

# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Værnesveien 516  
7318 Agdenes  
5059/709/11/0/0/0

Rapportdato

22.12.2022

TG 0		1
TG 1		0
TG 2		13
TG 3		4
TG IU		2

VÆRNESVEIEN 516 - 5059/709/11/0/0/0

Befaring utført den 05.12.2022 av:



Einar Øverås  
Witsø Takst AS

Innherredsveien 26  
7042 Trondheim

+4790085616  
Einar@witsotakst.no

*Tømrersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.*



## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

**Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.**



## Krav til takstmannen

Tilstandsanalysen skal utføres etter beste faglige skjønn og upåvirket av partsinteresser av noe slag. Den som utfører analysen, skal opplyse om sitt forhold til alle parter som kan ha interesse av resultatene fra analysen.

Tilstandsanalysen skal utføres av en eller flere bygningsfagkyndige med godkjent eller dokumentert bygningsfaglig kompetanse. Dokumentert kompetanse omfatter utdanning og relevant praksis, herunder erfaring med gjennomføring av tilstandsanalyser. Den som gjennomfører tilstandsanalyser, skal ha nødvendig kompetanse for de sjekkpunktene som omfattes av standarden.

Ved behov for ytterligere undersøkelser som ett av tilleggdelene som El og brann vil det kunne settes andre kompetansekrav.



## Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



## Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



## Tilstandsgradene

TG 0



### Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



### Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2



### Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



### Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



### Ikke undersøkt

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

VÆRNESVEIEN 516 - 5059/709/11/0/0/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



## Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



## Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



## Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



# Om boligen

**Adresse:** Værnesveien 516 , 7318, Agdenes

**Matrikkel:** 5059/709/11/0/0/0

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1912

**Tomt:** 81 693 m<sup>2</sup>

**Type tomt:** Eiet

**Hjemmelshaver(e):** Johan Ulrich Hegg

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Kun takstmann

**Byggemetode:** Enebolig oppført over 2 etasjer+ grovkjeller på deler av boligen. Oppført i trekonstruksjon over støpt steinmur. Utvendige fasader har liggende trekledning dels stående stålplatefasade. Taket har saltaksform og er tekket med stålplatetak med trapesprofil. Vinduer med 2-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Ukjent

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Ukjent

**Adkomst:** Offentlig

## Overordnet faglig vurdering:

De fleste bygningsdeler er av ukjent eldre dato. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

## Hindringer på befaringsdagen

Kaldloft ikke kontrollert grunnet mangel på adkomst via loftsluke. Sluk er ikke kontrollert grunnet plassering under dusjkabinett.

## Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligen er et dødsbo, slik at det foreligger ingen informasjon på de ulike bygningsdelene. Det er ukjent om hvor vidt boligen er oppgradert, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at boligen er renoverert etter byggeår.

## Øvrig informasjon om oppdraget



# Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger. Måleverdige arealer: Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Noe arealavvik kan forekomme.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Etasje 2			
Primærrom 50 m <sup>2</sup>	Sekundærrom 0 m <sup>2</sup>	BRA (P-ROM + S-ROM) 50 m <sup>2</sup>	BTA 55 m <sup>2</sup>
Beskrivelse primærrom Gang m/trapp, omkleddingsrom og tre soverom.		Beskrivelse sekundærrom -	
Etasje 1			
Primærrom 82 m <sup>2</sup>	Sekundærrom 0 m <sup>2</sup>	BRA (P-ROM + S-ROM) 82 m <sup>2</sup>	BTA 90 m <sup>2</sup>
Beskrivelse primærrom Entré, gang m/trapp, wc, bad, kjøkken, spisestue og stue.		Beskrivelse sekundærrom -	
Totalt areal			
Primærrom 132 m <sup>2</sup>	Sekundærrom 0 m <sup>2</sup>	BRA (P-ROM + S-ROM) 132 m <sup>2</sup>	BTA 145 m <sup>2</sup>

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

## Låve

Etasje 2			
Primærrom 0 m <sup>2</sup>	Sekundærrom 77 m <sup>2</sup>	BRA (P-ROM + S-ROM) 77 m <sup>2</sup>	BTA 85 m <sup>2</sup>
Beskrivelse primærrom -		Beskrivelse sekundærrom Åpent areal.	

VÆRNEVEIEN 516 - 5059709/11/0/0/0

Etasje 1			
<b>Primærrom</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Sekundærrom</b> 77 m <sup>2</sup>	<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 77 m <sup>2</sup>	<b>BTA</b> 85 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse primærrom</b> -		<b>Beskrivelse sekundærrom</b> Garasje, bod.	

Totalt areal			
<b>Primærrom</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Sekundærrom</b> 154 m <sup>2</sup>	<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 154 m <sup>2</sup>	<b>BTA</b> 170 m <sup>2</sup>

Merknader om areal: Bygget er målt opp med laser på stedet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Ja





## Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

**Grunnmur / fundamenter:** Grunnmuren er oppført i støpt stein. Grunnmuren har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Ved visuell kontroll innvendig i grovkjeller og utvendige tilgjengelig plasser ble det avdekket sprekker og riss på grunnmuren. TG 2 settes pga. alder og ovennevnte observasjoner.

**Yttervegger / fasader:** Konstruksjonen utført av tre over ringmur. Utvendig inspeksjon viser tegn til flere flater/ bord med råte og uttørking. Det observeres lite lufting i konstruksjonen. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det må påregnes noe vedlikehold/utskiftninger og overflatebehandling. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner og slitasje.

**Vinduer / dører:** Vinduer med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble observert punkterte glass på stue og det mistenkes at balkongdør også har punktert glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende på de andre vinduene å i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. Dører fremstår med elde og slitasje vedlikehold/utskiftninger og justering av dører må påregnes. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

**Terrasse :** Etterslep på vedlikehold registreres. Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold. Hyppigere vedlikehold må påregnes i tiden som kommer.

**Takkonstruksjon:** Det gjøres oppmerksom på at takkonstruksjonen kun ble visuelt kontrollert fra utvendige bakkenivå og at kaldloft ikke er inspisert pga. manglende tilkomst. Visuell kontroll fra bakkenivå ga ingen vesentlige tegn på svank eller svekkelser. Det ble registrert noe svank på mønet ved pipegjennomføringer, dette vurderes å være pga. pipebeslag rundt pipe som gjør at mønebeslag bygger opp litt mere rundt piper enn andre steder på mønet. TG 2 settes pga. alder.

**Taktekking og beslag:** Taket er tekket med bølgeblikk med trapesform. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Det observeres ingen vesentlige avvik på tekkingen på befaringsdagen. Det er etter innvendig og utvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen på innvendig rom i 2 etasje. Det gjøres oppmerksom på at undertak ikke er kontrollert. TG 2 settes pga. ukjent alder på tekkingen.

**Takrenner og nedløp:** Renner og nedløp er av ukjent dato. Da det regnet på befaringsdagen ble det ved visuell kontroll av takrenner observert lekkasje på takrenner. Det bemerkes at det En gjennomgang av renner og nedløp må påregnes. TG 2 settes pga. ukjent alder og for ovennevnte observasjoner.

**Bad - Totalvurdering av overflater:** Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Badets overflater må påregnes oppgradert hvis det skal belastes med vann direkte på overflater.

**Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Videre bruk av tett dusjkabinett anbefales.

**Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Vannrør av kobber og plastavløp. Det observeres slitasje og svellinger på servantskap. Toalett plassert på eget rom er ikke tilfredstillende festet. Det gjøres oppmerksom på at røranlegg ikke ble funksjonstestet da vannet er stengt av slik at eventuelle lekkasjer ikke kunne avdekkes. TG 2 settes pga. antatt alder og usikkerhet ifm røranlegg.

**Trapp:** Tre trapp i lukket utførelse fra ukjent eldre dato. Trappen tilfredsstillende ikke dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. Fri bredde i trapp er for smal iht. dagens krav. Fri bredde i trapp skal være 0,9 m. TG 2 settes pga. ovennevnte observasjoner og alder.

**Kjøkken:** Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Ved visuell kontroll av kjøkkeninnredning observeres det noe skader på innredning under vask ved dørhengsler. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, fremstår i bruksmessig stand. TG 2 settes pga. alder og slitasje.

**VVS:** Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. TG-2 er satt med bakgrunn i ukjent alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd antatt forventet normal brukstid. Det gjøres oppmerksom på vannet var stengt av slik at eventuelle lekkasjer ikke kunne bli avdekket.

4

## Bygningsdeler med TG 3

TG 3

**Drenering:** Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med utvendig fuktsikring. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt. Det ble påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Tiltak må påregnes.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Grovkjeller:** Det er etablert jordkjeller på deler av boligen, og kryprom under resterende som det ikke er etablert tilkomst til. Ved visuell kontroll i kjeller ble det avdekket synlig fukt på gulv. Det ble foretatt fuktmålinger på trebjelkelag hvor det ble det avdekket forhøyde fuktverdier. Det ble avdekket høy luftfuktighet i rommet og det ble ikke registrert noen form for ventilering. Det kreves strakstiltak for å sikre bjelkelaget i kjeller og en kontroll av kryprom under resten av boligen.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Etasjeskiller/gulv på grunn:** Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Etasjeskillere er av tre. Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Det ble ikke målt med krysslaser. Det observeres stedvis knirk. Ved fuktmåling i trebjelkelag 1 etasje ned mot grovkjeller ble det målt forhøyede fuktverdier. Tiltak må påregnes.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Låve:** Låve oppført over steinmur, vegger i treverk liggende dels stående kledning. Taket har saltaksform og er tekket med bølgeblekketak. Ved visuell kontroll av bygningen ble det avdekket en del slitasje og etterslep på vedlikehold. Fjøs/lån anses som et riving/oppussingsobjekt.

**Kostnadsestimat:** Tiltak over 300.000

2

## Bygningsdeler med TG IU

TG IU

**Loft:** Ikke vurdert pga. tilkomst. Oppfordrer kjøper til å foreta ytterligere kontroll av kaldloft.

**Piper / ildsteder:** Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet. Boligen har to ildsteder et plassert på stue og et plassert på kjøkken.

**Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?**

Nei

**Kommentar:**

Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Boligen er et dødsbo som selges ved en fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

**Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?**

Ja

**Kommentar:**

Dersom vindu har underkant mer enn 3,0 m, men mindre enn 5,0 m, over planert terreng bør det monteres stige for å lette rømningen.

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

**Type fundament/grunnmur:**

Støpt grunnmur

Her gjøres en visuell kontroll av synlige deler grunnmuren.

**Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?**

Ja

**Kommentar:**

Det observeres løse stener fra grunnmuren i grovkjeller.

**Totalvurdering av grunnmur og fundament****Kommentar:**

Grunnmuren er oppført i støpt stein. Grunnmuren har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Ved visuell kontroll innvendig i grovkjeller og utvendige tilgjengelig plasser ble det avdekket sprekker og riss på grunnmuren. TG 2 settes pga. alder og ovennevnte observasjoner.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuksikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Ukjent.

**Er det synlig grunnmursplast og topplast?**

Nei

**Kommentar:**

Det observeres synlig grunnmursplast uten topplast stedvis.

**Er det terrengfall fra grunnmur?**

Ja

**Er takvann ledet bort fra bygning?**

Ja

**Totalvurdering av drenering****Kommentar:**

Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med utvendig fuksikring. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt. Det ble påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Tiltak må påregnes.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1-5 år.

Her vurderes overflater og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

**Er krypkjeller inspisert?**

Ja

**Kommentar:**

På deler av boligen. Jordkjeller er inspisert via dør på utsiden av boligen.

**Er krypkjelleren ventilert?**

Nei

**Kommentar:**

Det ble ikke observert ventiler i grunnmuren.

**Foreligger det fuktsperre på grunn?**

Nei

**Kommentar:**

Det var ikke normal praksis for byggeåret.

**Totalvurdering av krypkjeller****Kommentar:**

Det er etablert jordkjeller på deler av boligen, og kryprom under resterende som det ikke er etablert tilkomst til. Ved visuell kontroll i kjeller ble det avdekket synlig fukt på gulv. Det ble foretatt fuktmålinger på trebjelkelag hvor det ble det avdekket forhøye fuktverdier. Det ble avdekket høy luftfuktighet i rommet og det ble ikke registrert noen form for ventilering. Det kreves strakstiltak for å sikre bjelkelaget i kjeller og en kontroll av kryprom under resten av boligen.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Bilde**

Fuktmåling utført på bjelkelag i grovkjeller.

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Ut i fra materialbruk er det å anta at det er oppgradert ukjent når dette er utført.

**Fasade**

Liggende trekledning, Profilerte metallplater

**Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?**

Nei

**Er det observert fuktskade / sopp / råte?**

Ja

**Kommentar:**

Observeres stedvis råte og værslitte overflater.

**Musetetting?**

Nei

**Lufting av kledning?**

Ja

**Totalvurdering av yttervegger****Kommentar:**

Konstruksjonen utført av tre over ringmur. Utvendig inspeksjon viser tegn til flere flater/ bord med råte og uttørring. Det observeres lite lufting i konstruksjonen. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det må påregnes noe vedlikehold/utskiftninger og overflatebehandling. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner og slitasje.

**Levetid:**

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

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



Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

#### Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

#### Generell beskrivelse av dører

Balkongdør med trekarm har 3-lags glass datomerket 1981

Ytterdør i tre med 2 lags glass datomerket 1978

#### Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

#### Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra: 1981, 1978, 1988, 1994,

#### Ble det registrert punkterte glass?

Ja

#### Totalvurdering av vinduer / dører

#### Kommentar:

Vinduer med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble observert punkterte glass på stue og det mistenkes at balkongdør også har punktert glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende på de andre vinduene å i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales.

Dører fremstår med elde og slitasje vedlikehold/utskiftninger og justering av dører må påregnes.

TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

#### Levetid:

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

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

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

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**

Terrasse

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**

Nei

**Er det etablert rekkverk?**

Ja

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**

Nei

**Totalvurdering av balkong / terrasse****Kommentar:**

Etterslep på vedlikehold registreres. Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold. Hyppigere vedlikehold må påregnes i tiden som kommer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠️ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠️ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

**Takkonstruksjon:**

Saltak

---

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå

---

**Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?**

Nei

---

**Totalvurdering av takkonstruksjon****Kommentar:**

Det gjøres oppmerksom på at takkonstruksjonen kun ble visuelt kontrollert fra utvendige bakkenivå og at kaldloft ikke er inspisert pga. manglende tilkomst. Visuell kontroll fra bakkenivå ga ingen vesentlige tegn på svank eller svekkelser. Det ble registrert noe svank på mønet ved pipegjennomføringer, dette vurderes å være pga. pipebeslag rundt pipe som gjør at mønebeslag bygger opp litt mere rundt piper enn andre steder på mønet.

TG 2 settes pga. alder.

---

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

**Er loftet innredet?**

Nei

**Er det foretatt endringer etter byggeår?**

Nei

**Er konstruksjonen inspisert?**

Nei

**Kommentar:**

Ikke vurdert pga. det ikke var etablert tilkomst.

**Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?**

Nei

**Totalvurdering av loft****Kommentar:**

Ikke vurdert pga. tilkomst. Oppfordrer kjøper til å foreta ytterligere kontroll av kaldloft.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stige-trinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

**Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Ukjent når.

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå

**Taktekking:**

Annet

**Kommentar:**

Bølgeblikktak med trapesprofil

**Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?**

Nei

**Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?**

Ja

**Kommentar:**

Noe etterslep på vedlikehold observeres på vindskier.

**Totalvurdering av taktekking og beslag****Kommentar:**

Taket er tekket med bølgeblikk med trapesform. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Det observeres ingen vesentlige avvik på tekkingen på befaringsdagen. Det er etter innvendig og utvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen på innvendig rom i 2 etasje. Det gjøres oppmerksom på at undertak ikke er kontrollert. TG 2 settes pga. ukjent alder på tekkingen.

**Levetid:**

⚠ Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.

⚠ Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

**Type renner/nedløp:**

Metall, Plast

**Totalvurdering av renner og nedløp****Kommentar:**

Renner og nedløp er av ukjent dato. Da det regnet på befaringsdagen ble det ved visuell kontroll av takrenner observert lekkasje på takrenner. Det bemerkes at det En gjennomgang av renner og nedløp må påregnes. TG 2 settes pga. ukjent alder og for ovennevnte observasjoner.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv, sokkelflis og malt strie på vegg. Malt takplater himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Nei

**Kommentar:**

Ukjent.

**Overflater**

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Nei

**Totalvurdering av overflater**

**TG 2** 

**Kommentar:**

Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Badets overflater må påregnes oppgradert hvis det skal belastes med vann direkte på overflater.

**Levetid:**

! Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

! Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Nei

**Kommentar:**

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da dusjkabinettet er etablert over.

**Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?**

Nei

**Kommentar:**

Ikke vurdert pga tilkomst.

## Er det fall til sluk?

Ja

### Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved dusjkabinett. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

## Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk



### Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjensstående levetiden. Videre bruk av tett dusjkabinett anbefales.

### Levetid:

! Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

! Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

## Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Innredningen fremstår som slitt og med behov for oppgradering.

## Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Nei

### Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg. Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

### Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Annet

### Kommentar:

Utslagsvask

## Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon



### Kommentar:

Vannrør av kobber og plastavløp. Det observeres slitasje og svellinger på servantskap. Toalett plassert på eget rom er ikke tilfredstillende festet. Det gjøres oppmerksom på at røranlegg ikke ble funksjonstestet da vannet er stengt av slik at eventuelle lekkasjer ikke kunne avdekkes. TG 2 settes pga. antatt alder og usikkerhet ifm røranlegg.



**Levetid:**

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.

**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**

Nei

**Kommentar:**

Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler innvendig på bad. Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

**Fuktsøk**

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

**Totalvurdering av fuktsøk**

**TG 0** 

**Kommentar:**

Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Videre bruk av tett dusjkabinett anbefales.

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

**Type pipe:**

Element, Tegl

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?**

Nei

**Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?**

Nei

**Totalvurdering av piper/ildsteder****Kommentar:**

Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet. Boligen har to ildsteder et plassert på stue og et plassert på kjøkken.

**Levetid:**

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

**Type:**

Tre/bjelkelag

**Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?**

Ja

**Kommentar:**

Det observeres skjevheter og svanker i gulv.

**Totalvurdering av etasjeskille****Kommentar:**

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Etasjeskillere er av tre. Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Det ble ikke målt med krysslaser. Det observeres stedvis knirk. Ved fuktmåling i trebjelkelag 1 etasje ned mot grovkjeller ble det målt forhøyede fuktverdier. Tiltak må påregnes.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Tiltak må påregnes for å sikre bjelkelaget.

**Levetid:**

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

**Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?**

Nei

**Kommentar:**

Lysåpninger mellom spiler tilfredsstillende ikke dagens krav. Manglende håndløper på vegg.

**Totalvurdering av trapp**

**Kommentar:**

Tre trapp i lukket utførelse fra ukjent eldre dato. Trappen tilfredsstillende ikke dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. Fri bredde i trapp er for smal iht. dagens krav. Fri bredde i trapp skal være 0,9 m. TG 2 settes pga. ovennevnte observasjoner og alder.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

**Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?**

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg. Fungerte tilfredstillende ved enkel funksjonstest.

**Generell beskrivelse av innredning**

Malte skrog med slette fronter og laminert benkeplate og stålbelagt vaskeikum. Flis over benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**

Ventilator

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Nei


**Kommentar:**

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Ved visuell kontroll av kjøkkeninnredning observeres det noe skader på innredning under vask ved dørhengsler. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, fremstår i bruksmessig stand. TG 2 settes pga. alder og slitasje.

**Levetid:**

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

**Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?**

Nei

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Nei

**Kommentar:**

Ikke testet da vannet var stengt av på befaringen.

**Er det nedgravd oljetank?**

Nei

**Kommentar:**

Ukjent.

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk, Vedovn, Varmepumpe

**Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Varmtvannsbereder ble lokalisert i jordkjeller og er datomerket 1987 og rommer 200 liter.

**Totalvurdering av VVS****Kommentar:**

Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. TG-2 er satt med bakgrunn i ukjent alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd antatt forventet normal brukstid. Det gjøres oppmerksom på vannet var stengt av slik at eventuelle lekkasjer ikke kunne bli avdekket.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales at vanntilførsel og avløp testes når vannet er påskrudd. Varmtvannsbereder må påregnes skiftes ut i tiden som kommer da forventet levetid har passert.

**Levetid:**

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

---

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**

Automatsikring

---

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**

Etablert i trappegang 2 etasje

---

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

---

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Ja

**Kommentar:**

Målerbytte datert 09.11.2018

---

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

---

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

---

**Løses sikringene ofte ut?**

Ukjent

---

**Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?**

Ukjent

---

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Varmtvannstanken er produsert før 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55

---

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

---



Her vurderes garasje/uthus/ekstra bygg i sin helhet, med vekt på konstruksjon, tekking og muligheter for fuktinnsig.

**Merknader om areal**

Bygget er målt opp med laser på stedet.

---

**Totalvurdering av ekstra bygg****Kommentar:**

Låve oppført over steinmur, vegger i treverk liggende dels stående kledning. Taket har saltaksform og er teknet med bølgeblikkak. Ved visuell kontroll av bygningen ble det avdekket en del slitasje og etterslep på vedlikehold. Fjøs/lån anses som et riving/oppussingsobjekt.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak over 300.000

---

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det må påregnes endel vedlikehold og oppgradering.

---