

Befaringsdato: 18.05.2025



Boligsalgsrapport



Konklusjon: Omfattende renoveringsbehov.

Adresse:

Bureiservegen 8
2864 Fall

Matrikkel

Gnr.	Bnr.	Snr.	Fnr.	Lnr.	Andel.
------	------	------	------	------	--------

48	2+61				
----	------	--	--	--	--

Kommune nr: 3447

Kommune: Søndre Land



Sjekk rapportens gyldighet med QR kode:

Rapportansvarlig:

Brath Eiendom AS, org. 980 662 527 mva

E-post: brath@nsn.no

Telefon: 99 639 739

Bolig - Næring - Landbruk - Skjønn - Tilstand

Østlandet - Innlandet - Trøndelag

Våningshus

Kjeller

Ombygninger:

Bygninger på eiendommen:

Byggeår: 1934 Omtrentlig areal: 133 BRA-i

Byggeår: Ikke måleverdig areal 30 kvm



OM RAPPORTAVSVARLIG FORETAK:

Brath Eiendom AS utfører alle typer næringstakster, boligtakster og landbrukstakster. I samarbeid med TAIT, Lovlige Bygg og Takstsentralen kan vi levere alle typer takstopdrag i hele landet.

Daglig leder og Takstingeniør Jørn Brath har vært sertifisert takstingeniør siden 1994 og er blitt sertifisert i NITO systemet og Norsk Takst for følgende takstområder:

Verdivurdering, verditaksering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner, oppussingsplaner, budsjetter og boligsalgsrapporter for boliger og fritidseiendommer. Leievurderinger og forvaltning.

Verdivurdering, verditaksering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner og vedlikeholdsbudsjetter for landbruk og næring, hele borettslag og sameier samt fredede og verneverdige bygninger.

Skadetaksering, reklamasjonstaksering, naturskadetaksering, taksering av inventar og løsøre og utstedelse av energiattester.

Det tilbys videre bistand ved kjøp og salg av bolig, næring og landbrukseiendommer, bistand ved finansiering og i forsikringssaker/ valg av selskap/ vilkår.

Vi følger bransjestandarden for etterutdanning i NITO og Norsk Takst.



Godkjent takstingeniør MNITO

ANBEFALTE TILLEGGSUNDERSØKELSER:

Radonmåling



Arealdokumentasjon



Energiattest



Lovliggjøring/ byggesak



Tetthetsmåling



FDV Mappe



Brann og sikkerhet



Vedlikeholdsplan



El-Takst/ El-Kontroll



Budsjett/ grunnlag for oppussing



Konklusjon: Omfattende renoveringsbehov.

Romerike 25.05.2025

Jørn Brath. Takstingeniør MNITO

SERTIFISERT/TILSLUTTET:



Premisser:

PERSONVERN:

Rapporter basert på TakstCom takstsystemer deles ikke med andre aktører, eller lagres i søkbare datasystemer. Det er kun rekvirent/ kunde og den sertifiserte takstingeniøren som har tilgang til rapporten. Vi velger ikke å selge / dele kundedata, da dette lett kan misbrukes ved dataangrep. Dataene lagres trygt hos undertegnende av personvern hensyn. Om en med interesse i takstens konklusjoner ønsker tilgang til originaldokumentet, kan dette gis ved fullmakt fra rekvirent.

EGNE PREMISER:

MANDAT:

Det er bestilt Boligsalgsrapport av selger for bruk ved omsetning av eiendommen. Taksten er bestilt med/ uten markedsanalyse og markedsverdi. Dette rapportformatet tar utgangspunkt i NS 3600 og takseringsforskriften til Avhendingsloven. Rapporten gjelder for hovedbygning, sidebygninger er kun kommentert og ikke tilstandsvurdert.

HABILITET:

Takstingeniør Jørn Brath er frittstående og uavhengig uten bindinger til noen som kan ha interesse av takstens utfall og konklusjoner.

KOMPETANSE:

Jørn Brath er sertifisert for taksering og tilstandsrapportering av alle typer eiendom, først i NITO-Takst fra 1995, senere også i Norsk Takst fra 2018. Det er gjennomgått relevant og pålagt etterutdanning i alle år siden førstegangs sertifisering.

FÅ MERE UT AV EIENDOMMEN DIN:

De langt fleste eiendommer har et betydelig uforløst potensiale både i bygningsmassen og i andre areal og ressursgrunnlag. Brath Eiendom AS tilbyr økonomisk og teknisk bygningssrådgivning og kan bistå med utarbeidelse av finansieringsplaner samt vedlikeholdsplaner og anbudsgrunnlag. Kontakt eventuelt Jørn Brath på brath@nsn.no eller tlf. 99 639 739.

GENERELLE PREMISER:

GENERELLE PREMISER:

Denne rapporten kan kun benyttes av takstingeniører tilknyttet TakstCom og sertifisert i TakstCom for taksering av bolig og fritidseiendommer/ denne type oppdrag.

PREMISER VED KJØP AV BRUKT BOLIG:

Det er svært viktig å være oppmerksom på at en brukt bolig på ingen måte inneholder de samme kvaliteter som en ny bolig. Eldre boliger er normalt svekket over tid og oppfyller ikke kravene i dagens regelverk for nye boliger. Mange bygg er oppgradert og modernisert eller ombygget/ tilbygget i flere omganger. Det er viktig å merke seg at oppussing av overflater i utgangspunktet er av kosmetisk art, og ikke forbedrer bygningsdelenes funksjon. Dette kan for eksempel gjelde for flislegging av eldre bad. Feil og mangler som er skjult av nye overflater er ikke kontrollert med mindre annet er oppgitt. Møbler og inventar er ikke flyttet under befaringen, og skader, feil eller mangler som er skjult av dette må stå for selgers risiko. Undertegnede takstingeniør tar ikke på seg noe som helst ansvar for skjulte feil og mangler.

BEGRENSNINGER:

Arealmålingene hensyntar føringene i NS 3940 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling med mindre annet er kommentert i denne rapporten. Inspeksjonen er utført med de begrensninger som ligger i hvor klargjort eiendommen er for inspeksjon. Møbler, dusjkabinetter og annet inventar er ikke flyttet. Er det ikke satt opp stillas eller lift er ikke tak inspisert (HMS regler) Det er kun boret hull i vegger for fuktinspeksjon der eier uttrykkelig har tillatt dette. Ikke gangbare kryprom er kun inspisert der det er lagt ut tørre matter og er trygg framkommelighet for takstingeniøren. Konstruksjoner er ikke åpnet.

Der det i rapporten er konkludert med TGIU betyr dette at elementet ikke er kontrollert og at kjøper oppfordres til å få dette undersøkt, eller hensyntatt risikoen ved manglende inspeksjon i sin budgivning.

Utvendige konstruksjoner er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolasjon er ikke kontrollert.

Det er ikke gjort målinger med instrument for å avdekke lodd, helning og retningsavvik på bygningsdeler i forhold til toleransegrensene i NS 3420 som omhandler skjevheter i forskjellige konstruksjonselementer.

Lukkede konstruksjoner er ikke åpnet for kontroll av mus, insekter, skadedyr, sopp eller råte.



Reguleringsmessige forhold:

VERNEFORHOLD:

Det er ikke registrert kulturminner i matrikkelen.
Det kommer ikke frem sefrakregistreringer i matrikkelen.

FØLGENDE OPPLYSNINGER ER HENTET FRA MATRIKKELEN:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelen: Matrikkelfører tar forbehold om at informasjonen som hentes fra matrikkelen kan avvike fra faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feilregistrert. Matrikkelen viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfellene grensene er markert som fiktive brukes i stede oppgitt areal hvis det finnes i matrikkelen. Undertegnede og matrikkelfører er ikke ansvarlige for tap som kan oppstå som følge av feil i matrikkelen.

SPESIFIKKE REGULERINGER:

Eiendommen ligger i LNF/ LNFR område.

OPPFORDRING OM UNDERSØKELSE:

Reguleringsplan er ikke innhentet, Gårdskart samt kartutsnitt fra Statens Kartverk følger vedlagt www.seeiendom.no
Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises i kommunen. Eventuell kjøper eller långiver bør sette seg grundig inn i eiendommens reguleringsmessige forhold da dette kan ha stor betydning for mulig bruk av eiendommen.

LOVLIG BRUK:

Det er bygningenes godkjente tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommens bygninger. Hvis man ønsker endret bruk, eller lovliggjøring av allerede utførte, men ikke byggemeldte endringer, kan undertegnede bistå med dette. Ta kontakt på tlf 99 639 739 eller brath@nsn.no Ta kontakt for hjelp.

HVA ER HVA:

Nedenfor følger en oppsummering av reguleringsnivåer og prosesser

AREALPLANER:

En arealplan gir regler for hvordan arealene innenfor et område kan brukes, eller hva slags bebyggelse som kan tillates. Den består av plankart og vanligvis også planbestemmelser. Det finnes ulike typer arealplaner. Denne eiendommen kan være berørt av flere. Plankartet viser hvor boliger, veier, lekeplasser, skoler osv. skal ligge. Bestemmelsene utfyller plankartet og definerer nærmere hvordan området skal brukes, hva som kan bygges, hva som skal bevares etc. Ofte inneholder bestemmelsene også regler om hva som må være på plass før man får lov til å bygge. Dette kan være en mer detaljert plan, opparbeidelse av vei, gangvei, lekeplass etc.

En arealplan er rettslig bindende for arealbruken i området.

KOMMUNEPLAN:

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og gir rammer for utvikling av kommunesamfunnet og forvaltningen av arealressursene. Kommunal planlegging skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver. Kommuneplanen består av en samfunnsdel (teksthefte) og en arealdel. Arealdelen består av kart med bestemmelser for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i hele kommunen. Kommuneplanens arealdel er rettslig bindende for alt arbeid og alle tiltak som er omfattet av loven.

KOMMUNEDELPLAN:

En kommunedelplan er - som kommuneplanen - en overordnet plan, men på et mer detaljert nivå. En kommunedelplan kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et avgrenset geografisk område med tilhørende kartdel og bestemmelser.

REGULERINGSPLAN:

En reguleringsplan er en mer detaljert arealplan. Reguleringsplanen angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i et bestemt område i en kommune. En reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for å gjennomføre tiltak og utbygging, herunder eventuell ekspropriasjon. Det kan i dag utformes 2 typer reguleringsplaner. Områderegulering benyttes der det er behov for mer områdevis avklaringer av arealbruken. Områdereguleringer utarbeides normalt av kommunen. Detaljregulering er planformen for mindre områder og gjennomføring av utbyggingsprosjekter og andre tiltak.

BEBYGGELSESPLAN:

Bebyggelsesplaner er en utgått plantype for nye arealplaner, men kommunene har flere bebyggelsesplaner som fortsatt gjelder på lik linje med reguleringsplaner.

KONTAKTINFORMASJON FOR SØNDRE LAND KOMMUNE:

Telefon: Sentralbord: 6112 b6400
nettside: <https://www.sondre-land.kommune.no>
epost: epost@sondre-land.kommune.no



Generelle eiendomsopplysninger:

Ligger huset i rasutsatt område?
Ligger huset i flomutsatt område?
Er det foretatt radonmåling?
Er det tilfredstillende dagslysflate og rømningsvei?
Er det tilfredstillende takhøyde?
Oppfatter eier vann og avløp som tilfredstillende?
Har boligen energimerking? Gul.
Er det utført el- tilsyn de siste 5 år?
Har boligen varsling og slukkeutstyr for brann?
Feies pipe regelmessig?
Er bygninger godkjent slik de fremstår ved befaring?

Nei
Nei
Nei
Ja
Ja
Ja, ytterligere undersøkelser anbefales
Energikarakter G
Nei
Ja
Ukjent
Ukjent

Eiendomsbeskrivelse:

Generelle opplysninger og
forbehold

Eldre hus som er oppgradert og endret noe over tid.
Det er ikke åpnet konstruksjoner. Hulltaking i bad ble utført og det ble ikke påvist noe fukt.
. Våtromsplater innvendig.
Taket er kun inspisert fra innsiden av loft og utvendig fra bakenivå.
Etasjeskiller er ikke åpnet.
Fundamenter under de deler av huset som ikke har kjeller er ikke inspisert. Kryp kjellere var ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Undertegnede takstingeniør tar ikke ansvar for eventuelle feil eller mangler ved ikke inspiserte bygningsdeler. Denne rapporten er å oppfatte som utfyllende. Det som ikke er beskrevet er ikke inspisert eller kontrollert grunnet manglende tilgang på befaringsdagen. Kjøper oppfordres på det sterkeste til å få undersøkt ikke inspiserte elementer.

Oppfordringer.

Huset er å oppfatte som et oppussingsobjekt. Kjøper oppfordres derfor til å selv gjennomgå alt som ikke er utfyllende beskrevet eller som ønskes oppgradert/ pusset opp i etterkant.
Eiers egenerklæring er tolket som fullstendig. Der det eventuelt er avvik mellom egenerklæring og faktiske forhold må eier selv ta ansvar for eventuelle feil og mangler. Opplysninger i egenerklæring er bindende og er derfor lagt til grunn i denne rapporten uten videre undersøkelser.

Bebyggelsen på eiendommen:

Kun våningshus er inspisert for tilstandsrapport. Øvrige bygg enkelt beskrevet i landbrukstakst.

Parkering og tomt:

I vognskjul og på gårdsplass

Miljømessige forhold:

Ikke vurdert her.

Brann og sikkerhet:

Ikke vurdert her.



AREALER:**KOMMENTARER TIL AREALENE:**

BTA er brutto areal inkludert yttervegger.
BRA-i er innvendig areale i boenheten.
BRA-e er eksterne arealer i for eksempel garasje. Arealer som har utvendig inngang eller inngang fra fellesarealer.
BRA-b er inngalset balkong i tilknytning til boenheten.
TBA er åpent areal som balkonger og terrasser.
ALH er arealer med lav himlingss høyde
GUA er gulvareal med lag takhøyde f.eks under skråtak.

Bygg/ etasje:	BTA:	BRAi	BRAe	Annet
Kjeller er ikke måleverdi. Lav takhøyde. ca 30 kvm				
1 etasje	90	83	0	0
2 etasje	52	50	0	0
Sum arealer:	142	133	0	0

ROMBESKRIVELSE:

Kjeller:
Grovkjeller med takhøyde mellom 180 og 190 cm.
1. etasje
Entre, hall, kjøkken, 2 stuer, soverom og bad/toalett.
2. etasje
Trappegang og 2 soverom.



Tilstand sammendrag:

Oppsummering tilstand:

KALKULASJONSMETODER:

Der det i denne rapporten er angitt tilstandsgrad 3 vil det være sjablongmessig antydning av kostnader ved utbedring. Kostnadene vil i stor grad være avhengige av hvilke løsninger som velges. I denne rapporten er det valgt rimeligste kurante utbedringsmetode. Det betyr at kun skadde elementer utbedres lokalt, og at fullstendig utskifting ikke er kalkulert. Kalkulasjonene tar utgangspunkt i at elementene settes tilbake i en stand tilsvarende hvordan disse var som nye på installasjonstidspunktet. Det er ikke kalkulert oppgradering til dagens standard, og eventuelle endringer i regler og forskrifter fra installasjonstidspunkt og frem til i dag er ikke hensyntatt.

I en del tilfeller vil kalkulasjon ikke kunne gjøres forsvarlig uten åpning av konstruksjoner, og det er derfor kalkulert HV DET VIL KOSTE Å FÅ UNDERSØKT ELEMENTET, ikke hva utbedring vil koste. Dette skal da være beskrevet under det aktuelle punktet senere i rapporten.

GENERELL BESKRIVELSE:

Der det i denne rapporten er angitt Tilstandsgrad Ikke Undersøkt (TGIU) Skyldes dette enten at undertegnede har vurdert undersøkelse uforvarlig i henhold til egne HMS regler, at det var manglende tilgang eller at elementet på andre måter var skjult/ lukket. Ta kan være skjulte rom/ kryprom etc som eier ikke har opplyst, etasjeskiller som ikke er åpne for inspeksjon etc. Ved TGIU fraskriver undertegnede seg ethvert ansvar for eventuelle feil eller mangler.

Taktekking og beslag:

Takkonstruksjon og loft:

Renner, nedløp, utvendigebeslag:

Skorstein og pipe:

Yttervegger:

Grunnmur og fundamenter:

Drenering og fuktsikring:

Rom under terreng:

Krypkjeller:

Vinduer og ytterdører:

Terraser og balkonger:

Samlekarakter VVS:

Våtrom 1:

Våtrom 2:

Våtrom 3:

Våtrom 4:

Kjøkken 1:

Kjøkken 2:

Kjøkken 3:

Kjøkken 4:

El anlegg (generelt):

Annet 1:

Annet 2:



Kommentarer for bygningsdeler med TG 3:

Kostnader ved utbedring vil kunne være vesentlig lavere om man gjør arbeidet selv og benytter gjenbruksmaterialer der dette er mulig.

[illegible]

Takkonstruksjon og loft:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	TGIU
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon	
	Beskrivelse: Uisolert saltak i tre. Takbord som undertak. Loftsluke var for liten til at undertegnede kom inn, med det er da dels innsisert fra stige under luke.			
	Vurdering: Det er noe råte og skader i synlige konstruksjoner. Påvist muselort og insekter. Det bør monteres loftsluke med nedtrekkstige. Isolasjon bær fjernes fra over gesimsene for å etablere tilstrekkelig lufting. Det vør videre være gavlventiler i begge gavler. I forbindelse med oppussing/ renovering av huset vil det være naturlig å legge gulv over isolasjon samt utbedre det som måtte være av feil og mangler.			
	Oppfordringer: Ytterligere ubndersøkelser bør gjøres. Det antas å kunne være skader og mangler av betydning. Alle boliger bør ha en vedlikeholdsplan og periodisk inspeksjon og forebyggende vedlikehold av tak og loft bør utføres. Det er spesielt viktig å passe på at lufting fungerer og at tagjennomføringer er tette.			
Levetider/ vedlikehold		Vedlikeholdsetterslep. I forbindelse med oppussing bør bjelkelaget renses fra oversiden før ren isolasjon legges ned igjen.		
Kostnadsanslag ved TG 3: Utbedringskostnader:				
Taktekking:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 3
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon	
	Beskrivelse: Gamle bølgeblikkplater med rustskader. Yttertaket bør skiftes i forbindelse med oppussing. Ønsker man en rimeligere løsning kan man eventuelt vurdere om det holder å tette og male platene.			
	Vurdering: Taket er kontrollert utvendig fra bakkenivå. Det fremstår som gammelt om nedslitt.			
	Oppfordringer: Det bør utføres årlige utvendige tak-inspeksjoner samt gjøres vedlikehold og utbedringer der det er nødvendig. Lekkasjer fra tak vil ofte kunne medføre omfattende skader det vil være dyrt å utbedre.			
Levetider/ vedlikehold		Normal tid før utskifting av tegl-takstein er 10 - 40 år. For betongtaksten 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av stålplater med plastbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.		
Kostnadsanslag ved TG 3: Kr 50.000 - 100.000				



Renner, nedløp, utvendig beslag:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 3
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon	
	Beskrivelse:			
	Alt er gammelt og slitt/ skadet.			
	Vurdering:			
	Utskifting av alle elementer. Passe på at takvann føres ned i drensør og bort fra huset til lavereliggende terreng.			
Oppfordringer:		Se dette i sammenheng med øvrig oppussing/ renovering.		
Levetider/ vedlikehold	Normal tid før utskifting av gesimsbeslag er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av takrenner/ nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonssetter er 20 - 40 år. Normal intervall for rengjøring av takrenner og kontroll av nedløp er minst 1 gang pr år.			
Kostnadsanslag ved TG 3:	Kr 50.000 - 100.000			

Skorsteiner og pipe:		Referansenivå:	Referansenivå	Tilstandsgrad 2
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon	
	Eier opplyser at alt var i orden med piper og ildsteder under feiing tidligere ei år.			
	Beskrivelse:			
	Teglsteinspipe. Ildsteder i stue og kjøkken.			
	Vurdering:			
Det forutsettes at pipe og tilkoblede ildsteder er oppbygd og montert i henhold til gjeldende lover, forskrifter og monteringsanvisninger for tilkoblede ildsteder. Pipe og ildsteder er ikke funksjonsprøvd.				
Oppfordringer:		Dokumentasjon for pipe og ildsted skal ligge i boligens FDV perm.		
Pusset	Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 60 år Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig 10 - 30 år			
Kostnadsanslag ved TG 3:	Utbedringskostnader:			

☒

Yttervegger og etasjeskiller		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Panelkledd bindingsverk. Trebjelkelag.			
Vurdering:	Yttervegger er kontrollert på tilgjengelige steder fra bakkenivå. Det er utført stikktagninger med kniv i utvendig kledning, vinduskarmer og omramming rundt vinduer på tilfeldig valgte og tilgjengelige steder rundt huset. Yttervegger/ kledning har behov for oppussing. Skadede deler bør skiftes. Forøvrig overflatebehandles. Bjelkelag mot kjeller/ kryprom og utsatt for fukt. Bjelkelag mot loft er utsatt for insekter og mus. Antatt mus også i midtre bjelkelag. Veggene har ikke tilstrekkelig sikring mot mus. Det bør også sikres mot insekter i gesimser. Etterisolering kan vurderes.			
Oppfordringer:	Grundig gjennomgang for å sette utbedringer i sammenheng med øvrig oppussing/ renovering.			
Levetider/ vedlikehold	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal levetid for utvendig kledning i tre er 40 - 60 år avhengig av ytre påkjenninger og vedlikehold. Normal intervall for utvendig overflatebehandling er 5 - 10 år avhengig av type beis/ maling/ overflatebehandling.			
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Utbedringskostnader:				
Vinduer og ytterdører:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 3
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Vinduer i 2 etasje er ca 10 år gamle.			
Vurdering:	Øvrige vinduer og dører er gamle og nedslitte. Inngangsdør er skiftet.			
Oppfordringer:	Foruten vinduer i 2 etasje bør alt påregnes skiftet.			
Levetider/ vedlikehold	Normal levetid for vinduer i tre er 20 - 60 år Normal levetid for ytterdører i tre er 20 - 40 år. Det anbefales at mekaniske deler på vinduer og dører smøres jevnlig. Vedlikeholdsintervall for malte trevinduer og dører er 2- 8 år. Justering av hengslede trevinduer og dører er 2 - 8 år			
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Kr 200.000 - 300.000				



Terrasser, utvendige trapper og balkonger:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 3
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon	
	Beskrivelse:			
	Støpot kjellertrapp utvendig. Balkong i tre.			
	Vurdering:			
	Setningsskadet/ frostspreng kjellertrapp. Balkong med behov for oppussing.			
Oppfordringer:		Produktbeskrivelser og vedlikeholdsanvisninger for terrassematerialer bør ligge i husets FDV perm. Da ser man klart hvilke typer vedlikeholdsprodukter som skal benyttes og hvordan/ hvor ofte dette skal gjøre. Dette bør implementeres i vedlikeholdsplan for huset.		
Levetider/ vedlikehold				
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Kr 50.000 - 100.000				
Byggegrunn og terrengforhold m.m.		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 3
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon	
	Setninger i grunnmur.			
	Beskrivelse:			
	Det er mye sprekkdannelser og tegn til setninger i grunnmur/ kjeller.			
	Vurdering:			
Huset må dreneres skikkelig. Alt må sikres i den forbindelse, og skader i grunnmur utbedres.				
Oppfordringer:		Det bør være skikkelig drenering rundt huset og det bør videre skapes fall fra huset om mot terreng på alle kanter. Sjøkt med pukk gjerne i en meters bredde ut fra huset. Legge veiduk på toppen og grus over denne		
Levetider/ vedlikehold		Ikke kalkulerte kostnader da dette ikke er godt nok vurdert foreløpig.		
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Utbedringskostnader:				

☒

Grunnmur og fundamenter:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 3
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Pusset stein og sparesteinsmur fra byggeår. Leca i under tilbygget stue.			
Vurdering:	Betydelig oppussingsbehov.			
Oppfordringer:	Kostnader forbundet med terreng og grunnmur er samlet under neste punkt drenering			
Levetider/ vedlikehold	Terrenget anbefales å ha tilstrekkelig fall 3 meter ut fra bygningskroppen for å minske fuktbelastningen på grunnmuren. Taknedløp som mangler utkast og er avsluttet over terreng anbefales forlenget slik at takvann blir ledet bort fra grunnmuren for å unngå unødvendig høy fuktbelastning på grunnmuren.			
Kostnadsanslag ved TG 3:	Normal intervall for vedlikehold av drencsystem med drensledninger er 5 - 10 år.			
Utbedringskostnader:	Normal intervall for utskifting av drencsystem med drensledninger er mellom 20 - 60 år.			
Drenering og fuktsikring:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 3
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Huset har i dag ikke tilstrekkelig drenering.			
Vurdering:	Det er behov for fullstendig drenering av huset. Dette må ses i sammenheng med terrengendringer og oppussing av grunnmur og kjeller.			
Oppfordringer:	Opplysninger om drenering og fuktsikring av huset skal ligge i FDV perm. Her bør også vedlikeholdsplan i forhold til periodisk vedlikehold som spyling av drencrør etc komme klart frem			
Levetider/ vedlikehold	Normal intervall for vedlikehold av drencsystem med drensledninger er 5 - 10 år. Normal intervall for utskifting av drencsystem med drensledninger er mellom 20 - 60 år.			
Kostnadsanslag ved TG 3:	Over kr 500.000			

☒

Kjeller		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 3
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider:		
		Ingen dokumentasjon		
Beskrivelse:	Råkjeller fra byggeår. Vaskemaskin, bereder og en del tekniske installasjoner plassert i kjeller.			
Vurdering:	Alt bør pusses opp. Kostnader og utbedring må ses i sammenheng med drenering etc.			
Oppfordringer:	Lage en omfattende renoveringsplan for hele huset.			
Levetider/ vedlikehold				
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Utbedringskostnader:				
Fuktkontroll/ hullboring:	I denne type eldre hus er det ikke fuktsperre og radonsperre mot grunn. Normal konstruksjon i denne perioden var betongdekket støpt direkte på grunn eller på kapilærbrytende lag av kult eller lignende. Det ble normalt ikke brukt markisolasjon. Det er utført fuktsøk/ fuktmålinger med hammerlektrode med Protimeter MMS 2, hvor det ble registrert forhøyet fuktnivå i mur, gulv og trelast.			
Rom under terreng:	Ett kjent problemsted der det finnes sopp og råteskader. Trevirke i kontakt med kjellermuren suger fukt og dette medfører etter hvert soppangrep. I tillegg har det vært mange beskrivelser på hvordan dette skal utføres, noen meget dårlige. Den bygningssakkyndige søker alltid etter fukt i disse konstruksjonene, og i de fleste tilfeller finner vi også fukt. Men, noen ganger får vi ingen utslag på fuktmålinger, - og finner heller ingen feil om vi foretar hullboringer. Som kjøper må du være klar over at det er stor risiko spesielt i eldre hus og spørsmålet er; Når kommer fukten (ikke om den kommer, den kommer med 99% sikkerhet.....) I tillegg er det ofte fukt-problematikk fra grunnen i disse konstruksjonene. Eldre bygg har heller normalt ikke fuktsperre. Gulvene bør ikke fores opp. Hva utbedringen egentlig innebærer vil være avhengig av mange forhold, ta derfor nærmere kontakt med den bygningssakkyndige for å få råd.			

☒

Krypkjeller:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	TGIU
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider:		
		Ingen dokumentasjon		
Beskrivelse:	Det er en krypkjeller under tilbygget stue. Her var det ikke sikker adgang, og rommet er kun besiktiget gjennom luke.			
Vurdering:	Risikokonstruksjon			
Oppfordringer:	Ytterligere undersøkelser. Risikokonstruksjon			
Levetider/ vedlikehold				
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Utbedringskostnader:				

Kommentarer krypkjeller:

Kun besiktiget fra luke. Ytterligere undersøkelser bør gjøres.



Risikokonstruksjoner:

Krypkjellere anses å være en av de vanligste risikokonstruksjoner som finnes i hus. Årsaken er at krypkjellere ofte får fuktrelaterte problemer. Mer enn annethvert hus med krypkjellere har fuktskader.

Problemet oppstår når den varme sommerluften kommer inn i den svale kjelleren og kjøles ned. Den relative fuktigheten vil da øke, og senere på sommeren kan det skapes kondens hvor vanndråper dannes under bjelkelaget. I krypkjelleren skal det heller ikke være gjenstander som kan myggle (treverk, isolering, gipsplater etc). Fukten kan også komme fra terrenget slik at grunnmur og grunnen inne i krypkjelleren står fuktige. Herfra fordampes så vannet og fukter ned resten av krypkjelleren. Selv om det kan virke tørt på overflaten akkurat "nå", er ikke dette nødvendigvis slik hele året.

Fukt i seg selv er ikke det eneste problemet, men sammen med organisk materiale forårsaker den ofte bekymringer. Organisk materiale er f.eks. sagspon, trebjelker, tømmer og treplanker, osv - og anvendes ofte i husets grunnkonstruksjon.

Fukten kan være synlig eller den kan kondensere slik at vanndråper dannes. Risikoen for fuktrelaterte skader er uansett tilstede. Muggsopp, tåresopp og bakterier trives og vokser i fuktige miljøer og forårsaker ofte dårlig (mikrobiell) lukt, og kan i tillegg forårsake alvorlige helseskader. Råtesopp kan spre seg til andre konstruksjoner og forårsake skader da de bryter ned organisk materiell og forringer holdbarheten i materialet.

Gjennom å holde luftfuktigheten lav påvirker ikke fukten materialet negativt. Men det er ikke så enkelt som det høres ut. Luftfuktigheten utendørs er høy og ligger normalt på rundt 80 %. Årsakene til skader varierer i hver krypkjeller, avhengig av en rekke ulike faktorer: Husets tilstand, terreng, konstruksjonens byggemateriale, temperatur og klima, vanntrykk, vegetasjon rundt huset, tomtens størrelse, utforming etc.



Vann og avløpsrør innvendig:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Det er skiftet ut mye i forbindelse med oppgradering av bad og toalett. Enkelte eldre elementer men i hovedsak nyere.			
Vurdering:	Det er ikke opplyst om eller påvist feil eller mangler ved vann og avløpsrør.			
Oppfordringer:	Periodisk inspeksjon/ test og forebyggende vedlikehold bør gjøres. Produktbeskrivelser bør ligge i FDV perm, og vedlikehold skal normalt beskrives i denne dokumentasjonen.			
Levetider/ vedlikehold	Normal levetid for avløpsrør er ca 50 år. I følge NBI 700.330 har PEX rør en levetid på 25 - 75 år. Vann, varme og sanitærutstyr har svært forskjellig levetid avhengig av utstyr, bruk og vedlikehold.			
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Utbedringskostnader:				
Ventilasjon:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Kun enkelt mekanisk avtrekk, vinduslufting og eldre " pustende hus"			
Vurdering:	Det er ikke opplyst om eller påvist feil ved anlegget.			
Oppfordringer:	Ventilasjonsanlegg bør ha periodisk kontroll og service. Dokumentasjon bør ligge i FDV permen.			
Levetider/ vedlikehold	Her er det store variasjoner, og produktbeskrivelser vil normalt kunne gi relevante opplysninger. Anbefalt service vil være levetidsforlengende for anlegget.			
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Utbedringskostnader:				

☒

Samlekarakter VVS		TGIU
Varmtvannsbereder:		Referansenivå: Normal byggeskikk Tilstandsgrad 3
Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon
Opplysninger gitt av eier:		
Beskrivelse:	200 liters bereder plassert i kjeller. Gammel bereder med lite gjenværende levetid	
Vurdering:	Eier opplyser at den fungerer greit.	
Oppfordringer:	Normalt forebyggende ettersyn og vedlikehold.	
Levetider/ vedlikehold	Generelt vil levetiden på varmtvannsberedere være høyst usikker ut over 10 år fra produksjonsåret, men dette er ikke absolutt. Romklima, bruksfrekvens, vannkvalitet og andre tilsvarende forhold kan påvirke levetiden.	
Kostnadsanslag ved TG 3:	Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være høyst usikker.	
Utbedringskostnader:	Antatt normal levetid for varmtvannsbereder, elektrisk 10 – 25 år.	
Alder varmtvannsbereder:	Gammel	
Plassering/ lokalisering:	Kjeller	
Lekkasjesikring:	Ja: ☐ Nei: ☒	
Synlige fuktskader:	Ja: ☐ Nei: ☐	
Synlige avvik el tilkobling:	Ja: ☐ Nei: ☐	
Vannbåren varme, varmesentraler:		Referansenivå: Normal byggeskikk Tilstandsgrad 2
Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon
Opplysninger gitt av eier:	Gulvvarme i bad (dusjdel) og entre. Luft til luft varmepumpe i stue. Gulvvarme installert 2016 i forbindelse med oppussing av bad. Eldre i entre.	
Beskrivelse:	Eier opplyser at alt fungerer greit.	
Vurdering:	Anleggene er noen år gamle og man bør gjennomføre rutinemessig service.	
Oppfordringer:		
Levetider/ vedlikehold		
Kostnadsanslag ved TG 3:		
Utbedringskostnader:		
Varmepumpe etablert år:	Utført funksjonstest av tekniske anlegg:	Ja: ☐ Nei: ☐
Vannbåren varme etablert år:	Rørgjennomføringer fagmessig utført:	Ja: ☐ Nei: ☐
Pellletsanlegg etablert år:	Reguleringsventiler i bruksmessig stand:	Ja: ☐ Nei: ☐
Gassvarmeanlegg etablert år:	Har eiendommen nedgravd oljetank e.l.:	Ja: ☐ Nei: ☐
Fjernvarmeanlegg etablert år:	Pålegg om sanering av nedgravd tank:	Ja: ☐ Nei: ☐
Kommentarer tekniske anlegg:		
☒		

		Samlekarakter våtrom 1	Tilstandsgrad 2	
Bad og toalett med plass for vaskemaskin.		Referansenivå:	Normal byggeskikk	
		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Opplysninger gitt av eier:		Eier opplyser at bad og toalettrom ble pusset opp i 2016.		
Innredning og utstyr:			Tilstandsgrad 2	
Beskrivelse:	2 delt bad og toalettrom. Vinylbelegg på gulv. Våtromsplater på vegger. Noe malt murvegg. Gulvmontert wc. Fritthengende servant i toalett del servnat i skap i dusjdel. Manglende tilluftspalte under dør. Avtrekksvifte i tak.			
Vurdering:	TG2 grunnet alder og noen mindre avvik. Det forutsettes at alle elementer er forskriftsmessig montert. Ved hulltakning i bad ble det ikke påvist tegn til fukt.			
Oppfordringer:	Normalt forebyggende vedlikehold. Komplette dokumentasjon for alle våtrom bør være tilgjengelig i husets FDV mappe.			
Levetider/ vedlikehold	Varierer med bruk og vedlikehold.			
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Utbedringskostnader:				
				

☒

Kjøkken:

Referansenivå:

Normal byggeskikk

Tilstandsgrad 2

Opplysninger gitt av eier:

Dokumentasjon utførte arbeider:

Ingen dokumentasjon

Det har vært leggasjer og vannskader i kjøkken.

Beskrivelse:

Eldre romslig kjøkken med gammel innredning og peisovn.
Godt utgangspunkt for oppussing. Gjenbruk kan være fornuftig.

Vurdering:

Fremstår som slitt men forholdsvis funksjonelt som rom.

Oppfordringer:

Jevnlig ettersyn og vedlikehold. Produktfakta for alle elementer bør ligge i husets FDV perm.

Levetider/ vedlikehold

Kostnadsanslag ved TG 3:

Utbedringskostnader:

Utført funksjonsprøving av ventilator:

Ja: ☐

Nei: ☐

Utført funksjonsprøving av blandebatteri:

Ja: ☐

Nei: ☐

Utført funksjonsprøving av hvitevarer, innredning og øvrig utstyr:

Ja: ☐

Nei: ☐



Teknisk i kjeller

Referansenivå:

Normal byggeskikk

TGIU

Opplysninger gitt av eier:

Dokumentasjon utførte arbeider:

Ingen dokumentasjon

Eier opplyser at alt fungerer som det skal.

Beskrivelse:

Pumpesystemer, bereder, røropplegg.

Vurdering:

Oppfordringer:

Levetider/ vedlikehold

Kostnadsanslag ved TG 3:

Utbedringskostnader:

Utført funksjonsprøving av annet

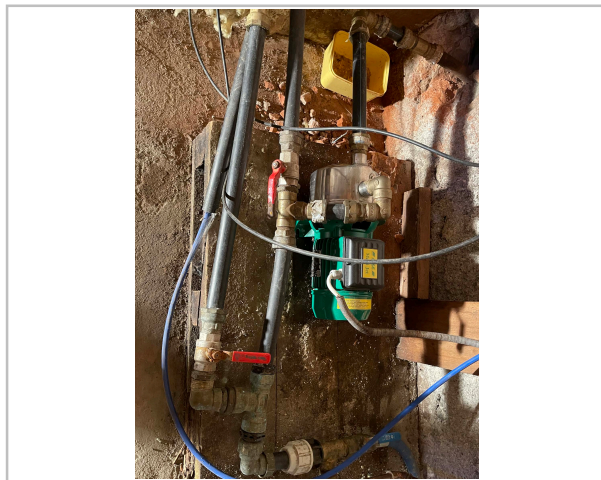
Ja: ☐ Nei: ☐

Utført funksjonsprøving av annet

Ja: ☐ Nei: ☐

Utført funksjonsprøving av annet:

Ja: ☐ Nei: ☐



Innvendige overflater:

Referansenivå:

Normal byggeskikk

Tilstandsgrad 2

Dokumentasjon utførte arbeider:

Ingen dokumentasjon

Opplysninger gitt av eier:

Beskrivelse:

Varierende overflater. Noe er oppgradert, mye har behov for oppgradering.

Vurdering:

Generelt oppussingsbehov

Oppfordringer:

Se all oppussing i sammenheng. Vurdere gjenbruk der dette er mulig. Basere arbeidet i stor grad på egeninnsats. Ha en fullstendig plan på plass før man setter ib gang.

Levetider/ vedlikehold

Kostnadsanslag ved TG 3:

Utbedringskostnader:



Tall med trappeløp. Det skal være rekkverk på begge sider i trapper. Bad og toalettrom inn til høyre.



Varmepumpe plassert i stue.

