

# Vulusjøvegen 995 7608 LEVANGER

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1965

Areal (BRA): 55 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygnings sakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/5079>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Balkong, terrasse, platting

##### Totalvurdering

Det er ikke montert rekkverk. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

##### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

#### Utstyr på tak

##### Totalvurdering

Det er ikke montert snøfangere. Det er ikke etablert stige for feier på taket.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

##### Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

### Bygningsdeler med TG2

#### Krypkjeller

##### Totalvurdering

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten.

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Totalvurdering

Med bruk av nivåeringslaser ble det registrert et avvik på 25 mm.

##### Anbefalte tiltak

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til skjevheter.

#### Ildsted/Skorstein

##### Totalvurdering

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Det registreres kort avstand fra ildstedenes åpning til brennbart materiale på gulv.

#### Anbefalte tiltak

Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

På grunn alder må rehabilitering av teglpipe vurderes.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Totalvurdering

Det er et lite blindloft. Det er ingen adkomst til loftet.

#### Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

### Lovlighet

#### Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
30.5.2023

Rapportdato  
13.6.2023

### Hjemmelshavere

Navn: Nina Marie Storborg

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Espen Wæren      Telefon: 92251556  
Firma: Takst-Forum Trøndelag      Dato: 13.6.2023  
Adresse: Øvre Brannanveg 11, 7657 Verdal      Epost: espen.waeren@tft.no

### Informasjon om boligen

Adresse: Vulusjøvegen 995, 7608 Levanger

Kommunenr: 5037      Gårdsnr: 372      Bruksnr: 1      Festenr: 66  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1965  
Bolitgtype: Fritidsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### Byggemåte:

Fritidsboligen er oppført i én etasje og krypkjeller. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak teknet med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass og 2-lags glass.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2016	Tilbygd to soverom tilbygd mot øst og utvidet stuedel mot sør. Etablert entre under eksisterende takkonstruksjon.	Ja
2019	Uthus oppført.	Ja



## 5. Verdivurdering

Markedsverdi: kr 1 550 000,-

Ansettelse av salgsverdi ( markedsverdi) innebærer alltid usikkerhet pga at det er summen av flere momenter som er med å bestemme verdien. På generelt grunnlag kan en si at eiendommens verdi vil endre seg i takt med konjunktorene i markedet og vil følgelig ikke være stabile.

Det er ikke foretatt kontroll av grunnboksblad, målebrev, tinglyste eller ikke tinglyste avtaler.

På bakgrunn av forannevnte, beskaffenhet og dagens boligmarked er det etter beste overbevisning og skjønn antatt at denne boligen har en markedsverdi på: 1 550 000,-

Type tomt: Festetomt

Tomteareal: 0 kvm

## 6. Arealinformasjon

### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Fritidsbolig	55	55	0	Entre, stue, spisestue, kjøkken, dusjrom og to soverom.	
<b>Totalt</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>0</b>		

### Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Uthus	18	0	18		Bod/lager og utedo(muldo)
<b>Totalt</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>18</b>		



# 7. Hovedrapport

## 7.1 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/Grunnmur Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Type byggegrunn Byggegrunn av fjell

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

## 7.2 Kryp Kjeller

TG-2

### Beskrivelse

Det er åpent under hele bygget. Kontrollen på oversiden av bygget ble veldig begrenset da det er veldig liten avstand mellom bjelkelag og grunn.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? Ja

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken.

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Ja

Det er fuktig grunn under bygget.

Er det synlig sopp/råteskader? Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? Nei

### Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 21 vektprosent. Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

### Totalvurdering av krypkjeller

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten.

Type	Terrasse
Det er terrasse/veranda på to sider av bygget.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassene er fra ca 2017. Terrasse ved uthuset er fra 2020.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Det er ikke etablert rekkverk.	
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Totalvurdering av balkong, terrasse, platting	
Det er ikke montert rekkverk. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Utbedringskostnader	Under 10 000
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass og med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er vinduer og dører med 2-lags datert 2015. Det er trevinduer med koblet glass fra slutten av 70-tallet på spisestue, kjøkken og entre.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader? Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei

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

## 7.5 Yttervegger

TG-1

Type fasade Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Det ble etterisolert, montert asfaltplater og ny kledning i 2016.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Nei

## 7.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-IU

Det er et lite blindloft. Det er ingen adkomst til loftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

## 7.7 Renner og nedløp

TG-1

Type Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Renner og nedløp er fra 2016/2017.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Totalvurdering av renner og nedløp

Det anbefales å føre alt takvann vekk fra bygget for å unngå belastning på pilarer.

## 7.8 Takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

## 7.9 Taktekking

TG-1

Type tekking

Lakkerte stålplater

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Tekkingen opplyses å være fra 2016/2017.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

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

Nei

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

Nei

## 7.10 Utstyr på tak

TG-3

Er det krav til snøfanger?

Ja

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

Ja

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.	
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Det er ikke etablert noen takstige.	
Totalvurdering av utstyr på tak	
Det er ikke montert snøfangere. Det er ikke etablert stige for feier på taket.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	

## 7.11 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Det registreres skjevhet på stue/spisestue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 25mm.	
Totalvurdering av etasjeskille og gulv på grunn	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 25 mm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til skjevheter.	

## 7.12 Ildsted/Skorstein

TG-2

Type pipe	Stål, Tegl
Det er en teglpipe ved kjøkkenet og stålpipa på stuen mot sør.	
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
Det er vedovn fra 2017 på stuen og en eldre vedkomfyr på kjøkkenet.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Det registreres kort avstand fra ildstedenes åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.	
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Totalvurdering av ildsted/skorstein	
Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Det registreres kort avstand fra ildstedenes åpning til brennbart materiale på gulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen. På grunn alder må rehabilitering av teglpipe vurderes.	

## 7.13 Kjøkken

TG-1

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Type avtrekk	Ingen
Det er ikke avtrekk over stekesonen.	
Totalvurdering av kjøkken	
Det er et Ikea-kjøkken fra 2016.	

## 7.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

## 7.15 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

## 7.16 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 7.17 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 7.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 7.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 7.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 7.21 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 7.22 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 7.23 Elektrisk

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 7.24 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 7.25 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 7.26 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 7.27 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant