



[Sjekk gyldighet på rapport](#)

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Mathias Lunds gate 11
7506 STJØRDAL
5035/102/0/482/0/0

Rapportdato

24.10.2025

TG 0		1
TG 1		4
TG 2		14
TG 3		2
TG IU		1

MATHIAS LUNDS GATE 11 - 5035/102/0/482/0/0

Befaring utført den 05.10.2025 av:



Nicholas Lyngmo
Lyngmo Eiendom og
Takst

Skolevegen 1
7560
Vikhammer

+4799490949
nicholas@lyngmo-
eiendomogtakst.no





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/revirenten 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.



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.

MATHIAS LUNDS GATE 11 - 5035/102/0/482/0/0



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 taktekking 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 retningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg 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.

Dette 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/setningsskader.

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 levetid 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 befarringsdato.



Om boligen

Adresse: Mathias Lunds gate 11 , 7506, STJØRDAL

Matrikkel: 5035/102/0/482/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1971

Tomt: 694.50 m²

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Oddny Birgitte Skjevik

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over grunnmur av betongstein. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med metallplater. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderober eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Taktekking er vurdert fra bakkenivå i denne rapporten da det ikke var etablert sikker adkomst til disse bygningsdelene på befaring. Da gjøres hovedvurderingen ut i fra materialer/alder og evt synlig avvik. Det gjøres oppmerksom på at det kan være avvik det ikke var mulig å påvise fra bakkenivå og en ytterlig undersøkelse på selve taket anbefales.



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter 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.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² 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.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Kjeller			
BRA-i 82 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Bodareal	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
1.etasje			
BRA-i 87 m ²	BRA-e 18 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 30 m ²
Beskrivelse av BRA-i Vindfang, gang, bad, 3 soverom, stue og kjøkken	Beskrivelse av BRA-e Frittstående garasje	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasser
Sum areal			
BRA-i 169 m ²	BRA-e 18 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 30 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 187 m ²			

Merknader om areal: Fordeling mellom P og S rom er følgende: 1.etasje: P-Rom: 87 m² / S-Rom: 0 m² Kjeller: P-Rom: 0 m² / S-Rom: 82 m² Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealet er målt på stedet med laser. 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. Sjakter, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er en del av boligens BRA (bruksareal) og medregnet i boligens totalt BRA. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. BTA er beregnet.



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: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Grunnmur av murte blokker er på et generelt grunnlag sårbar mtp. sprekker og riss.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra at det er påvist fuktgjennomtrenging i kjellergulv/grunnmur samt kalk- og mineralutslag, og at godt over halvparten av forventet levetid på bygningsdelen er oppbrukt. Tiltak for redrenering rundt boligen må påregnes i nærmeste fremtid, men tidspunktet for når dette bør/må gjennomføres er ikke eksakt. Endring av kjellerens bruk vil kreve strakstiltak med drenering/utvendig fuktsikring.

Rom under terreng: Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuktsikring. Manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. Tiltak er påregnelig. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

Radonsikring: Det er ikke utført måling av radon i boligen. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Yttervegger / fasader: Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er teknisk dårligere enn dagens krav. Isoleringen er fra byggetiden og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes for å oppnå dagens standard. Lufting er meget begrenset pga museklosser. Det er tverrliggende spikerlekter bak kledningen som er lagt direkte på vegg uten luftelektre. Dette er uheldig og ved en evt. fuktitlgang bak kledning vil ikke vann/fuktighet dreneres ut av veggen noe som gir økt skadepotensial. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det var ingen tegn på bakenforliggende skader på befaring og åpning av ytterveggen ble ikke utført. Det anbefales på generelt grunnlag ytterligere undersøkelser av eldre yttervegger.

Vinduer / dører: Vinduer 2013 - TG1: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Vinduer i kjeller TG2: Vinduer fra byggeår 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 ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Terrasse: Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Tiltak er påregnelig, men i hvilket omfang er uvisst. Renner og nedløp kan være lengere enn forventet levetid med godt vedlikehold. Det anbefales jevnlig kontroll og evt tiltak ved avvik/svikt. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Våtrom - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Våtrom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Noe slitasje og svelling på servantskap ble advekket.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Trapp: Små skader/slitasje på overflate trappeløp. Rekkverk og håndløper er ikke iht. dagens forskriftskrav.

Kjøkken: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Da rommet innehar flere apparater med innvendig tappested.

VVS: Over halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt, 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. Mangelfull ventilering av badet. Ventilasjon er i forhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunkt. Avrenningsmulighet fra varmtvannsbereder direkte til sluk anbefales etablert. Ytterligere kontroll av tilstands på avløpsrør anbefales. Det er en oljetank som ikke er i bruk og denne bør fjernes, anbefales gjort av fagfolk.

2

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid og fremstår flere steder utett eller med avvik som vil føre til skader. TG-3 er satt da våtrommet ikke tilfredstiller krav til tetthet.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Frittstående garasje: Enkel konstruksjon. Flatt tak teknet med stålplater og vegger av bindingsverk kledd med stående panel. Det er stort etterslep på vedlikehold og de fleste bygningsdeler har behov for tiltak. Mtp alder/materialer/tilstand vil en riving/oppbygging være et godt alternativ til renovering. Kostnadsestimat basert på en renovering av eksisterende bygningsmasse, evt riving/oppbygging vil trolig øke kostnadene.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

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. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

1

Dokumentasjon

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:

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

21.10.2025

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 01.08.1968.

Følgende endringer/avvik er funnet:

Deler av kjeller som på byggetegninger benevnes som ikke utgravd er i dag utgravd og brukes som bodareal.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt innflyttingstillatelse datert 10.05.1971

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

Nei

Kommentar:

-



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:

Blokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Grunnmur av murte blokker er på et generelt grunnlag sårbar mtp. sprekker og riss.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll av grunnmur.

Levetid:

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

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. 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?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplast?

Nei

Kommentar:

Ikke synlig noen av delene.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Kommentar:

Det er flatt terreng rundt boligen.

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Kommentar:

Takvann er ført i nedløp som igjen er ført ned i bakken. Det er ukjent hvorvidt disse er koblet på evt drensledninger.

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra at det er påvist fuktgjennomtrenging i kjellergulv/grunnmur samt kalk- og mineralutslag, og at godt over halvparten av forventet levetid på bygningsdelen er oppbrukt.

Tiltak for redrenering rundt boligen må påregnes i nærmeste fremtid, men tidspunktet for når dette bør/må gjennomføres er ikke eksakt. Endring av kjellerens bruk vil kreve strakstiltak med drenering/utvendig fuktsikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Tiltak for redrenering rundt boligen må påregnes i nærmeste fremtid.

Levetid:

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.



Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

Bilde



Algevekst



Kalk - og mineralutsalg

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Nei

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Nei

Er det synlige tegn til fukt?

Ja

Kommentar:

Det er kalk- og mineralutsalg på vegger og algevekst på gulv/vegger.

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

Ja

Kommentar:

Det er foretatt fuktmåling i bjelkelag, det registreres forhøyde fuktverdier i treverket, 21 vektprosent.

Er rommet ventilert?

Ja

Kommentar:

Naturlig ventilert.

Totalvurdering av rom under terreng**Kommentar:**

Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuktsikring.
Manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. Tiltak er påregnelig.
Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Tiltak for økt ventilering av kjellerarealt anbefales.

Bilde



6

Radonsikring

TG 2



Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Totalvurdering av radon

Kommentar:

Det er ikke utført måling av radon i boligen.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

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?

Nei

Fasade

Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet.

Konstruksjonsoppbyggingen er teknisk dårligere enn dagens krav.

Isoleringen er fra byggetiden og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes for å oppnå dagens standard.

Lufting er meget begrenset pga museklosser.

Det er tverrliggende spikerlekter bak kledningen som er lagt direkte på vegg uten luftelektter. Dette er uheldig og ved en evt. fuktitlgang bak kledning vil ikke vann/fuktighet dreneres ut av veggene noe som gir økt skadepotensial.

Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.

Det var ingen tegn på bakenforliggende skader på befaring og åpning av ytterveggen ble ikke utført. Det anbefales på generelt grunnlag ytterligere undersøkelser av eldre yttervegger.

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.

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

Vinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Vinduer i 1.etasje er i hovedsak skiftet 2013, men på større vinduer på stue er kun glassene skifte, karmer er fra byggeår. Vinduer i kjeller er fra byggeår.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Vinduer 2013 - TG1:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Vinduer i kjeller TG2:

Vinduer fra byggeår 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 ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. 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 utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 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:

Etablert terrasser

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Rekkverk på terrasse er 84cm høyt og under dagens høydekrav på minimum 100cm over ferdig dekke.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert rekkverk iht dagens høydekrav.

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:

Kaldloft, Utvendig bakkenivå

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket på takstoler eller taktro.



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 ivarettatt 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?

Ja

Kommentar:

Inne på kaldloft.

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket på takstoler eller taktro.



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 stigetrinn? 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:

Selger opplyser at takplater er skiftet ca. 1997.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Lakkerte stålplater

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll fra bakkenivå.

Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av taktro/undertak på kaldloftet.

Taket ble kontrollert fra bakkenivå og materialer og opplyst alder på tekking ligger hovedsakelig til grunn for vurderingen.

TG2:

Det anbefales ytterligere undersøkelser på selve taket når det er etablert sikker adkomst til taket og det kan være avvik det ikke var mulig å påvise fra bakkenivå.

Levetid:



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



Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.



Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer, ventilasjonssetter er 20-40 år.



Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.



Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 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:

Sink

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Tiltak er påregnelig, men i hvilket omfang er uvisst. Renner og nedløp kan være lengere enn forventet levetid med godt vedlikehold. Det anbefales jevnlig kontroll og evt tiltak ved avvik/svikt. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales jevnlig kontroll og evt tiltak ved påvist avvik/svikt. Ved evt arbeider med takteking anbefales renner og nedløp skiftet i denne sammenheng.

Levetid:

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

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv, våtromstapet på vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Som fra byggeår.

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?

Ja

Kommentar:

Det er oppsprekking i våtromsbelegg på vegg nede i hjørner i og ved dusjsone.

Da det er bemerket begynnelse på svertesopp i silikonfug i dusjsone, kan dette skyldes manglende ventilasjon (avtrekk/tilluft).

Det kan også være av at silikonens ytterste belegg er vasket bort og lager grunnlag for vekstvilkår av svertesopp. Det er anbefalt at silikon fjernes og ny etableres, og kontroll over luftsirkulasjonen. Det nevnes at svertesopp ikke er en farlig vekst og at den er helt vanlig i norske hjem.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er ca 20mm fall fra dørterskelen og til overflater ved sluk. Område rundt sluk har lokalt stor nedsenking slik at totalt fall blir opp mot 40mm. Fallforhold vurderes dermed som tilfredsstillende.

Totalvurdering av overflater**TG 2** **Kommentar:**

Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.



Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 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?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3 

Kommentar:

Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid og fremstår flere steder utett eller med avvik som vil føre kunne føre til skader. TG-3 er satt da våtrommet ikke tilfredstiller krav til tetthet.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:



Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.



Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 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. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredningen fremstår som noe slitt, men i bruksmessig stand.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Nei

Kommentar:

Det er kun naturlig av trekk på badet.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:

Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant

Kommentar:

Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

Levetid:

- ❗ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ❗ Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

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

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

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**Kommentar:**

Ved bruk av fuktsøker inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Uheldig plassering av vindu i dusjsone. Ved tiltak på badet kan plassering og/eller materialbruk vurderes til hva som er best egnet.

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, vurdere 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

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.

For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

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:

Betong, Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp.

Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak.

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:

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Små skader/slitasje på overflate trappeløp.

Rekkverk og håndløper er ikke iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.

Levetid:

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

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



Totalvurdering

Kommentar:

Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar wc og vask.

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.

Generell beskrivelse av innredning

Heltre skrog med heltre profilerte fronter og laminert benkeplate.

Integreerte 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:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.

Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Da rommet innehar flere apparater med innvendig tappested.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ 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 ventilerings av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkopplingspunkter. 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?

Ja

Kommentar:

-

Innvendig oljetank

Ja

Kommentar:

En innvendig oljetank, som en kjellertank eller dagtank, bør tømmes, renses og fjernes i tråd med dagens regelverk, da det er forbudt å bruke mineralolje til oppvarming fra 1. januar 2020. Dette bør utføres av fagfolk og innebærer å fjerne all restolje, rense tanken grundig og fjerne både tanken og alle tilhørende rør. Meld fra til kommunen når prosessen er fullført.

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Varmepumpe

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er etablert i kjeller og det er etablert sluk i gulvet. Det er ingen fall til sluk eller membran på gulvet.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

Over halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt, 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.

Mangelfull ventilerings av badet.

Ventilasjon er i forhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunkt.

Avrenningsmulighet fra varmtvannsbereder direkte til sluk anbefales etablert.

Ytterligere kontroll av tilstands på avløpsrør anbefales.

Det er en oljetank som ikke er i bruk og denne bør fjernes, anbefales gjort av fagfolk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Avrenningsmulighet fra varmtvannsbereder direkte til sluk anbefales etablert.

Det anbefales etablert mekanisk avtrekk på badet med tilluft fra tilstøtende rom.

Avløpsrør fra 1970-tallet er enten støpejern eller tidlige plastrør (som ABS og PVC) av varierende kvalitet, og mange har nådd slutten av sin levetid. Støpejernsrør er utsatt for innvendig korrosjon og lekkasjer, mens plastrør fra denne perioden, spesielt de som ble produsert fra ca. 1965 til midten av 70-tallet, kan ha sprekkdannelser på grunn av spenninger og dårlig materialkvalitet. Mange av disse rørene bør nå vurderes for utskifting eller rørfornyning.

En rørlegger kan utføre en inspeksjon med et kamera for å vurdere rørenes tilstand.

Det er en oljetank som ikke er i bruk og denne bør fjernes, anbefales gjort av fagfolk.

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ 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?

Sikringsskapet er plassert i trappegang.

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:

Det ligger samsvarserklæring for etablering av ny kurs til varmepumpe. Ingen dokumentasjon utover dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert 2010 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet ved skifte av sikringer, så det anbefales rekvirert en elektriker for kontroll av det elektriske anlegget.

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.

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fukttinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget**Kommentar:**

Enkel konstruksjon. flatt tak tekket med stålplater og vegger av bindingsverk kledd med stående panel. Det er stort etterslep på vedlikehold og de fleste bygningsdeler har behov for tiltak. Mtp alder/materialer/tilstand vil en riving/oppbygging være et godt alternativ til renovering.

Kostnadsestimat basere seg på en renovering av eksisterende bygningsmasse, evt riving/oppbygging vil trolig øke kostnadene.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000
