Fagtakst

Åsskardvegen 1208, 6644 BÆVERFJORD

Gnr: 77
Bnr: 44 og 68
Snr: 0

Tilstandsrapport



Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1938

BRA: 85 m²

BRA-i: 85 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	20	0	1

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BELER AS

Beler AS
Reidar Bele

E-postadresse
reidar@beler.no

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 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

Tilstandsgrad 2 gis når 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 gis når bygningsdelen har 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 UI

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.06.2026

Rapportdato
19.06.2026

Hjemmelshavere

Navn
Bjarne Åsgård

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Navn
Reidar Bele

Telefon
92682492

Firma
Beler AS

Epost
reidar@beler.no



Om bygningssakkyndig

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eiers representant.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk**.

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Levetidstabell

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

Komponent	Levetid	TG2 fra (50%)	TG2 tydelig (75%)
Drenering	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Ytterkledning (malt tre)	40 år	20 år	30 år
Vinduer (2-lags)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Shingel (taktekking)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Takstein (betong/tegl)	40-60 år	20-30 år	30-45 år
Takrenner og nedløp	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Taktekking (stål/Decra)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Beslag (stål/aluminium)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Kjøkkeninnredning	20-25 år	10-13 år	15-19 år
Kobberrør (vannrør)	60-80 år	30-40 år	45-60 år
Rør-i-rør (PEX/PE)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Bad (membran/tettesjikt)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Elektrisk anlegg	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Ventilasjonsanlegg	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Varmepumpe (luft/luft)	10-15 år	5-8 år	8-11 år
Varmepumpe (luft/vann)	12-18 år	6-9 år	9-14 år
Terrassebord	15-25 år	8-13 år	11-19 år
Varmtvanns bereder.	20-25 år	10-15 år	15-20 år
Undertak	30-50 år	15-25 år	23-38 år

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Areal

Bygning: Enebolig som fungerer som fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	48	48			2
Kjeller	12	12			
Loft	25	25			
Totalt m2	**85**	**85**	**0**	**0**	**2**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
1. etasje	48		48
Kjeller	12		12
Loft	25	9	34
Totalt m²	**85**	**9**	**94**

1. etasje - Beskrivelse av rom

Gang, kjøkken, stue og bad

Kjeller - Beskrivelse av rom

Kjellervegger er utført som plasstøpte betongvegger. Veggene er oppført etter datidens byggeskikk og må forventes å ha begrenset eller ingen fuktsikring mot terreng.
Delvis utgravd kjeller med varierende takhøyde. Deler av kjelleren har støpt betonggulv og takhøyde over 1,90 m, mens øvrige deler har jordgulv og begrenset takhøyde.

Loft - Beskrivelse av rom

3 soverom, kott, gang/trapp.

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). Oppmåling foretatt med laseravstandsmåler.

Byggemåte:

- - Grunnforhold er ukjent
- - Bygget er oppført med kjeller, hovedplan og loft
- - Synlig planklaft i gang indikerer at bygget kan være oppført i planklaftkonstruksjon. Konstruksjonsoppbyggingen er ikke nærmere undersøkt.
- - Etasjeskille av tre.
- - Vinduer delvis med 2-lags isolerglass, og 2-lags koblede vinduer.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Taket er tekket med aluminiumsplater.
- - Takrenner og nedløp av aluminium.

Oppgraderinger gjort i hjemmet:

2001

- Tilbygg som innholder bad og utvidelse av stue.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?: Nei

6. Hovedrapport

6.1 Teknisk Verdi

Skal det settes markedsverdi?	Ja

Markedsverdi
590.000,-

Markedsvurdering
Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene: Sammenlignbare omsatte eiendommer, eiendommens fasiliteter, standard, generell tilstand og beliggenhet.

Tomttype	Selveier

Eiendommen ligger ved Åsskardvegen i Bæverfjord. Tomten er skrånende mot nord. Adkomst skjer via avkjørsel fra fylkesvei 65. Avkjørselen har begrenset oversikt og kan oppleves som krevende.
Området består av spredt bolig- og landbruksbebyggelse. Eiendommen har utsyn mot omkringliggende landbruks- og naturområder.
Eiendommen ligger nær fylkesvei 65, og noe trafikkstøy må påregnes.
Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire. Aktsomhetskartene er oversiktskart og gir ikke grunnlag for å fastslå faktisk fare på den enkelte eiendom. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten.
Eiendommen består av to bruksnummer, gnr. 77 bnr. 44 og gnr. 77 bnr. 68. Gnr. 77 bnr. 44 har et areal på 711 m², mens gnr. 77 bnr. 68 har et areal på 1 809 m²

Tomteareal

2.520 m2

Skal det oppgis andel fellesgjeld? **Nei**

Skal det settes teknisk verdi? **Ja**

Byggekostnad

2.900.000

Beskrivelse

Byggekostnaden er beregnet ut fra antatt kostnad for oppføring av tilsvarende bygning med dagens byggemetoder, materialer og forskriftskrav. Beregningen er basert på bygningens størrelse, konstruksjon og bruk.
Byggekostnaden omfatter kun bygningen og inkluderer ikke tomteverdi, offentlige gebyrer, finansieringskostnader eller opparbeidelse av tomt.

Verdireduksjon

-2.400.000

Beskrivelse

Verdireduksjonen er fastsatt med bakgrunn i bygningens alder, standard, vedlikeholdstilstand, teknisk tilstand og forventet gjenværende levetid for bygningsdelene.

Tomteverdi

90.000

Beskrivelse
Tomteverdien er vurdert ut fra beliggenhet, tomtens størrelse, utnyttelsesmuligheter, adkomstforhold og omsetningsnivå for tilsvarende eiendommer i området.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	**Grunnmur m/kjeller, Ringmur**

Type byggegrunn	**Byggegrunn av fjell, Byggegrunn av løsmasse**
Det er synlig fjell i deler av kjelleren. Byggegrunnen antas å bestå av berg og stedlige løsmasser, men grunnforholdene er ikke nærmere undersøkt. Krypkjeller under tilbygg er ikke tilgjengelig for inspeksjon.	

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	**Ja**
Det registreres mindre riss/setnings-sprekker i grunnmuren.	

Er det synlige tegn på jordtrykk/skjevheter i grunnmur?	**Ikke kontrollerbart**

Oppsummering av fundament TG-2

Grunnmur/kjellervegger av plasstøpt betong.
Det ble observert mindre riss i grunnmuren. Rissene vurderes som overfladiske og har trolig oppstått som følge av normale bevegelser i konstruksjonen over tid (krymp, temperatur- og setningspåvirkning). Det er ikke registrert tegn til aktiv bevegelse, fuktinntrengning eller strukturelle skader som følge av rissene.

TG 2 settes da det registreres synlige riss og tegn til aldring. Konstruksjonen har forhøyet risiko for fuktinnsig og redusert tetthet.

6.3 Drenering

Oppsummering av drenering TG-2

Det er ikke synlig etablert drenering rundt bygget. Terrenget heller delvis mot bygningen, noe som medfører betydelig økt belastning fra overflatevann mot grunnmur. Manglende drenering i kombinasjon med ugunstig terrengfall gir høy risiko for fuktinntrenging og skader i konstruksjonen.

TG2 settes selv om det ikke er registrert tydelige symptomer på fuktgjennomgang på befaringstidspunktet, da forholdene vurderes som klart risikofylte med stor sannsynlighet for fremtidige skader. Tiltak kan bli nødvendig dersom det oppstår tegn til fuktproblemer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det er ikke synlig drenering rundt bygget.
Konsekvens: Det kan være økt risiko for fuktpåvirkning over tid.
Anbefalte tiltak:
Det anbefales å overvåke forholdene jevnlig. Ved tegn til fuktproblemer bør det vurderes etablering av ny drenering og oppgradering av fuktsikring.

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	**Grovkjeller**

Grovkjeller med lav takhøyde. Deler av kjelleren har jordgulv og synlig fjell. Grunnmur er oppført i plasstøpt betong. Konstruksjonen er av eldre dato og har begrenset eller ingen fuktsikring mot terreng. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktive fuktskader på befaringsdagen.

Er det påforede vegger i kjeller?	**Nei**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg?	**Nei**
Er det symptomer på fuktskade?	**Nei**
Er det registrert bruk av dampsperre mot terreng ved hulltaking?	**Ikke relevant**
Er oppholdsrom manglende ventilert?	**Nei**

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Konstruksjonen er utført etter datidens byggeskikk og må påregnes å være utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen. På grunn av alder, jordgulv og manglende fuktsikring mot terreng vurderes forholdet til TG 2.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig tilsyn av kjellerrommet. Organiske materialer bør ikke lagres direkte mot gulv eller grunnmur. God ventilering bør opprettholdes for å redusere risikoen for fuktrelaterte skader.

6.5 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har vinduer med både koblet glass og 2-lags isolerglass. Ytterdør er utført i tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Bygningen har en kombinasjon av koblede vinduer og vinduer med 2-lags isolerglass. Alder på de koblede vinduene er ukjent, men disse vurderes å være av eldre dato. Vinduene med 2-lags isolerglass antas å være montert i forbindelse med oppføring av tilbygg i 2001. Alder på ytterdør er ukjent.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Ja**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør **TG-2**

Det ble ikke registrert punkterte isolerglass ved befaringen. Det ble foretatt enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer. Det ble registrert enkelte tegn til værslitasje på karmer og rammer, samt enkelte avvik ved åpne-/lukkemekanismer og utvendig tetting. Bygningen har både koblede vinduer og 2-lags isolerglassvinduer av varierende alder. Flere av vinduene vurderes å være eldre og ha begrenset gjenværende levetid. På grunn av registrerte avvik, alder og forventet restlevetid vurderes bygningsdelen til TG2.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Værslitte overflater bør vedlikeholdes for å hindre videre nedbrytning. Tetninger, beslag og funksjon på vinduer bør kontrolleres og utbedres ved behov. Det må påregnes utskifting eller større vedlikehold av enkelte vinduer på grunn av alder og forventet restlevetid.

6.6 Innerdører

Type innerdører	**Annet**

Beskrivelse

Fyllingsdører i heltre, malt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det påvist skader i dørblad eller karmer?	**Nei**
Er det påvist dører som subber eller har behov for justering?	**Ja**

Oppsummering av Innerdører **TG-2**

Malte 3-speils profilierte innerdører.
Enkelte dører har behov for justeringer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Enkelte dører har behov for justeringer.

6.7 Yttervegger



Type fasade	**Stående kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	**Ja**
Er det synlige deformasjoner eller forhold som indikerer fukt?	**Nei**
Er det etablert musesperre på boligen?	**Ikke kontrollerbart**
Har konstruksjonen tilstrekkelig lufting?	**Ikke kontrollerbart**

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Ytterveggene bærer preg av manglende vedlikehold.
Ved inspeksjon av mørkloft er det påvist manglende vindsperre, og sprekker/åpninger i kledningen hvor det kan være fare for vanninntrenging.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Behandling av yttervegger anbefales. Fjerning av gammel maling og påføring av ny.
Konsekvens av manglende behandling kan være fuktinntrenging, og senere råteskader.

6.8 Takkonstruksjon

Type	**Saltak**

Inspisert fra	**Annet**
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på svikt i takkonstruksjon?	**Nei**
Er det antydninger til at konstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	**Nei**

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

Takkonstruksjonen er av eldre dato og er kun inspisert fra luke til mørkloft. Det ble ikke registrert synlige tegn til svikt, men konstruksjonen er eldre og har begrenset tilgjengelighet for kontroll. På grunn av alder og begrenset inspeksjonsmulighet vurderes bygningsdelen til TG2.

6.9 Taktekking

Type tekking	**Metallplater**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Taket er tekket med aluminiumsplater av eldre dato. Taktekningen vurderes fortsatt å ivareta funksjonen som tett tak, men overflatebehandlingen er i stor grad nedslitt. Det er ikke registrert undertak under takplatene, og takplatenes underside er synlig fra loftsrommet. Konstruksjonen har derfor begrenset sikkerhet mot inndriv av nedbør og kondens sammenlignet med moderne takløsninger.

Dersom taktekking er skiftet, er undertak skiftet?	**Nei**

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	**Ikke kontrollerbart**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Ikke kontrollerbart**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ukjent**

Oppsummering av taktekking TG-2

På grunn av alder, slitt overflatebehandling og manglende undertak vurderes bygningsdelen til TG2.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Manglende undertak kan medføre kondensdannelse med påfølgende fuktskade.

6.10 Utstyr på tak

Oppsummering av utstyr på tak TG-2

Det er ikke montert fast takstige til pipe. Det er heller ikke montert snøfangere. Manglende taksikkerhetsutstyr gir redusert sikkerhet ved tilsyn, vedlikehold og feiing av skorstein. Bygningsdelen vurderes til TG2.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Manglende taksikkerhetsutstyr gir redusert sikkerhet ved tilsyn, vedlikehold og feiing av skorstein.

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	**Kaldtloft**

Loftet er inspisert via takluke. Det ble ikke registrert tegn til fukt, lekkasjer eller råteskader på befaringsdagen. Det er registrert spor etter mus/gnageraktivitet på loftet. Det ble også registrert mangelfull tetting rundt enkelte gjennomføringer. Deler av konstruksjonen var ikke tilgjengelig for nærmere inspeksjon, og isolasjon, dampsperre og ventilasjonsforhold var derfor ikke kontrollerbare.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller synlige fuktmerker i undertak?	**Nei**
Er det tegn til sopp/råter?	**Nei**
Er det tegn til museaktivitet eller andre skadedyr?	**Ja**
Er loftet isolert etter krav ved oppføringsår?	**Ikke kontrollerbart**
Er det etablert dampsperre mot loftkonstruksjon?	**Ikke kontrollerbart**
Er det tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	**Ikke kontrollerbart**
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	**Ja**

Oppsummering av takkostruksjon/loft	TG-2

Det er registrert spor etter mus/gnageraktivitet og mangelfull tetting rundt enkelte gjennomføringer. Deler av konstruksjonen var ikke tilgjengelig for nærmere inspeksjon, og isolasjon, dampsperre og ventilasjonsforhold var ikke kontrollerbare. På grunn av registrerte avvik vurderes bygningsdelen til TG2.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere og utbedre åpninger som kan gi adkomst for skadedyr. Gjennomføringer i loftskonstruksjonen bør tettes for å redusere luftlekkasjer og risiko for skadedyrinntrenging. Loftet bør følges opp med jevnlige kontroller.

6.12 Renner og nedløp



Type	Metall

Takrenner og nedløp er av eldre dato. På deler av hovedtaket er det ikke etablert takrenne eller nedløp, slik at takvann ledes direkte ned på takflaten til tilbygget. Dette medfører økt vannbelastning på underliggende takkonstruksjon sammenlignet med en løsning med kontrollert bortledning av takvann.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av takrenner/nedløp	TG-2

På deler av hovedtaket mangler takrenne og nedløp, slik at takvann ledes direkte ned på takflaten til tilbygget. Dette gir økt vannbelastning på underliggende takflate. På grunn av registrert avvik og alder vurderes bygningsdelen til TG2.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere takrenne og nedløp på den aktuelle takflaten for å sikre kontrollert bortledning av takvann og redusere vannbelastningen på taket til tilbygget. Takavvanningssystemet bør for øvrig vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	**Trebjelkelag**
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Ja**

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Det er målt høydeavvik på mer enn 3 cm over en målelengde på 2,0 m.
TG 2 settes med bakgrunn i målt avvik.

6.14 Ildsted/Skorstein

Skorsteinstype	**Element**

Er det montert ildsted?	**Ja**

Boligen er utstyrt med vedovn tilknyttet elementpipe. Alder på ildsted og skorstein er ukjent. Det ble registrert en synlig sprekk i skorsteinens overflate over tilkobling av røykrør. Det er ikke avklart om sprekken kun gjelder overflatepuss eller om den går inn i skorsteinskonstruksjonen.
Det er registrert noe utslag av sotvann på en side av skorsteinen på loftet.

Type peis	**Vedovn**

Boligen er utstyrt med vedovn tilknyttet elementpipe. Alder på ildsted og skorstein er ukjent. Det ble registrert en synlig sprekk i skorsteinens overflate over tilkobling av røykrør. Det er ikke avklart om sprekken kun gjelder overflatepuss eller om den går inn i skorsteinskonstruksjonen.
Det er registrert noe utslag av sotvann på en side av skorsteinen på loftet.

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

Boligen er utstyrt med vedovn tilknyttet elementpipe. Alder på ildsted og skorstein er ukjent. Det ble registrert en synlig sprekk i skorsteinens overflate over tilkobling av røykrør. Det er ikke avklart om sprekken kun gjelder overflatepuss eller om den går inn i skorsteinskonstruksjonen.
Det er registrert noe utslag av sotvann på en side av skorsteinen på loftet.

Skorstein over tak er inspisert fra	**Fra bakken**

Er det sprekker i innvendig brannplate?	**Ja**

Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Nei**

Det foreligger ikke dokumentasjon eller tilsynsrapport fra feier-/brannvesen som bekrefter skorsteinens og ildstedets tekniske tilstand. Vurdering av fyringsanleggets funksjon, brannsikkerhet og forskriftsmessige utførelse ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde og er ikke kontrollert som del av denne rapporten.

Oppsummering av ildsted **TG-IU**

På grunn av manglende dokumentasjon, ukjent alder og begrenset vurderingsgrunnlag kan ildsted og skorstein ikke tilstandsvurderes fullt ut. Det er registrert en synlig sprekk i skorsteinens overflate, men omfang og betydning er ikke nærmere undersøkt. Bygningsdelen gis TG-IU.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det anbefales å innhente dokumentasjon fra feier-/brannvesen eller få skorstein og ildsted kontrollert av kvalifisert fagperson før videre bruk og ved eierskifte.

6.15 Kjøkken



Kjøkkenleverandør

Kjøkkeninnredning av eldre årgang. Leverandør er ukjent.

Når ble kjøkkenet sist renovert?

Alder på kjøkkeninnredning er ikke kjent.

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



Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av kjøkken TG-1

Kjøkkeninnredningen er av eldre årgang, men fungerer til dagens bruk.

Type avtrekk	Ingen ventilering
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	Nei
Er det tilstrekkelig avtrekk?	Nei
Tilstandsgrad avtrekk	TG-2

Oppsummering avtrekk

Det er ikke etablert noen form for avtrekk fra komfyr.

6.16 Trapp

Beskrivelse

Trapp mellom etasjene er av eldre utførelse. Trappeløpet har en bredde på ca. 62 cm. Det er ikke montert håndlist på vegg. Rekkverkshøyden er lavere enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå, og trappen har åpne trinn med åpninger på ca. 18 cm mellom trinnene.

Er det manglende rekkverk/håndløper?	Ja

Er det tilfredstillende høyde på rekkverk?	**Nei**
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	**Ja**

Oppsummering av trapp **TG-2**

Trappen er av eldre dato og tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet og utforming. Det er registrert manglende håndlist, lav rekkverkshøyde og store åpninger mellom trinnene. Forholdene medfører økt risiko for fall og personskade sammenlignet med moderne trappeløsninger. Bygningsdelen vurderes til TG2.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere håndlist på vegg. Rekkverk og trappeløsning bør oppgraderes for å bedre personsikkerheten. Særlig for barn kan åpningene mellom trinnene utgjøre en fallrisiko.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**

Avløpsrør er av plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Avløpsrørene er ikke original fra byggeåret. Eksakt alder på røropplegget er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon som viser når arbeidene er utført.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Ukjent**

Er det sen avrenning fra tappested?	**Ukjent**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ukjent**
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ukjent**

Oppsummering av avløp **TG-2**

TG 2 settes med bakgrunn i ukjent alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det anbefales en inspeksjon av røranlegget utført av fagmann på dette området.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	**Kobber, Rør i rør system**

Anlegget består av en kombinasjon av kobberrør og rør-i-rør-system.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Vanninstallasjonen er ikke original fra byggeåret. Anlegget består av en kombinasjon av kobberrør og rør-i-rør-system. Eksakt alder på røropplegget er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon som viser når arbeidene er utført.

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

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Ikke kontrollerbart**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vanntrykk er ikke testet, da vanntilførsel til bygget er frakoblet på grunn av lite bruk.
TG 2 settes med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon. Vannrørene mangler isolasjon i kjeller, noe som kan medføre risiko for frost i vannrørene.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det anbefales en inspeksjon av røranlegget utført av fagmann på dette området.
Isolering av vannrør i kjeller anbefales for å unngå frostskader.

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Skrusikringer**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Sikringsanlegget består av eldre skrusikringsskap med porselenssikringer. Det er montert AMS-måler og separat jordfeilbryter. Det foreligger samsvarserklæring for AMS-måler (2018) og jordfeilbryter (2001). For øvrige deler av det elektriske anlegget foreligger det ikke dokumentasjon ved befaringen. Kursene er merket på sikringsskapet, men det foreligger ikke kursfortegnelse.
Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon for hoveddelen av det elektriske anlegget. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på nyere el-kontroll eller tilsyn fra Det lokale eltilsyn (DLE).

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Ja**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Ja**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Ja**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering av elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg er ikke kontrollert av undertegnede utover en enkel visuell observasjon. Det foreligger begrenset dokumentasjon for anlegget, og alder på store deler av installasjonen er ukjent. Tilstand og elsikkerhet kan derfor ikke vurderes nærmere innenfor rammen av denne rapporten. Bygningsdelen gis TG-IU.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Det anbefales at anlegget gjennomgås av registrert elektroinstallatør dersom kjøper ønsker nærmere vurdering av tilstand, kapasitet og elsikkerhet. Det anbefales også å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	**Annet**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
120 l	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Ikke kontrollerbart**
Er bereder over 20 år?	**Ukjent**

Oppsummering av bereder **TG-2**

TG 2 settes på bakgrunn av ukjent alder på bereder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Alder på bereder er ukjent. Utskifting må påregnes dersom dokumentasjon på alder og tilstand ikke kan fremskaffes.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen er ventilert ved naturlig ventilasjon gjennom ventiler i yttervegg samt lufting via vinduer. Det er ikke registrert forhold som tilsier utilfredsstillende ventilasjon på befaringsdagen.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ukjent**
Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Boligen er ventilert ved naturlig ventilasjon gjennom ventiler i yttervegg samt lufting via vinduer. Det er ikke registrert forhold som tyder på mangelfull ventilasjon eller fuktskader relatert til ventilasjon på befaringsdagen. Ventilasjonsløsningen er imidlertid enkel og av eldre utførelse sammenlignet med dagens standard. Bygningsdelen vurderes til TG2.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Jevnlig lufting og bruk av eksisterende ventiler anbefales for å opprettholde tilfredsstillende luftutskifting. Ved fremtidig oppgradering av boligen bør forbedring av ventilasjonsløsningen vurderes.

6.22 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.)	Ja

Oppsummering avnoise TG-2

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende innenfor beregnet gul støysone, og også delvis innenfor rød støysone.
Dette indikerer et potensial for trafikkstøy som kan påvirke uteoppholdsarealer og deler av bygningen, avhengig av avstand, terrengforhold, skjerming og bygningsutforming. Faktisk opplevd støy kan variere med trafikkmengde, kjøremønster og tidspunkt på døgnet.

6.23 Radon

Har boligen radonsperre?	Nei

Radonaktsomhet

Boligen har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10
TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området moderat til lav aktsomhetsgrad for radon

6.24 Skred/flomfare

Ligger boligen i området med høy/skredfare?	**Nei**

Oppsummering av skred/flomfare

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.25 Lovlighet

Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollerbart**

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**

Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som gir indikasjoner på mangelfull oppdeling av brannceller.
Vurderingen er begrenset til synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte konstruksjoner og branntekniske detaljer er ikke kontrollert.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Det foreligger ikke ferdigattest.
Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01.1998. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01.1998

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Ja**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

6.26 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Badet er opplyst å være etablert i 2001. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke. Rommet har flislagt gulv og vegger kledd med furupanel. Det er montert dusjkabinett. Sluk var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen. Membranløsningen kunne ikke verifiseres. Det ble observert gulvlister i overgang mellom gulv og vegg, og membranoppbrett på vegg kunne ikke bekreftes. Gulvet har begrenset fall mot sluk.

6.27 Overflater

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Ikke kontrollerbart**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Ja**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Nei**

Oppsummering av overflater TG-2

Badet er av eldre dato og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Membranløsning og utførelse av tettesjikt kunne ikke verifiseres. Sluk var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er registrert begrenset fall mot sluk, og utførelsen i overgang mellom gulv og vegg gir usikkerhet knyttet til fuktsikringen. Dusjkabinett reduserer den daglige vannbelastningen på gulv- og veggkonstruksjonene. På grunn av alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til fuktsikringen vurderes våtrommet til TG2.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet med hensyn til fukt- og lekkasjeskader. Ved fremtidig oppgradering bør våtrommet bygges opp med dokumentert membranløsning og fallforhold i henhold til gjeldende anbefalinger.

6.28 Membran/tettesjikt

Er det mulig å inspisere sluket?	**Nei**
Type sluk	
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Nei**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Ja**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Ja**

Oppsummering av membran/tettesjikt **TG-2**

Membranløsningen kunne ikke verifiseres. Det ble observert gulvlister i overgang mellom gulv og vegg, og membranoppbrett på vegg kunne ikke bekreftes. Gulvet har begrenset fall mot sluk.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Nei**

TG-2

Badet er av eldre dato og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Membranløsning og utførelse av tettesjikt kunne ikke verifiseres. Sluk var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er registrert begrenset fall mot sluk, og utførelsen i overgang mellom gulv og vegg gir usikkerhet knyttet til fuktsikringen. Dusjkabinett reduserer den daglige vannbelastningen på gulv- og veggkonstruksjonene. På grunn av alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til fuktsikringen vurderes våtrommet til TG2.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet med hensyn til fukt- og lekkasjeskader. Ved fremtidig oppgradering bør våtrommet bygges opp med dokumentert membranløsning og fallforhold i henhold til gjeldende anbefalinger.

6.29 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr
Dusjkabinett, servant, gulvmontert toalett

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.30 Ventilasjon

Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.

6.31 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-2.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Nei**

Hulltaking er ikke gjennomført med bakgrunn i at vanntilførsel var koblet fra på befaringsdagen, og det er opplyst at badet ikke har vært i bruk de siste tre årene.
Det er montert dusjkabinett, slik at det er heller ingen direkte fuktpågang på overflatene.

Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt TG-1

Det er gjennomført fuktsøk på overflater, vegger og gulv, hvor fuktinntrenging kan være mulig.
Ingen forhøyede fuktverdier registrert.

6.32 Overflater

Gulv, vegg og tak

Overflater på gulv av vinylbelegg, laminat og fliser.
Overflater på vegger av trepanel og malte plater.
Himlinger av malte plater og trepanel.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring.
Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

6.33 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

Vedovn, elektriske ovner.'
Beskrivelsen omfatter registrerte oppvarmingskilder. Funksjon og kapasitet er ikke vurdert.

6.34 Oppsummering



Skal TG-grad settes?	**Nei**

BELER AS

Beler AS

Reidar Bele

E-postadresse

reidar@beler.no

Beskrivelse

Bygningen generelt
- Bolig oppført i 1938.
- Eldre bygningsmasse med flere bygningsdeler som har nådd eller nærmer seg forventet levetid.
- Vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Grunnmur / kjeller
- Eldre kjeller med jordgulv i deler av arealet.
- Konstruksjoner mot terreng uten moderne fuktsikring.
- Fuktpåvirkning fra grunn må forventes.

Tak
- Eldre aluminiumsplatetak med slitt overflatebehandling.
- Manglende undertak.
- Manglende taksikkerhetsutstyr (takstige).
- Vedlikehold og fremtidig utskifting må påregnes.

Våtrom
- Bad fra ca. 2001 uten dokumentasjon.
- Membranløsning og sluk ikke verifisert.
- Begrenset fall mot sluk.

Vinduer og dører
- Vinduer av varierende alder.
- Flere vinduer vurderes å ha begrenset restlevetid.

Elektrisk anlegg
- Begrenset dokumentasjon.
- Hoveddelen av anlegget ikke nærmere kontrollert.
- Anleggets tilstand og elsikkerhet bør vurderes av fagperson ved behov.

Pipe og ildsted
- Manglende dokumentasjon fra feiervesen.
- Synlig sprekk i pipe.
- Nærmere kontroll anbefales.

Andre bygninger på eiendommen:
På eiendommen står det også et eldre uthus/vedskjul. Bygningen er ikke oppmålt eller nærmere undersøkt i forbindelse med denne rapporten. Ved visuell observasjon fremstår bygningen med betydelig slitasje og forfall, herunder skjevheter, deformasjoner og omfattende værslitasje på trekonstruksjoner. Bygningen vurderes å ha begrenset bruksverdi, og reparasjon eller utskifting må påregnes dersom videre bruk er ønskelig.

Eiendommen fremstår som en eldre bolig benyttet som fritidsbolig. Bygningen har gjennomgått enkelte

oppgraderinger, men flere bygningsdeler er av eldre dato og har begrenset restlevetid. Kjøper må påregne løpende vedlikehold samt fremtidige oppgraderinger og utskiftninger av enkelte bygningsdeler. Det bemerkes et betydelig vedlikeholdsetterslep.

7. Rapportsammendrag

Grunn og fundament / Krypkjeller / Drenering / Støttemur

TG-2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur/kjellervegger av plasstøpt betong.
Det ble observert mindre riss i grunnmuren. Rissene vurderes som overfladiske og har trolig oppstått som følge av normale bevegelser i konstruksjonen over tid (krymp, temperatur- og setningspåvirkning). Det er ikke registrert tegn til aktiv bevegelse, fuktinntrengning eller strukturelle skader som følge av rissene.

TG 2 settes da det registreres synlige riss og tegn til aldring.
Konstruksjonen har forhøyet risiko for fuktinnsig og redusert tetthet.

TG-2

Drenering

Oppsummering

Det er ikke synlig etablert drenering rundt bygget. Terrenget heller delvis mot bygningen, noe som medfører betydelig økt belastning fra overflatevann mot grunnmur. Manglende drenering i kombinasjon med ugunstig terrengfall gir høy risiko for fuktinntrenging og skader i konstruksjonen.

TG2 settes selv om det ikke er registrert tydelige symptomer på fuktgjennomgang på befaringstidspunktet, da forholdene vurderes som klart risikofylte med stor sannsynlighet for fremtidige skader. Tiltak kan bli nødvendig dersom det oppstår tegn til fuktproblemer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det er ikke synlig drenering rundt bygget.
Konsekvens: Det kan være økt risiko for fuktpåvirkning over tid.
Anbefalte tiltak:
Det anbefales å overvåke forholdene jevnlig. Ved tegn til fuktproblemer bør det vurderes etablering av ny drenering og oppgradering av fuktsikring.

Rom under terreng

TG-2

Rom under terreng

Oppsummering

Konstruksjonen er utført etter datidens byggeskikk og må påregnes å være utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen. På grunn av alder, jordgulv og manglende fuktsikring mot terreng vurderes forholdet til TG 2.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig tilsyn av kjellerrommet. Organiske materialer bør ikke lagres direkte mot gulv eller grunnmur. God ventilering bør opprettholdes for å redusere risikoen for fuktrelaterte skader.

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Vinduer, ytterdør og balkongdør

Oppsummering

Det ble ikke registrert punkterte isolerglass ved befaringen. Det ble foretatt enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer. Det ble registrert enkelte tegn til værslitasje på karmer og rammer, samt enkelte avvik ved åpne-/lukkemekanismer og utvendig tetting. Bygningen har både koblede vinduer og 2-lags isolerglassvinduer av varierende alder. Flere av vinduene vurderes å være eldre og ha begrenset gjenværende levetid. På grunn av registrerte avvik, alder og forventet restlevetid vurderes bygningsdelen til TG2.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Værslitte overflater bør vedlikeholdes for å hindre videre nedbrytning. Tetninger, beslag og funksjon på vinduer bør kontrolleres og utbedres ved behov. Det må påregnes utskifting eller større vedlikehold av enkelte vinduer på grunn av alder og forventet restlevetid.

TG-2

Innerdører

Oppsummering

Malte 3-speils profilierte innerdører.
Enkelte dører har behov for justeringer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Enkelte dører har behov for justeringer.

TG-2

Yttervegger

Oppsummering

Ytterveggene bærer preg av manglende vedlikehold.
Ved inspeksjon av mørkloft er det påvist manglende vindsperre, og sprekker/åpninger i kledningen hvor det kan være fare for vanninntrenging.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Behandling av yttervegger anbefales. Fjerning av gammel maling og påføring av ny.
Konsekvens av manglende behandling kan være fuktinntrenging, og senere råteskader.

Takkonstruksjon

TG-2

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjonen er av eldre dato og er kun inspisert fra luke til mørkloft. Det ble ikke registrert synlige tegn til svikt, men konstruksjonen er eldre og har begrenset tilgjengelighet for kontroll. På grunn av alder og begrenset inspeksjonsmulighet vurderes bygningsdelen til TG2.

TG-2

Taktekking

Oppsummering

På grunn av alder, slitt overflatebehandling og manglende undertak vurderes bygningsdelen til TG2.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Manglende undertak kan medføre kondensdannelse med påfølgende fuktskade.

TG-2

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert fast takstige til pipe. Det er heller ikke montert snøfangere. Manglende taksikkerhetsutstyr gir redusert sikkerhet ved tilsyn, vedlikehold og feiing av skorstein. Bygningsdelen vurderes til TG2.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Manglende taksikkerhetsutstyr gir redusert sikkerhet ved tilsyn, vedlikehold og feiing av skorstein.

TG-2

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er registrert spor etter mus/gnageraktivitet og mangelfull tetting rundt enkelte gjennomføringer. Deler av konstruksjonen var ikke tilgjengelig for nærmere inspeksjon, og isolasjon, dampsperre og ventilasjonsforhold var ikke kontrollerbare. På grunn av registrerte avvik vurderes bygningsdelen til TG2.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere og utbedre åpninger som kan gi adkomst for skadedyr. Gjennomføringer i loftskonstruksjonen bør tettes for å redusere luftlekkasjer og risiko for skadedyrinntrenging. Loftet bør følges opp med jevnlige kontroller.

TG-2

Renner og nedløp

Oppsummering

På deler av hovedtaket mangler takrenne og nedløp, slik at takvann ledes direkte ned på takflaten til tilbygget. Dette gir økt vannbelastning på underliggende takflate. På grunn av registrert avvik og alder vurderes bygningsdelen til TG2.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere takrenne og nedløp på den aktuelle takflaten for å sikre kontrollert bortledning av takvann og redusere vannbelastningen på taket til tilbygget. Takavvanningssystemet bør for øvrig vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig.

Innvendig konstruksjoner

TG-IU

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

På grunn av manglende dokumentasjon, ukjent alder og begrenset vurderingsgrunnlag kan ildsted og skorstein ikke tilstandsvurderes fullt ut. Det er registrert en synlig sprekk i skorsteinens overflate, men omfang og betydning er ikke nærmere undersøkt. Bygningsdelen gis TG-IU.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det anbefales å innhente dokumentasjon fra feier-/brannvesen eller få skorstein og ildsted kontrollert av kvalifisert fagperson før videre bruk og ved eierskifte.

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er målt høydeavvik på mer enn 3 cm over en målelengde på 2,0 m.
TG 2 settes med bakgrunn i målt avvik.

TG-2

Trapp

Oppsummering

Trappen er av eldre dato og tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet og utforming. Det er registrert manglende håndlist, lav rekkverkshøyde og store åpninger mellom trinnene. Forholdene medfører økt risiko for fall og personskade sammenlignet med moderne trappeløsninger. Bygningsdelen vurderes til TG2.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere håndlist på vegg. Rekkverk og trappeløsning bør oppgraderes for å bedre personsikkerheten. Særlig for barn kan åpningene mellom trinnene utgjøre en fallrisiko.

Tekniske installasjoner

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

TG 2 settes med bakgrunn i ukjent alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det anbefales en inspeksjon av røranlegget utført av fagmann på dette området.

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vanntrykk er ikke testet, da vanntilførsel til bygget er frakoblet på grunn av lite bruk. TG 2 settes med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon. Vannrørene mangler isolasjon i kjeller, noe som kan medføre risiko for frost i vannrørene.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det anbefales en inspeksjon av røranlegget utført av fagmann på dette området. Isolering av vannrør i kjeller anbefales for å unngå frostskader.

TG-2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TG 2 settes på bakgrunn av ukjent alder på bereder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Alder på bereder er ukjent. Utskifting må påregnes dersom dokumentasjon på alder og tilstand ikke kan fremskaffes.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen er ventilert ved naturlig ventilasjon gjennom ventiler i yttervegg samt lufting via vinduer. Det er ikke registrert forhold som tyder på mangelfull ventilasjon eller fuktskader relatert til ventilasjon på befaringsdagen. Ventilasjonsløsningen er imidlertid enkel og av eldre utførelse sammenlignet med dagens standard. Bygningsdelen vurderes til TG2.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Jevnlig lufting og bruk av eksisterende ventiler anbefales for å opprettholde tilfredsstillende luftutskifting. Ved fremtidig oppgradering av boligen bør forbedring av ventilasjonsløsningen vurderes.

TG-2

Støy

Oppsummering

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende innenfor beregnet gul støysone, og også delvis innenfor rød støysone.
Dette indikerer et potensial for trafikkstøy som kan påvirke uteoppholdsarealer og deler av bygningen, avhengig av avstand, terrengforhold, skjerming og bygningsutforming. Faktisk opplevd støy kan variere med trafikkmengde, kjøremønster og tidspunkt på døgnet.

Våtrom

TG-2

Overflater

Oppsummering

Badet er av eldre dato og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Membranløsning og utførelse av tettesjikt kunne ikke verifiseres. Sluk var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er registrert begrenset fall mot sluk, og utførelsen i overgang mellom gulv og vegg gir usikkerhet knyttet til fuktsikringen. Dusjkabinett reduserer den daglige vannbelastningen på gulv- og veggkonstruksjonene. På grunn av alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til fuktsikringen vurderes våtrommet til TG2.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet med hensyn til fukt- og lekkasjeskader. Ved fremtidig oppgradering bør våtrommet bygges opp med dokumentert membranløsning og fallforhold i henhold til gjeldende anbefalinger.

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Membranløsningen kunne ikke verifiseres. Det ble observert gulvlister i overgang mellom gulv og vegg, og membranoppbrett på vegg kunne ikke bekreftes. Gulvet har begrenset fall mot sluk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet med hensyn til fukt- og lekkasjeskader. Ved fremtidig oppgradering bør våtrommet bygges opp med dokumentert membranløsning og fallforhold i henhold til gjeldende anbefalinger.