inn i bryter er avsluttet før bryter.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Røyvarslere i følgende rom: trappoppgang til 2.etg. og gang 1 i kjeller.
Brannslukningsapparat er plassert i gang 1 i kjeller.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	Brannslukningsapparat må sjekkes.
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Nei	Ikke kjellerstue.
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Nei	Vinduer har åpning: BXH= 0,59x1,18m Et godkjent rømningsvindu må ha en fri høyde på minimum 0,6 meter og en fri bredde på minimum 0,5 meter, og summen av høyde og bredde må være minst 1,5 meter
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ja	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Nei	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

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.

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Enebolig med garasje	4 196 628,-	2 323 646,-	380 000,-	1 492 982,-
Tomt(er)	Tomtverdi inkl. opparbeidelse			Tomtverdi inkl. opparbeidelse
Tomt - Enkel - Tomt	605 000,-			605 000,-
Sum	4 801 628,-	2 323 646,-	380 000,-	2 097 982,-

Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21. Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i bransceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Enebolig

Det er innredet kjellerstue uten at det fremvist godkjent bruksendring fra bygningsmyndigheter. Tilbygg/ redskapsbod fra bod i bakkant garasje mot utvendig terrasse er det ikke fremvist godkjennelse fra bygningsmyndigheter.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et regulert område hvor bebyggelse består av boliger fra 1960-1980 tallet. Det vil komme hus for salg ved generasjonskifte. Derfor vil ikke systemet Verdi og Eiendomsverdi (sammenlignbar vurdering) gi noen opplysninger som kan benyttes. Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter takstmennenes skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning, men takstmennenes egne erfaringer i markedet er imidlertid mest vektlagt og avvik / nødvendige påkostninger er spesielt vurdert. Eiendommen har noen bygningsdeler(isolerglass) som det må forventes at det blir utskifting av de nærmeste årene. Bad og vaskerom er fra byggeår men mangler dokumentasjon og renovering av våtrom må forventes fremover. Det er solgt en eiendom nabolaget i Fossheimvegen 1 05.02.2025 for kr. 2.600.000,- . Boligen lå ut i marked en stund og ble solgt for lavere pris enn prisantydning i prospekt . Eiendommen burde være lett omsettbart for kunder som ønsker å bo i et rolig bomiljø, men samtidig ha kort veg til butikk, skole og idrettsanlegg.

Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger på Nørstegard boligfelt hvor avstand til barne og ungdomskole og idrettsanlegg er ca. 850m, kolonialforetning, ca 1,5km, Rjukan sentrum ca. 25km.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i eldre reguleringsplan Nørstegard som er regulert for boligbebyggelse.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Fossheimvegen 1	0 m ²	05.02.2025	2 600 000,-	0,-	0	0 stk
Nørstegard 1	186 m ²	30.07.2022	1 700 000,-	9 139,-	1977	4 stk
Nørstegard 8	132 m ²	26.09.2019	1 650 000,-	12 504,-	1964	3 stk
Nørstegard 22	0 m ²	17.07.2025	2 075 000,-	0,-	0	0 stk

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 1 800 000,-

Nørstegard 7

3656 Atrå

Gnr.: 99 Bnr.: 67

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 06.06.2025

Utskrift: 07.08.2025

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Signatur

Signatur

Tinn Austbygd - 07.08.2025

Sted - Dato

NILS GJELSTAD

