

# BOLIGSALGSRAPPORT



## Østrådt, Alleen 22

6770 Nordfjordeid  
Gnr 46: Bnr 42  
1443 EID KOMMUNE

**MARKEDSVERDI**  
**kr 3 580 000**



**Oppdragsnr.** 215  
**Befaringsdato** 16.06.2015  
**Rapportdato** 03.07.2015  
  
**Rapportansvarlig** Kristen Eikenæs  
Tlf.: 911 25 734  
E-post: kr.eike@online.no



**NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND**

Boligsalgsrapporten kan kun utarbeides av godkjente medlemmer av NTF, Norges TakseringsForbund og NITO Takst

**Oppdragsnr.** 215  
**Befaringsdato** 16.06.2015  
**Rapportdato** 03.07.2015  
**Rapportansvarlig** Kristen Eikenæs  
Tlf.: 911 25 734  
E-post: kr.eike@online.no

# INNHOOLD

OM BOLIGSALGSRAPPORTEN .....	3
EGNE PREMISSE OG FORUTSETNINGER.....	4
RAPPORTSAMMENDRAG .....	5
VESENTLIGE ENDRINGER OG PÅKOSTNINGER.....	5
EIENDOMSOPPLYSNINGER .....	10
DOKUMENTKONTROLL .....	11
AREALOPPLYSNINGER .....	11
ROMFUNKSJON FOR P-ROM .....	12
MARKEDSVERDI .....	13
HOVEDRAPPORT .....	15
EINEBUSTAD .....	15
VÅTROM .....	15
KJØKKEN.....	21
TOALETTROM .....	23
ANDRE ROM.....	25
ROM UNDER TERRENG .....	26
LOFT (INNREDET OG UINNREDET) .....	28
ILDSTED OG SKORSTEINER.....	30
INNVENDIGE TRAPPER.....	30
ETASJESKILLERE OG GULV PÅ GRUNN .....	30
TEKNISKE ANLEGG .....	31
RADON.....	31
ANDRE FORHOLD.....	32
YTTERVEGG .....	32
YTTERTAK.....	33
BALKONGER, TERRASSER, VERANDA OG LIGNENDE .....	34
TERRASSER OG PLATTING PÅ TERRENG .....	35
GRUNNMUR, FUNDAMENTER.....	35
MUR, TERRENG, STIKKLEDNINGER. TANKER OG FRITTSTÅENDE BY... ..	36
GEOLOGISKE FORHOLD.....	37
ANDRE FORHOLD.....	37
FORENKLET VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG .....	38
FORENKLET VURDERING AV BRANNTENISKE FORHOLD.....	39
VEDLEGG OG DOKUMENTER .....	40



# OM BOLIGSALGSRAPPORTEN

## BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Boligsalgsrapporten er en teknisk tilstandsrapport, basert på Norsk Standard NS 3600:2013 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig). I tillegg gir Boligsalgsrapporten en vurdering av boligens markedsverdi. Oppdragsgiver kan velge ikke å få vurdert markedsverdien. Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges TakseringsForbund (NTF) og NITO Takst. Bare takstmenn som er godkjent av et av disse forbundene, kan utarbeide tekniske tilstandsanalyser som dokumenteres med en Boligsalgsrapport.

Formålet med Boligsalgsrapporten er å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse, for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Boligsalgsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. 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. Hvis ikke annet fremgår, er opplysninger om årstall, utskiftninger vann og avløp, adkomstvei, isolasjon, drenering m.m. i samsvar med opplysninger og dokumentasjon fra rekvirent eller tilstedeværende. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Unntaket er hvis han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller sin erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om oppdragsgiver benytter en eiendomsmegler. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

## TAKSTMENN OG TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF og NITO Takst har profesjonelle takstmenn som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte forbundets godkjenningssmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han har de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. Takstmannen skal etterleve de etiske reglene og det generelle regelverket for sin organisasjon og utøve normalt godt takstmannsskjønn.

## KLAGEORDNING

Klagenemnda for takstmenn er et lavterskel tvisteløsningsorgan i samarbeid mellom Forbrukerrådet, NITO Takst og NTF. Formålet med nemnda er å gi forbrukere en rimelig og rask klageadgang. Nemnda skal arbeide fritt og uavhengig av særinteresser, og gir rådgivende uttalelser. For mer informasjon om klagenemnda, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no).

## RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2013 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til dem.

## REFERANSENIVÅ OG TILSTANDSGRADER

Referansenivået for rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG 0), gitt av NS 3600 tillegg C, D og E. Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik fra referansenivået og framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Avvik defineres som en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Tilstandsgradene (TG) gir uttrykk for hvilken tilstand rom og bygningsdeler har sammenliknet med det definerte referansenivået. Tilstandsgraden angis som TG0, TG1, TG2, TG3 og TGiu.

Avvik angis med bakgrunn i NS 3600 og NS 3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik (begrunnes normalt ikke)
- Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre eller moderate avvik (begrunnes normalt ikke)
- Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik
- Tilstandsgrad 3, TG3: Stort eller alvorlig avvik
- Tilstandsgrad TGiu: Ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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 kjøper vurdere om de anbefalte tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Vær oppmerksom på at manglende dokumentasjon kan medføre at det settes en høyere tilstandsgrad enn ellers for enkelte bygningsdeler.

## BEFARINGEN

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Boligsalgsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller rom som er spesielt utsatt for fuktighet, blir særlig grundig inspisert. Hulltaking foretas etter oppdragsgivers aksept.
- Inspeksjon blir utført på tilgjengelige deler av konstruksjoner.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det opplyses i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige. Yttertak inspiseres likevel bare fra bakken dersom en stige ikke er reist forsvarlig til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, også krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære funksjonstesting, kontroll under overflaten med spiss redskap og lignende.
- Andre detaljer om befaringen fremkommer i de enkelte underpunktene i rapporten.





## AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten baserer seg på NS 3940:2012 (Areal- og volumberegninger av bygninger). Arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling er beskrevet i Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014.

Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen ble gjort. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: primærrom og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Kategorisering av rom er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling og takstmannens eget skjønn. Det er rommets bruk som er avgjørende for hvilken kategori rommet tilhører. Endring i bruken av rommet kan derfor få betydning for valg av kategori.

Merk at bruken av rom kan være i strid med byggeforskriftene, og likevel kan slike rom være måleverdige. Dette skyldes at kravene til måleverdighet ikke sammenfaller med byggeforskriftenes tekniske krav til dagslysflate, rømningsvei, takhøyde m.m. For eksempel kan takstmannen definere et kjellerrom brukt til opphold som P-ROM, selv om de tekniske kravene til dagslys, rømningsvei ol. for rom til varig opphold ikke er oppfylt.

Takstmannen skal likevel vurdere om det er avvik i forhold til dagens forskriftskrav til rømningsvei, dagslysflate og takhøyde. Vurderingen av dagslysflate foretas kun på boligens oppholdsrom (stue, soverom, kjøkken og arbeidsrom). Dette er imidlertid ingen uttømmende vurdering i forhold til forskriftskrav og lovlighet.

At et rom er kategorisert som P-ROM betyr altså ikke at rommet er godkjent eller kan godkjennes for varig opphold etter dagens forskriftskrav. En vurdering av dette inngår ikke i Boligsalgsrapporten, men kan bestilles særskilt av oppdragsgiver.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Tilstandsanalysen som ligger til grunn for Boligsalgsrapporten, kan etter avtale utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser. For eksempel energiforbruk, energimerking, piper og ildsteder, støy, lydforhold, radonmålinger, innneklima og miljø, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), nærmere undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (rom under terreng, loft eller andre uinnredede arealer), detaljerte beregninger av kostnader, om boligen og ombygginger er byggemeldt og godkjent og om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier).

Enkelte tilleggsundersøkelser kan kreve at takstmannen har spesialkompetanse. Dette må avklares med takstmannen i hvert enkelt tilfelle.

### Branntekniske forhold

Takstmannen vil gjennomføre en forenklet vurdering av branntekniske forhold ved boligen (etter NS 3600 tillegg E). Takstmannen kan anbefale å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter hvis det er nødvendig med grundigere undersøkelser av for eksempel piper og ildsteder.

### Elektriske installasjoner

Takstmannen vil gjennomføre en forenklet vurdering av elektriske anlegg i boligen (etter NS 3600 tillegg D). Takstmannen kan anbefale å konsultere kvalifisert elektrofaglig fagperson for grundigere undersøkelser.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en byggverksdel befinner seg i. Normalt benyttet ved beskrivelse av avvik.
- Visuell: Det som kan sees, dvs. en begrensning i befaringsmetoden, siden befaringsmetode ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og i oppforede kjellergulv.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammer Elektrode, pigger og hulltaking).

## EGNE PREMISER OG FORUTSETNINGER

Alle bygningsdeler er under vedvarande 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 nytta på forhold og bygningsdeler som ikkje har synleg svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. Bustaden er ikkje isolasjonsvurdert då dette krevjer avansert teknologi. Rapporten legger til grunn husets tilstand på synfaringsdagen. For å oppretthalde bustadens standard må det forutsettast normalt vedlikehald utover det som nemnast i rapporten. Denne rapporten har ikkje tatt mål av seg til å kommentere kostmetiske feil eller mangler. Dagens eigar har overtatt eigedomen og har difor ikkje bygningsmessige detaljkunnskaper.

# RAPPORTSAMMENDRAG

## VESENTLIGE ENDRINGER OG PÅKOSTNINGER

1992	Modernisert/ombygget	Ny peis i stova, diverse målingsarbeider , skifta nokre dører.
1996	Modernisert/ombygget	Montert innsats/røykrør i eine pipa.
2000	Modernisert/ombygget	Skifting av vindauger og balkongdører, dels ny takrenner, nye kobberør i kjellaren, dels ny bordkledning. Etterisolering av loft.
2001	Modernisert/ombygget	Noko oppgradering el.installasjon, oppgradert kjøkken, nytt golv i vindfang og kjøkken.
2002	Modernisert/ombygget	Ny peisomn i kjellaren.
2003	Modernisert/ombygget	Nytt el.anlegg i kjellaren og dels i 1.etg. Oppussing/nyanlagt kjøkken og bad i kjellar.
2004	Modernisert/ombygget	Tiltak med utvendig tapper ved inngongspartiet, diverse elektrisk- og rørleggaarbeid.
2005	Modernisert/ombygget	Noko innvendig målingsarbeid og noko tiltak med tomta.
2006	Modernisert/ombygget	Diverse innvendige målararbeid.
2007	Modernisert/ombygget	Ny el.installasjon oppe, diverse arbeider.
2008	Modernisert/ombygget	Diverse snikkararbeider.
2009	Modernisert/ombygget	Fliser og varmekablar på loftsbadet.
2010	Modernisert/ombygget	Noko oppgradering i hagen.
2011	Modernisert/ombygget	Målingsarbeider i 1.etg., generelt vedlikehald og noko vedlikehald av hagen.
2014	Modernisert/ombygget	Montert pipehatter.

## OPPSUMMERING TILSTAND

Den takserte eigedomen er av normal standard med grunnlag i byggeår og utført vedlikehald. Av spesielle/vesentlege punkt vart det blant anna registrert; Kun naturleg ventilering. Eldre ubrukt oljetank må fjernast alternativt fyllast med sand forutsatt kommunal godkjenning. Begge doble balkongdører er fuktskada i underkant. Markert fall på golvet på eine soverommet på loftet. Dels noko eldre tekniske installasjonar. Leilegheita/innredninga av kjellaren er ikkje byggjemeldt og dette må utførast, tiltak med røming og betre lysforhold må påreknast. Kjøkkeninnredning frå byggeår. Eine pipa er ikkje renovert. Det er ikkje lagt diffusjonssperre/folie mellom loftshimling og isolasjon. Med grunnlag i byggeår og påviste merknader må noko vedlikehaldsarbeider utførast.

Dersom informasjon om rom eller bygningsdeler er gitt tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiu (ikke undersøkt) er dette angitt i rapportssammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.



## TG 3 BYGNINGSDELER MED TILSTANDSGRAD 3 STORT ELLER ALVORLIG AVVIK

### EINEBUSTAD

Rom - bygningsdel	Kontrollpunkt	Evt. begrunnelse eller merknad	Punkt i hovedrapport
Kjøkken - 1. etasje	Avtrekk	Avtrekksvifte er defekt.	2.1.4
Wc - Underetasje	Ventilasjon	Rommet har ingen ventilasjon.	3.1.3
Trapperom - 1. etasje	Ventilasjon	Rommet har ingen ventilasjon.	4.1.3
Soverom 1 - 1. etasje	Ventilasjon	Rommet har ingen ventilasjon.	4.1.3
Vindfang - Underetasje	Ventilasjon	Ingen ventilering	5.1.4
Loft	Etasjeskillere og gulv på grunn	Målt avvik på over 20 mm på kontrollerte steder. På soverommet mot sørvest vart det målt fall på 25 mm for lengde på 2,4 m, elles vart det registrert	11.1.1

## TG 2 BYGNINGSDELER MED TILSTANDSGRAD 2 VESENTLIGE AVVIK

### EINEBUSTAD

Rom - bygningsdel	Kontrollpunkt	Evt. begrunnelse eller merknad	Punkt i hovedrapport
Dusjrom - Loft	Sluk, membran og tettesjikt (i gulv eller vegger)	Eit typisk problem er utett overgang mellom membran og eldre type soilslukar, anbefaler fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå fuktbelastning	1.1.3
Dusjrom - Loft	Avløp og vannrør	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.	1.1.4
Dusjrom - Loft	Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk og manglar tilluft	1.1.5
Dusjrom - Loft	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Holtaking er ikkje utført	1.1.8
Dusjrom - Loft	Dokumentasjon	Dokumentasjon av utførelse mangler.	1.1.9
Bad/vaskerom - Underetasje	Overflater vegger	Det vart registrert fukt- og saluslag bak dusjkabinettet samt dels over våtbenken.	1.2.1
Bad/vaskerom - Underetasje	Sluk, membran og tettesjikt (i gulv eller vegger)	Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.	1.2.3
Bad/vaskerom - Underetasje	Avløp og vannrør	Dokumentasjon av utførelse mangler.	1.2.4
Bad/vaskerom - Underetasje	Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk og manglande tilluft.	1.2.5
Bad/vaskerom - Underetasje	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Holtaking er ikkje utført.	1.2.8
Bad/vaskerom - Underetasje	Dokumentasjon	Dokumentasjon av utførelse mangler.	1.2.9
Bad - Underetasje	Overflater vegger	Det vart registrert forhøya fuktmåling i underkant vegg unde blandebatteriet.	1.3.1
Bad - Underetasje	Overflater gulv	Krav til fall er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.	1.3.2
Bad - Underetasje	Avløp og vannrør	Skjult anlegg utan dokumentasjon	1.3.4
Bad - Underetasje	Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk og manglande tilluft.	1.3.5



Bad - Underetasje	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Holtaking er ikkje utført.	1.3.8
Bad - Underetasje	Dokumentasjon	Dokumentasjon av utførelse mangler.	1.3.9
Kjøkken - 1. etasje	Avløp og vannrør	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.	2.1.3
Kjøkken - 1. etasje	Innredning	Eldre type innredning med blant anna manglande ei skuff og to skyvedører.	2.1.6
Kjøkken - 1. etasje	Pipe og ildsted inne i huset	Noko dårleg pussa brannmur	9.1.1
Kjøkken - Underetasje	Avtrekk	Kun naturleg avtrekk via vindauger	2.2.4
Kjøkken - Underetasje	Ventilasjon	Kun naturlig ventilasjon.	5.1.4
Wc - Loft	Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk og manglar tilluft	3.1.3
Wc - Loft	Sanitærutstyr og innredning	Eldre utstyr men fungerer med dagens bruk	3.1.4
Trapperom - 1. etasje	Overflater gulv	Noko misfarga og slitt	4.1.2
Stue - 1. etasje	Overflater gulv	Noko golvknirk og noko overflateslitt	4.1.2
Stue - 1. etasje	Ventilasjon	Kun naturlig ventilasjon.	4.1.3
Trapperom - Underetasje	Ventilasjon	Kun naturlig ventilasjon	5.1.4
Gang - Underetasje	Ventilasjon	Kun naturlig ventilasjon.	5.1.4
Stue - Underetasje	Ventilasjon	Kun naturlig ventilasjon.	5.1.4
Soverom - Underetasje	Overflater gulv	Det vart registrert eit mindre fuktutslag men ingen synlege skader.	5.1.2
Soverom - Underetasje	Ventilasjon	Kun naturlig ventilasjon.	5.1.4
Vindfang - Underetasje	Overflater himling	Uisolert betongdekke	5.1.1
Vindfang - Underetasje	Overflater vegger	Noko saltutslag	5.1.1
Trapperom - Loft	Konstruksjonsoppbygging	Manglande folie/diffusjonssperre i underkant isolasjon med dertil varmtransport og fukttransport. Manglande lufting over isolasjon mot skråhimling.	7.1.3
Trapperom - Loft	Ventilasjon	Kun naturlig ventilasjon.	7.1.5
Soverom nord - Loft	Overflater gulv	Lakslitt/overflateslitt og noko golvknirk	7.1.2
Soverom nord - Loft	Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk.	7.1.5
Soverom vest - Loft	Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk.	7.1.5
Soverom sørvest - Loft	Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk.	7.1.5
Soverom søraust - Loft	Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk.	7.1.5
Einebustad	Innvendige trapper	Manglande rekkverk for nederste del for begge trapper.	10.1.1
Einebustad	Vannrør	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.	12.1.1
Einebustad	Avløpsrør	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.	12.1.2
Einebustad	Radon	Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke.	14.1.1
Einebustad	Andre forhold innvendig	Nokre dører tar i karm og dels noko dårlege dørhandtak.	15.1.1
Einebustad	Kledning	Nokre riss i betongpuss. Trepanel manglar lufting i underkant og dels slitt kledning spesielt for takoppløft.	16.1.2
Einebustad	Ytterdører	Tofløya balkongdører er fuktskada i underkant, eldre dører er noko vridne og elles generelt noko slitte.	16.1.3
Einebustad	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Gras/avfall spesielt bak nederste taklekte samt manglande fugleband.	17.1.2
Einebustad	Renner nedløp og beslag	I hovedsak eldre type renner og nedløp, dels målingsslitt og nedløp dels avslutta mot terreng, elles ukjent bortledning av nedløpsrør.	17.1.3
Einebustad	Utstyr på tak	Stigetrinn til pipene er ikkje montert.	17.1.4



Einebustad	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Nordvendt balkong; Bomm i fleire flisar, opning for deler av rekkverket meir enn 10 cm.	18.1.1
Einebustad	Tilleggspunkter for terrasser/intrukket balkong over innvendige rom	Rekkverkshøgde kun 77 cm. Golv/dekke med fall frå yttervegg med men motfall mot ytterkant langsida.	18.1.2
Einebustad	Platting/heller/støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen	Noko dårlege betongfuger	19.1.2
Einebustad	Drenering og fuktsikring	Fuktsikringen og dreneringen er fra byggeåret og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.	20.1.4
Einebustad	Terrengforhold	Dårlig (lite eller ikke) fall fra grunnmur og dels fall mot grunnmur.	21.1.2
Einebustad	Vann og avløp (stikkledninger)	Stikkledning til avløpet er av soilrør frå byggjeår og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.	21.1.3
Einebustad	Septiktank	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.	21.1.4
Einebustad	Oljetanker	Krav til fjerning av tank.	21.1.5
1. etasje	Etasjeskillere og gulv på grunn	Målt avvik mellom 10-20 mm på kontrollerte steder	11.1.1



## BYGNINGSDELER MED TILSTANDSGRAD IU IKKE UNDERSØKT/ IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

### EINEBUSTAD

Rom - bygningsdel	Kontrollpunkt	Evt. begrunnelse eller merknad	Punkt i hovedrapport
Einebustad	Byggegrunn	Ukjent byggegrunn	20.1.1
Einebustad	Fundamenter	Fundamentering ligg skjult for kontroll. Men det vart ikkje registrert spesielle skader på grunnmur eller ytterveggar, fundamenteringa ser difor ut ti	20.1.2

### DOKUMENTASJON

#### EINEBUSTAD

**Er det dokumentert at alle rom er godkjent og byggemeldt? (NS 3600 punkt 5, 9 og tillegg B)**

Ja  Nei  Leilegheita i underetasjen er ikkje byggemeldt. Anbefaler at dette blir ordna i forhold til kommunen.







## TEKNISK VERDI

Teknisk verdiberegning for tilsvarende bolig inkl. kostnadssammenstilling av TG3		
Nybyggkostnad for tilsvarende bolig	kr	3 826 500
Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler (eksklusiv fellesdeler)	-	kr 1 100 000
Teknisk verdi av bygningene	=	kr 2 726 500

## MARKEDSVERDI

Markedsverdi	
<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>	<b>kr 3 580 000</b>
<b>Begrunnelse for markedsverdi:</b>	
<p>Eigedomen ligg sentralt og fint til i Alleen 22 i Nordfjordeid sentrum med kort avstand til barnehage, skular, butikkar og offentlege sørvisfunksjonar. Adkomst frå offentlig veg med enkelt opparbeidd biloppstillingsplass samt med skiferlagt plattning og trapp. Godt opparbeidd tomt med plen, beplantning og fin skiferlagt uteplass. Det arkitektheikna bustadhuset som er oppført i 1959 er blitt jamleg vedlikehald og oppgradert og har utleigedel i kjellaren. Med grunnlag i byggjeår og påviste merknader må noko vedlikehaldsarbeider påreknast.</p> <p>Den store tomte kombinert med sentral beliggenheit vil danne grunnlag for god marknadsinteresse.</p>	

STRYN, 03.07.2015



Kristen Eikenæs  
Telefon: 911 25 734



# EIENDOMSOPPLYSNINGER

## BEFARING

<b>Kunde:</b>	Janne Holst. Tlf. 90508348
<b>Tilstede:</b>	Befaring, dato: 16.06.2015. - Janne Holst. Eigar. Tlf. 905 08 348 - Kristen Eikenæs. Aut.takstmann MNTF. Tlf. 911 25 734

## OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Eiendomsdata	
<b>Eiendomsbetegnelse:</b>	Østrådt
Matrikkeldata	
<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 1443 EID Gnr: 46 Bnr: 42
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	838,4 m <sup>2</sup> Arealkilde: Nordfjordnett
<b>Hjemmelshaver:</b>	Janne Holst
<b>Adresse:</b>	Alleen 22, 6770 Nordfjordeid
<b>Kommentar:</b>	Viser til målebrev/kartforretning for nærmere opplysningar
Andre forhold	
<b>Forsikring:</b>	Selskap: Frende Forsikring. Ikkje framlagt.
<b>Skattetakst:</b>	kr 1 276 805 År: 2014 Grunnlag for skattetakst/eigedomsskatt, kostnad pr 2015 kr 2552,-.

## BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN

### Einebustad



Byggeår: 1959 Kilde: Eigar

Anvendelse: Nytta som bustadeigedom med utleigedel/leilegheit i kjellaren.

## DOKUMENTKONTROLL

### Egenerklæringskjema og dokumentasjon fremlagt av eier (tillegg B i NS 3600)

Det er ikke funnet vesentlige avvik i forhold til egenerklæringskjema og dokumentasjon.

## AREALOPPLYSNINGER

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014', som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstil mellom NS 3940: 2012 og 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014' legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger benyttes egne arealbetegnelser: Primærrom og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Det er bruken av rommet som avgjør om det defineres som primærrom (P-ROM) eller som sekundærrom (S-ROM). Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

I følge NS 3600:2013 skal takstmannen likevel vurdere om det er avvik i forhold til dagens forskriftskrav til rømningsvei, dagslysflate og takhøyde. Vurderingen er imidlertid ikke uttømmende i forhold til forskriftskrav, og betyr ikke at rommet er godkjent eller kan godkjennes for varig opphold (må evt bestilles som tillegg).

### EINEBUSTAD

Einebustad, arealer						
Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse		Kommentar
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom	
Underetasje	86	86		Trapperom, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, bad, vindfang, wc, soverom		Etg.høgd ca 2,17-2,22 m.
1. etasje	78	78		Trapperom, stue, kjøkken, soverom		Etg.høgd ca 2,40.
Loft	66	60	6	Trapperom, soverom nord, soverom vest, soverom sørvest, soverom søraust, dusjrom, wc	Bod	Etg.høgd ca 2,45 m til flat himling.
<b>Sum bygning:</b>	<b>230</b>	<b>224</b>	<b>6</b>			



Bygningensareal er berekna med grunnlag i oppmåling til innvendige ytterveggar utført med lasermålar og ihht målereglane. Leilegheit med adkomst frå to utvendige trapper. Dør frå stova i 1.etg. til vestvendt i hovedsak overbygd balkong på 10 m<sup>2</sup>. Dør frå eine soverommet på loftet til nordvendt balkong.

## ROMFUNKSJON FOR P-ROM

### EINEBUSTAD

#### Er det avvik fra gjeldende forskrift når det gjelder rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? (NS 3600 tabell C.1 rad 13)

Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>	Følgende rom/etasjer oppfyller ikke kravene til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde i henhold til dagens forskriftskrav? (NS 3600 tabell C.1 rad 13): - Rømningsvei Underetasje: stue, soverom tilfredsstiller ikke dagens forskrifter til rømning. - Dagslysflate Underetasje: stue, kjøkken, soverom tilfredsstiller ikke dagens forskrifter til dagslysflate. - Takhøyde Underetasje: trapperom, stue, kjøkken, wc tilfredsstiller ikke dagens forskrifter til takhøyde (under 2,2 m). Ytterligere undersøkelser anbefales.
--	------------------------------	---



# MARKEDSVERDI

## Spesielle forhold

<b>Standard:</b>	Bygningen har normal standard med omsyn til byggjeår og utført vedlikehald
<b>Borett:</b>	Ingen opplyst burett
<b>Forkjøpsrett:</b>	Ingen opplyst forkjøpsrett
<b>Bebyggelsen:</b>	På eigedomen er det oppført arkitektheikna bustadhus med leilegheit i kjellaren.

## Reguleringsmessige forhold

<b>Regulering:</b>	Iflg framlagt reguleringsplan er eigedomen regulert til forretning- og kontorformål med utnyttingsgrad lik $U=0,4$ og ligg i område BM17, viser til reguleringsplanen og føresegnene for nærmare og utfyllande opplysningar .
--------------------	---

## Tomt og område

<b>Om tomten:</b>	Godt opparbeidd flat tomt med plen og beplantning. Skiferlagt uteplass, trapp og platting mot aust
<b>Beliggenhet:</b>	Eigedomen ligg fint til i Alleen 22 i utkanten av sentrumskjernen i forretnings- og kommunesenteret Nordfjordeid med kort avstand til nærbutikk og kommunale sørvisfunksjonar. Ca 0,4 km til barnehage, ca 1,0 km til barneskule og ca 1,1 km til ungdomsskolen. Eigedomen grensar mot rekkjehus mot vest, bustadeigedom mot sør, mot kommunal veg og leilegheitsbygg mot aust og mot kommunal veg og næringsbygg mot nord.

## Opplysninger om adkomst, vann og avløp

<b>Adkomstvei:</b>	Adkomst frå kommunal veg med enkelt opparbeidd biloppstillingsplass lengst sør på tomten. Elles adkomst med skiferlagt trapp og platting direkte til inngongspartiet.
<b>Tilknytning vann:</b>	Eigedomen er er tilknytta kommunalt vassverk, sansynlegvis vart stikkledningar skifta på slutten av 80-talet.
<b>Tilknytning avløp:</b>	Avløp til eldre 10 m <sup>3</sup> septiktank frå byggjeår med overløp tilknytta kommunalt avløpsnett.

## Årlige kostnader

Normale årleg kostnader for denne type eigedom. Årleg kostnad ikkje oppgitt.

## Teknisk verdiberegning

### Einebustad

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	3 646 500
Balkonger, terrasser, trapper ol., glassert teglstein	kr	180 000
Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler	kr	1 100 000
<b>Sum teknisk verdi – Einebustad</b>	<b>kr</b>	<b>2 726 500</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>kr</b>	<b>2 726 500</b>



### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

**Tomteverdi:** kr **1 100 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:** kr **3 826 500**

### Markedsverdi

**Markedsverdi (normal salgsverdi):** kr **3 580 000**

#### Begrunnelse for markedsverdi:

Eigedomen ligg sentralt og fint til i Alleen 22 i Nordfjordeid sentrum med kort avstand til barnehage, skular, butikkar og offentlege sørvisfunksjonar. Adkomst frå offentleg veg med enkelt opparbeidd biloppstillingsplass samt med skiferlagt platting og trapp. Godt opparbeidd tomt med plen, beplantning og fin skiferlagt uteplass. Det arkitektheikna bustadhuset som er oppført i 1959 er blitt jamleg vedlikehald og oppgradert og har utleigedel i kjellaren. Med grunnlag i byggjeår og påviste merknader må noko vedlikehaldsarbeider påreknast.

Den store tomta kombinert med sentral beliggenheit vil danne grunnlag for god marknadsinteresse.

# HOVEDRAPPORT

## EINEBUSTAD

### VÅTROM

#### 1.1 Dusjrom - Loft

##### 1.1 Oppsummering

TG 2

Det skal ikke gis en bedre TG for oppsummeringen enn den dårligste TG i nedenstående punkter.

##### Vurdering og begrunnelse oppsummert

TG 2

- Sluk, membran og tettesjikt (i gulv eller vegger): Eit typisk problem er utett overgang mellom membran og eldre type soilslukar, anbefaler fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå fuktbelastning
- Avløp og vannrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
- Ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og manglar tilluft
- Fukt i tilliggende konstruksjoner: Holtaking er ikkje utført
- Dokumentasjon: Dokumentasjon av utførelse mangler.

##### Tiltak oppsummert

- Sluk, membran og tettesjikt (i gulv eller vegger): Ingen spesielle, men fortsatt nytte dusjkabinett
- Avløp og vannrør: Skifte røropplegget ved framtidig oppussing av rommet
- Ventilasjon: Etablere tilluft samt eventuelt montere avtrekksvifte
- Fukt i tilliggende konstruksjoner: Ingen spesielle
- Dokumentasjon: Innhent dokumentasjon, om mulig, rommet vart oppussa for ca 8-10 år sidan.

##### 1.1.1 Overflater vegger og himling

TG 1

Det er sjekket for skader på overflater, fuktskader (fuktsøk) og skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Vinduer og dører i våtsonen er sjekket. Materialets egnethet er vurdert.

Overflater vegger: Målingsstrie

Overflater himling: Måla plater

##### 1.1.2 Overflater gulv

TG 1

Det er sjekket for skader på overflater og overganger, knirk, fuktskader (fuktsøk) og skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Det er sjekket at standardens krav til fall på gulvet er oppfylt; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør.

Overflater gulv: Golvflis og golvvarme med varmekablar. Jamnt fall til sluk på ca 25 mm

##### 1.1.3 Sluk, membran og tettesjikt (i gulv eller vegger)

TG 2

Sluk, rørgjennomføringer og alder på membran er sjekket. Fuktsøk er utført.

Eldre type soil golvsluk.

Ilfø eigar vart flis og membran utført av lokal fagmann.

##### Vurdering og begrunnelse

Eit typisk problem er utett overgang mellom membran og eldre type soilslukar, anbefaler difor fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå fuktbelastning mot golv og veggar.



## Tiltak

Ingen spesielle, men fortsatt nytte dusjkabinett

### 1.1.4 Avløp og vannrør

TG 2

*Vannstanden i sluket ved tapping er sjekket. Avrenningen ved åpen vannkran i servant og dusj er sjekket. Vannmengden (uten målinger) er sjekket når to kraner er åpne samtidig. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelsen er kvalitet og alder vurdert.*

Eldre type vassrør og avløpsrør, i hovedsak synege rørføringar

#### Vurdering og begrunnelse

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

#### Tiltak

Skifte røropplegget ved framtidig oppussing av rommet

### 1.1.5 Ventilasjon

TG 2

*Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom er sjekket.*

Naturleg ventilasjon med veggventil.

#### Vurdering og begrunnelse

Rommet har kun naturlig avtrekk og manglar tilluft

#### Tiltak

Etablere tilluft samt eventuelt montere avtrekksvifte

### 1.1.6 Sanitærutstyr og innredning

TG 1

*Det er sjekket for skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Utstyr er ikke funksjonstestet.*

Dusjkabinett og vask i enkel kvit innredning

### 1.1.7 Innfelte eller gjennomgående installasjoner

TG 1

*Punktering mot kald sone er, hvis mulig, sjekket. Det er sett etter merker etter varmegang og misfarging ved innfelt belysning. For elektriske anlegg, se tillegg D.*

Klaffventil i yttervegg.

### 1.1.8 Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

*Det er sjekket for fukt i konstruksjonen. Fuktmåling er utført med hammerelektrode eller tilsvarende. Dersom ikke fukt er påvist ved måling, er det foretatt hulltaking for kontroll. Dersom oppdragsgiver har valgt bort hulltaking, er det oppgitt.*

Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone.

#### Vurdering og begrunnelse

Hulltaking er ikke utført

#### Tiltak

Ingen spesielle

### 1.1.9 Dokumentasjon

TG 2

*Tilgjengelig dokumentasjon for våtrommet er gjennomgått.*

Det er ikke framlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen.

#### Vurdering og begrunnelse

Dokumentasjon av utførelse mangler.



## Tiltak

Innhent dokumentasjon, om mulig, rommet vart oppussa for ca 8-10 år sidan.

## 1.2 Bad/vaskerom - Underetasje

### 1.2 Oppsummering

TG 2

Det skal ikke gis en bedre TG for oppsummeringen enn den dårligste TG i nedenstående punkter.

#### Vurdering og begrunnelse oppsummert

TG 2

- Overflater vegger: Det vart registrert fukt- og salutslag bak dusjkabinettet samt dels over våtbenken.
- Sluk, membran og tettesjikt (i gulv eller vegger): Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.
- Avløp og vannrør: Dokumentasjon av utførelse mangler.
- Ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og manglande tilluft.
- Fukt i tilliggende konstruksjoner: Holtaking er ikkje utført.
- Dokumentasjon: Dokumentasjon av utførelse mangler.

#### Tiltak oppsummert

- Overflater vegger: Innvendig fjerning av skada måling for deretter grunning og måling.
- Sluk, membran og tettesjikt (i gulv eller vegger): Ingen spesielle men forutsatt at dagens bruk med dusjkabinett blir vidareført, dette fører til ingen fuktbelastning mot gulv eller veggar.
- Avløp og vannrør: Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Ventilasjon: Eventuelt montere avtrekksvifte samt anlegge tilluft i underkant dør.
- Fukt i tilliggende konstruksjoner: Eventuelt utføre holtaking for nærmare kontroll.
- Dokumentasjon: Innhent dokumentasjon, om mulig.

### 1.2.1 Overflater vegger og himling

TG 2

Det er sjekket for skader på overflater, fuktskader (fuktsøk) og skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Vinduer og dører i våtsonen er sjekket. Materialets egnethet er vurdert.

Overflater vegger: Måla plater og måla puss

Overflater himling: Måla betong

#### Vurdering og begrunnelse

TG 2

- Overflater vegger: Det vart registrert fukt- og salutslag bak dusjkabinettet samt dels over våtbenken.

#### Tiltak

- Overflater vegger: Årsaka til saltutslaget er enten fuktopptrekk frå grunnmasser eller fukt mot utvendig grunnmur, sjå utvendige tilak under drenering. Innvendige blir skada måling fjerna for nødvendig grunning og måling.

### 1.2.2 Overflater gulv

TG 1

Det er sjekket for skader på overflater og overganger, knirk, fuktskader (fuktsøk) og skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Det er sjekket at standardens krav til fall på gulvet er oppfylt; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør.

Overflater gulv: Måla betong. Fall til sluk er over 25 mm, jamnt fall.

### 1.2.3 Sluk, membran og tettesjikt (i gulv eller vegger)

TG 2

Sluk, rørgjennomføringer og alder på membran er sjekket. Fuktsøk er utført.

Her er ikkje lagt membran utan baderomsmåling på gulv og veggar.

#### Vurdering og begrunnelse

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.

#### Tiltak

Ingen spesielle men forutsatt at dagens bruk med dusjkabinett blir vidareført, dette fører til ingen fuktbelastning mot gulv eller veggar.

#### 1.2.4 Avløp og vannrør

TG 2

Vannstanden i sluket ved tapping er sjekket. Avrenningen ved åpen vannkran i servant og dusj er sjekket. Vannmengden (uten målinger) er sjekket når to kraner er åpne samtidig. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelsen er kvalitet og alder vurdert.

I hovedsak nyare type type vassrør og avløpsrør, elles noko eldre vassrør. Golvsluk er ikkje besiktiga.

##### Vurdering og begrunnelse

Dokumentasjon av utførelse mangler.

##### Tiltak

Innhent dokumentasjon, om mulig.

#### 1.2.5 Ventilasjon

TG 2

Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom er sjekket.

Naturleg ventilasjon med lufteventil i vindaug, åpning av vindaug samt ventil til luftedelen av pipa.

##### Vurdering og begrunnelse

Rommet har kun naturlig avtrekk og manglende tilluft.

##### Tiltak

Eventuelt montere avtrekksvifte samt anlegge tilluft i underkant dør.

#### 1.2.6 Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Det er sjekket for skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Utstyr er ikke funksjonstestet.

Klosett, dusjkabinett og vask i enkel våtbenk.



#### 1.2.8 Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Det er sjekket for fukt i konstruksjonen. Fuktmåling er utført med hammerelektrode eller tilsvarende. Dersom ikke fukt er påvist ved måling, er det foretatt hulltaking for kontroll. Dersom oppdragsgiver har valgt bort hulltaking, er det oppgitt.

Med bruk av fuktindikator vart det ikkje registrert fukt i tilliggande konstruksjonar. Holtaking er ikkje utført.

##### Vurdering og begrunnelse

Holtaking er ikkje utført.

##### Tiltak

Eventuelt utføre holtaking for nærmare kontroll.

#### 1.2.9 Dokumentasjon

TG 2

Tilgjengelig dokumentasjon for våtrommet er gjennomgått.

Det er ikke framlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen.

##### Vurdering og begrunnelse

Dokumentasjon av utførelse mangler.



## Tiltak

Innhent dokumentasjon, om mulig.

## 1.3 Bad - Underetasje

### 1.3 Oppsummering

TG

2

Det skal ikke gis en bedre TG for oppsummeringen enn den dårligste TG i nedenstående punkter.

#### Vurdering og begrunnelse oppsummert

TG 2

- Overflater vegger: Det vart registrert forhøya fuktmåling i underkant vegg unde blandebatteriet.
- Overflater gulv: Krav til fall er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
- Avløp og vannrør: Skjult anlegg utan dokumentasjon
- Ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og manglande tilluft.
- Fukt i tilliggende konstruksjoner: Holtaking er ikkje utført.
- Dokumentasjon: Dokumentasjon av utførelse mangler.

#### Tiltak oppsummert

- Overflater vegger: Det vart ikkje registrert synleg fuktskade på veggbekledninga, men anbefaler eventuell nærmare kontroll.
- Overflater gulv: Ingen spesielle
- Avløp og vannrør: Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Ventilasjon: Eventuelt montere avtrekksvifte samt tilluft i underkant dør.
- Fukt i tilliggende konstruksjoner: Eventuelt holtaking for eventuell nærmare kontroll.
- Dokumentasjon: Innhent dokumentasjon, om mulig.

### 1.3.1 Overflater vegger og himling

TG

2

Det er sjekket for skader på overflater, fuktskader (fuktsøk) og skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Vinduer og dører i våtsonen er sjekket. Materialets egnethet er vurdert.

Overflater vegger: I hovedsak baderomsplater mot isolert framforing, elles noko måla puss.

Overflater himling: Måla betong

#### Vurdering og begrunnelse

TG 2

- Overflater vegger: Det vart registrert forhøya fuktmåling i underkant vegg under blandebatteriet.

#### Tiltak

- Overflater vegger: Det vart ikkje registrert synleg fuktskade på veggbekledninga, men anbefaler eventuell nærmare kontroll.

### 1.3.2 Overflater gulv

TG

2

Det er sjekket for skader på overflater og overganger, knirk, fuktskader (fuktsøk) og skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Det er sjekket at standardens krav til fall på gulvet er oppfylt; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør.

Overflater gulv: Belegg. Fall over 25 mm til sluk men i hovedsak ved sluken.

#### Vurdering og begrunnelse

Krav til fall er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

#### Tiltak

Ingen spesielle

### 1.3.3 Sluk, membran og tettesjikt (i gulv eller vegger)

TG 1

Sluk, rørgjennomføringer og alder på membran er sjekket. Fuktsøk er utført.

Plast golvsluk. Membran med belegg på gulvet og baderomsplater på veggene.

### 1.3.4 Avløp og vannrør

TG 2

Vannstanden i sluket ved tapping er sjekket. Avrenningen ved åpen vannkran i servant og dusj er sjekket. Vannmengden (uten målinger) er sjekket når to kraner er åpne samtidig. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelsen er kvalitet og alder vurdert.

Plast avløpsrør og prisol vassrør av nyare type.

#### Vurdering og begrunnelse

Skjult anlegg utan dokumentasjon

#### Tiltak

Innhent dokumentasjon, om mulig.

### 1.3.5 Ventilasjon

TG 2

Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom er sjekket.

Naturleg ventilasjon med ventil i glaset og opning av vindauget.

#### Vurdering og begrunnelse

Rommet har kun naturlig avtrekk og manglande tilluft.

#### Tiltak

Eventuelt montere avtrekksvifte samt tilluft i underkant dør.

### 1.3.6 Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Det er sjekket for skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Utstyr er ikke funksjonstestet.

Badekar, vask i enkelt kvitt underskåp, våtbenk samt Ikea overskåp med alu.ramme.



### 1.3.8 Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Det er sjekket for fukt i konstruksjonen. Fuktmåling er utført med hammerelektrode eller tilsvarende. Dersom ikke fukt er påvist ved måling, er det foretatt hulltaking for kontroll. Dersom oppdragsgiver har valgt bort hulltaking, er det oppgitt.

Fukt ikkje registret i tilliggande konstruksjonar.

#### Vurdering og begrunnelse

Holtaking er ikkje utført.

#### Tiltak

Eventuelt holtaking for eventuell nærmare kontroll.



### 1.3.9 Dokumentasjon

TG 2

Tilgjengelig dokumentasjon for våtrommet er gjennomgått.

Det er ikke framlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen.

#### Vurdering og begrunnelse

Dokumentasjon av utførelse mangler.

#### Tiltak

Innhent dokumentasjon, om mulig.

## KJØKKEN

### 2.1 Kjøkken - 1. etasje

#### 2.1 Oppsummering

TG 3

Det skal ikke gis en bedre TG for oppsummeringen enn den dårligste TG i nedenstående punkter.

#### Vurdering og begrunnelse oppsummert

TG 3

- Avtrekk: Avtrekksvifte er defekt.

#### Tiltak oppsummert

- Avtrekk: Montere mekanisk avtrekk med ventilator

#### Vurdering og begrunnelse oppsummert

TG 2

- Avløp og vannrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
- Innredning: Eldre type innredning med blant anna manglende ei skuff og to skyvedører.

#### Tiltak oppsummert

- Avløp og vannrør: Skifte røropplegget ved oppussing av rommet
- Innredning: Med grunnlag i alder og tilstand bør det monterast ny innredning innan kort tid.

#### 2.1.1 Overflater vegger og himling

TG 1

Det er sjekket for skader på overflater. Det er sett etter støvkondens, heksesot og svertesopp.

Overflater vegger: Målingsstrie

Overflater himling: Måla plater

#### 2.1.2 Overflater gulv

TG 1

Det er sjekket for skader på overflater og knirk. Det er sett etter fuktskjolder og det er foretatt fuktindikasjon.

Overflater gulv: Belegg

#### 2.1.3 Avløp og vannrør

TG 2

Avrenning ved åpen vannkran er sjekket. Vannmengden (uten målinger) når to kraner er åpne samtidig, er sjekket. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelsen er kvalitet og alder vurdert.

Vassrør og kobber og avløpsrør av soil frå byggeår

#### Vurdering og begrunnelse

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

#### Tiltak

Skifte røropplegget ved oppussing av rommet



### 2.1.4 Avtrekk

TG 3

Avtrekk over komfyr og mulighet for forsert (økt) avtrekk ved matlaging er sjekket. Ved eventuelt gasskomfyr og avstand til avtrekk, se punkt 12.6.

Eldre veggvifte blir ikke lenger nytta, elles naturleg ventilasjon med glasventil og opning av vindauge, eine vindauget er plassert rett over steikjesona

#### Vurdering og begrunnelse

Avtrekksvifte er defekt.

#### Tiltak

Montere mekanisk avtrekk med ventilator

### 2.1.6 Innredning

TG 2

Det er sjekket for skader på overflater på innredningen.

Godt utbygd todelt måla kjøkkeninnredning frå byggjeår og supplert med noko nyare anna type innredning.

#### Vurdering og begrunnelse

Eldre type innredning med blant anna manglande ei skuff og to skyvedører.

#### Tiltak

Med grunnlag i alder og tilstand bør det monterast ny innredning.

## 2.2 Kjøkken - Underetasje

### 2.2 Oppsummering

TG 2

Det skal ikke gis en bedre TG for oppsummeringen enn den dårligste TG i nedenstående punkter.

#### Vurdering og begrunnelse oppsummert

TG 2

- Avtrekk: Kun naturleg avtrekk via vindauger

#### Tiltak oppsummert

- Avtrekk: Eventuelt montere avtrekksvifte/ventilator

### 2.2.1 Overflater vegger og himling

TG 1

Det er sjekket for skader på overflater. Det er sett etter støvkondens, heksesot og svertesopp.

Overflater vegger: Måla puss og noko måla plater

Overflater himling: Måla betong

### 2.2.2 Overflater gulv

TG 1

Det er sjekket for skader på overflater og knirk. Det er sett etter fuktskjolder og det er foretatt fuktindikasjon.

Overflater gulv: Tregolv mot isolert gulv

### 2.2.3 Avløp og vannrør

TG 1

Avrenning ved åpen vannkran er sjekket. Vannmengden (uten målinger) når to kraner er åpne samtidig, er sjekket. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelsen er kvalitet og alder vurdert.

Plast avløpsrør og prisolrør som vassrør

### 2.2.4 Avtrekk

TG 2

Avtrekk over komfyr og mulighet for forsert (økt) avtrekk ved matlaging er sjekket. Ved eventuelt gasskomfyr og avstand til avtrekk, se punkt 12.6.

Avtrekk kun med opning av vindauer

#### Vurdering og begrunnelse

Kun naturlig avtrekk via vindauer

#### Tiltak

Eventuelt montere avtrekksvifte/ventilator

### 2.2.6 Innredning

TG 1

Det er sjekket for skader på overflater på innredningen.

Enkel Ikea innredning som "hybelkjøkken" med kvite glatte frontar samt overskåp og frittstående del med rilla plastdører, integrert kjøleskåp og topp



## TOALETTROM

Følgende rom er vurdert under dette punktet:

Loft: Wc

Underetasje: Wc

### 3.1 Oppsummering

TG 3

Det skal ikke gis en bedre TG for oppsummeringen enn den dårligste TG i nedenstående punkter.

#### Vurdering og begrunnelse oppsummert

TG 3

- Ventilasjon - Wc - Underetasje: Rommet har ingen ventilasjon.

#### Tiltak oppsummert

- Ventilasjon - Wc - Underetasje: Montere avtrekksvifte

#### Vurdering og begrunnelse oppsummert

TG 2

- Ventilasjon - Wc - Loft: Rommet har kun naturlig avtrekk og manglar tilluft
- Sanitærutstyr og innredning - Wc - Loft: Eldre utstyr men fungerer med dagens bruk

#### Tiltak oppsummert

- Ventilasjon - Wc - Loft: Etablere tilluft og eventuelt montere avtrekksvifte
- Sanitærutstyr og innredning - Wc - Loft: Skifte utstyr ved oppussing av rommet

### 3.1.1 Overflater vegger og himling

TG 1

Det er sjekket for skader på overflater. Det er sett etter støvcondens, heksesot og svertesopp.

Overflater vegger - Loft: Måla plater (wc).

Overflater vegger - Underetasje: Måla puss (wc).

Overflater himling - Loft: Måla plater (wc).

Overflater himling - Underetasje: Måla betong (wc).

### 3.1.2 Overflater gulv

TG 1

Det er sjekket for skader på overflater og knirk. Det er sett etter fuktskjolder. Det er foretatt fuktindikasjon på gulv ved sistene og servant.

Overflater gulv - Loft: Belegg (wc).

Overflater gulv - Underetasje: Belegg (wc).

### 3.1.3 Ventilasjon

TG 3

Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom er sjekket.

Loft: Veggventil og opning av vindauge (wc).

Underetasje: Veggventil ut til tilstøtende rom/gang Ingen ventilering (wc).

#### Vurdering og begrunnelse

TG 3

- Wc - Underetasje: Rommet har ingen ventilasjon.

#### Tiltak

- Wc - Underetasje: Montere avtrekksvifte

#### Vurdering og begrunnelse

TG 2

- Wc - Loft: Rommet har kun naturlig avtrekk og manglar tilluft

#### Tiltak

- Wc - Loft: Etablere tilluft og eventuelt montere avtrekksvifte

### 3.1.4 Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Det er sjekket for skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Utstyr er ikke funksjonstestet.

Loft: Klosett og vask frå byggeår (wc).

Underetasje: Klosett. Eldre type vassrør og avløpsrør som eldre soilrør (wc).

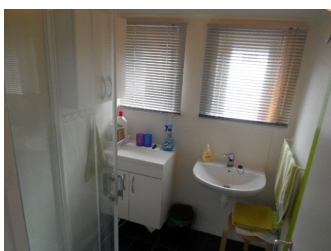
#### Vurdering og begrunnelse

TG 2

- Wc - Loft: Eldre utstyr men fungerer med dagens bruk

#### Tiltak

- Wc - Loft: Skifte utstyr ved oppussing av rommet





## ANDRE ROM

### Følgende rom er vurdert under dette punktet:

1. etasje: Trapperom, soverom 1, stue

#### 4.1 Oppsummering TG 3

Det skal ikke gis en bedre TG for oppsummeringen enn den dårligste TG i nedenstående punkter.

##### Vurdering og begrunnelse oppsummert TG 3

- Ventilasjon - Trapperom - 1. etasje: Rommet har ingen ventilasjon.
- Ventilasjon - Soverom 1 - 1. etasje: Rommet har ingen ventilasjon.

##### Tiltak oppsummert

- Ventilasjon - Trapperom - 1. etasje: Eventuelt montere veggventil
- Ventilasjon - Soverom 1 - 1. etasje: Montere veggventil

##### Vurdering og begrunnelse oppsummert TG 2

- Overflater gulv - Trapperom - 1. etasje: Noko misfarga og slitt
- Overflater gulv - Stue - 1. etasje: Noko golvknirk og noko overflateslitt
- Ventilasjon - Stue - 1. etasje: Kun naturlig ventilasjon.

##### Tiltak oppsummert

- Overflater gulv - Trapperom - 1. etasje: Eventuelt skifte belegget
- Overflater gulv - Stue - 1. etasje: Slipe og lakke golvet, eventuelt skruer golvet for å fjerne golvknirk
- Ventilasjon - Stue - 1. etasje: Ingen spesielle

#### 4.1.1 Overflater vegger og himling TG 1

Det er sjekket for skader på overflater. Det er sett etter støvkondens, heksesot og svertesopp, spesielt i soverom.

Overflater vegger - 1. etasje: Måla puss (trapperom), Måla puss (soverom 1), Strie (stue).

Overflater himling - 1. etasje: Måla betong (trapperom), Måla betong (soverom 1), Måla betong (stue).

#### 4.1.2 Overflater gulv TG 2

Det er sjekket for skader på overflater og knirk. Det er sett etter fukt skjolder. For nedbøyning og skjevheter, se punkt 11.

Overflater gulv - 1. etasje: Belegg (trapperom), Tregolv (soverom 1), Lakkert tregolv (stue).

##### Vurdering og begrunnelse TG 2

- Trapperom - 1. etasje: Noko misfarga og slitt
- Stue - 1. etasje: Noko golvknirk og noko overflateslitt

##### Tiltak

- Trapperom - 1. etasje: Eventuelt skifte belegget
- Stue - 1. etasje: Slipe og lakke golvet, eventuelt skruer golvet for å fjerne golvknirk

#### 4.1.3 Ventilasjon TG 3

Ventiler i vegg og vinduer er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) er sjekket. Kun P-rom er vurdert.

1. etasje: Ingen ventiler (trapperom), Ingen ventiler (soverom 1), Naturleg ventilasjon med ventilar i vindauga og eventuelt opning av vindauga (stue).

##### Vurdering og begrunnelse TG 3

- Trapperom - 1. etasje: Rommet har ingen ventilasjon.
- Soverom 1 - 1. etasje: Rommet har ingen ventilasjon.

##### Tiltak

- Trapperom - 1. etasje: Eventuelt montere veggventil
- Soverom 1 - 1. etasje: Montere veggventil



## Vurdering og begrunnelse

TG 2

- Stue - 1. etasje: Kun naturlig ventilasjon.

### Tiltak

- Stue - 1. etasje: Ingen spesielle

## ROM UNDER TERRENG

### Følgende rom er vurdert under dette punktet:

Underetasje: Trapperom, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, wc, bad, soverom, vindfang

### 5.1 Oppsummering

TG 3

Det skal ikke gis en bedre TG for oppsummeringen enn den dårligste TG i nedenstående punkter.

#### Vurdering og begrunnelse oppsummert

TG 3

- Ventilasjon - Vindfang - Underetasje: Ingen ventilering

#### Tiltak oppsummert

- Ventilasjon - Vindfang - Underetasje: Montere veggventil

#### Vurdering og begrunnelse oppsummert

TG 2

- Ventilasjon - Trapperom - Underetasje: Kun naturlig ventilasjon
- Ventilasjon - Gang - Underetasje: Kun naturlig ventilasjon.
- Ventilasjon - Stue - Underetasje: Kun naturlig ventilasjon.
- Ventilasjon - Kjøkken - Underetasje: Kun naturlig ventilasjon.
- Overflater gulv - Soverom - Underetasje: Det vart registrert eit mindre fuktutslag men ingen synlege skader.
- Ventilasjon - Soverom - Underetasje: Kun naturlig ventilasjon.
- Overflater himling - Vindfang - Underetasje: Uisolert betongdekke
- Overflater vegger - Vindfang - Underetasje: Noko saltutslag

#### Tiltak oppsummert

- Ventilasjon - Trapperom - Underetasje: Ingen spesielle
- Ventilasjon - Gang - Underetasje: Ingen spesielle
- Ventilasjon - Stue - Underetasje: Ingen spesielle
- Ventilasjon - Kjøkken - Underetasje: Ingen spesielle
- Overflater gulv - Soverom - Underetasje: Ha golvet under oppsikt for å sjå om fuktutslaget kan vere aukande
- Ventilasjon - Soverom - Underetasje: Ingen spesielle
- Overflater himling - Vindfang - Underetasje: Utføre isoleringstak
- Overflater vegger - Vindfang - Underetasje: Innvendige tiltak er fjerning av saltutslaget, grunning og måling.

### 5.1.1 Overflater vegger og himling

TG 2

Det er sjekket for skader på overflater, fuktskader (fuktsøk) og skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Det er sett etter støvkondens, heksesot og svertesopp, spesielt i soverom. Setninger og jordtrykk er sjekket.

Overflater vegger - Underetasje: Måla puss og noko måla plater (trapperom), Måla plater og måla puss (gang), Måla puss og noko måla plater (stue), Måla plater og måla puss (soverom), Måla puss og måla betong (vindfang).

Overflater himling - Underetasje: Måla betongdekke (trapperom), Måla betong (gang), Måla betong (stue), Måla betong (soverom), Måla betong (vindfang).

#### Vurdering og begrunnelse

TG 2

- Overflater himling - Vindfang - Underetasje: Uisolert betongdekke
- Overflater vegger - Vindfang - Underetasje: Noko saltutslag

#### Tiltak

- Overflater himling - Vindfang - Underetasje: Utføre isoleringstak
- Overflater vegger - Vindfang - Underetasje: Innvendige tiltak er fjerning av saltutslaget, grunning og måling. Utvenig drenstiltak må vurderast.



### 5.1.2 Overflater gulv

TG 2

Skader på overflater, overganger og setninger er sjekket. Det er sett etter fuktskjolder. For nedbøyning og skjevheter, se punkt 11.

Overflater gulv - Underetasje: Belegg (trapperom), Belegg (gang), Tregolv mot isolert golv (stue), Laminatgolv med golvvarme (soverom), Belegg (vindfang).

#### Vurdering og begrunnelse

TG 2

- Soverom - Underetasje: Det vart registrert eit mindre fuktutslag men ingen synlege skader.

#### Tiltak

- Soverom - Underetasje: Ha golvet under oppsikt for å sjå om fuktutslaget kan vere aukande

### 5.1.3 Konstruksjon

TG 1

Fuktmåling er utført med hammerelektrode eller tilsvarende. Dersom ikke fukt er påvist ved måling, er det foretatt hulltaking for kontroll. Dersom oppdragsgiver har valgt bort hulltaking, er det oppgitt. Det er sjekket for skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Konstruksjon og materialers egnethet og risikopotensiale er vurdert.

Underetasje: Det vart utført fuktkontroll med fuktindikator i underkant framføring utan at forhøya fuktmåling vart registrert (stue).

### 5.1.4 Ventilasjon

TG 3

Ventiler i vegg og vinduer er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) er sjekket. Kun P-rom er vurdert.

Underetasje: Kun naturleg avtrekk via tilstøtande rom (trapperom), Naturleg avtrekk via tilstøtande rom (gang), Naturleg ventilasjon med ventilar i glas og opning av vindauger (stue), Kun naturleg avtrekk med ventilar i vindaug og opning av vindauger (kjøkken), Naturleg ventilering med glasventil, opning av vindaug og veggventil (soverom), Ingen ventilering (vindfang).

#### Vurdering og begrunnelse

TG 3

- Vindfang - Underetasje: Ingen ventilering

#### Tiltak

- Vindfang - Underetasje: Montere veggventil

#### Vurdering og begrunnelse

TG 2

- Trapperom - Underetasje: Kun naturlig ventilasjon
- Gang - Underetasje: Kun naturlig ventilasjon.
- Stue - Underetasje: Kun naturlig ventilasjon.
- Kjøkken - Underetasje: Kun naturlig ventilasjon.
- Soverom - Underetasje: Kun naturlig ventilasjon.

#### Tiltak

- Trapperom - Underetasje: Ingen spesielle
- Gang - Underetasje: Ingen spesielle
- Stue - Underetasje: Ingen spesielle
- Kjøkken - Underetasje: Ingen spesielle
- Soverom - Underetasje: Ingen spesielle

### 5.1.5 Innfelte eller gjennomgående installasjoner

TG 1

Punktering mot kald sone er, hvis mulig, sjekket. Det er sett etter merker etter varmegang og misfarging ved innfelt belysning. For elektriske anlegg, se tillegg D.

Underetasje: Klaffventil i yttervegg (soverom).



### 5.1.6 Spesielle observasjoner

TG 1

Det er sjekket for lukt, sølvkre, edderkopper osv. Fuktinnholdet i organiske materialer er målt. Faren for fuktskader og kondens er vurdert. Ventileringen er vurdert.

Underetasje: Ingen spesielle (trapperom), Ingen spesielle (gang), Ingen spesielle (stue), Ingen spesielle (kjøkken), Eldre gjenstående vedaomn i hjørnet på rommet som tidlegare vart nytta til "koking", omnen blir ikkje lenger brukt (bad/vaskerom), Rommet er anlagt dels under kjellartrappa med dertil dels dårleg etasjehøgde (wc), Eldre gjenstående vedaomn i hjørnet på rommet som tidlegare vart nytta til "koking", omnen blir ikkje lenger brukt, Rommet blir også nytta som vaskerom (bad), Det er montert ask i enkelt kvitt underskåp samt spegeloverskåp (soverom), Rommet har adkomst frå to utvendige betongtrapper med kvar si ytterdør og rommet er anlagt under terrassen og vart tidlegare nytta som tørkeplass og overbyggt inngangsparti til kjellaren (vindfang).

## LOFT (INNREDET OG UINNREDET)

Følgende rom er vurdert under dette punktet:

Loft: Trapperom, soverom nord, soverom vest, soverom sørvest, soverom søraust, dusjrom, wc, bod

### 7.1 Oppsummering

TG 2

Det skal ikke gis en bedre TG for oppsummeringen enn den dårligste TG i nedenstående punkter.

#### Vurdering og begrunnelse oppsummert

TG 2

- Konstruksjonsoppbygging - Trapperom - Loft: Manglande folie/diffusjonssperre i underkant isolasjon med dertil varmtransport og fukttransport. Manglande lufting over isolasjon mot skråhimling.
- Ventilasjon - Trapperom - Loft: Kun naturlig ventilasjon.
- Overflater gulv - Soverom nord - Loft: Lakkslitt/overflateslitt og noko golvknirok
- Ventilasjon - Soverom nord - Loft: Rommet har kun naturlig avtrekk.
- Ventilasjon - Soverom vest - Loft: Rommet har kun naturlig avtrekk.
- Ventilasjon - Soverom sørvest - Loft: Rommet har kun naturlig avtrekk.
- Ventilasjon - Soverom søraust - Loft: Rommet har kun naturlig avtrekk.

#### Tiltak oppsummert

- Konstruksjonsoppbygging - Trapperom - Loft: Anlegge luftespalte for å unngå transport av kaldluft inn i isolasjonen. Elles er det vanskeleg å ettermontere folie.
- Ventilasjon - Trapperom - Loft: Ingen spesielle
- Overflater gulv - Soverom nord - Loft: Slipe og lakke golvet, eventuelt utført tiltak/skruing for fjerning av golvknirok
- Ventilasjon - Soverom nord - Loft: Ingen spesielle
- Ventilasjon - Soverom vest - Loft: Ingen spesielle
- Ventilasjon - Soverom sørvest - Loft: Ingen spesielle
- Ventilasjon - Soverom søraust - Loft: Ingen spesielle

### 7.1.1 Overflater vegger og himling

TG 1

Det er sjekket for skader på overflater. Det er sett etter fuktskjolder og spor etter skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Det er sett etter støvkondens, heksesot og svertesopp, spesielt i soverom. Tetthet rundt gjennomføringer er sjekket.

Overflater vegger - Loft: Måla plater (trapperom), Måla plater (soverom nord), Måla plater og noko strie (soverom vest), Måla plater (soverom sørvest), Måla strie (soverom søraust), Huntonitplater (bod).

Overflater himling - Loft: Måla plater (trapperom), Måla papp (soverom nord), Måla papp (soverom vest), Måla papp (soverom sørvest), Måla plater (soverom søraust), Huntonitplater (bod).

### 7.1.2 Overflater gulv

TG 2

Det er sjekket for skader på overflater og knirok. Det er sett etter fuktskjolder og spor etter skadegjørere (råte, sopp og skadedyr). For nedbøyning/skjevheter, se punkt 11.

Overflater gulv - Loft: Teppe (trapperom), Lakkert tregolv (soverom nord), Måla tregolv (soverom vest), Måla tregolv (soverom sørvest), Måla tregolv (soverom søraust), Tregolv (bod).

#### Vurdering og begrunnelse

TG 2

- Soverom nord - Loft: Lakkslitt/overflateslitt og noko golvknirok





## Tiltak

- Soverom nord - Loft: Slipe og lakke golvet, eventuelt utført tiltak/skruing for fjerning av golvknirk

### 7.1.3 Konstruksjonsoppbygging

TG 2

*Kneloft/hanbjelkeloft er sjekket, hvis tilgjengelig. Det er sett etter lekkasjer, kondens, fuktskjolder og spor etter skadegjørere (råte, sopp og skadedyr). Tetthet rundt gjennomføringer (i tak og bjelkelag mot rom under) er sjekket. Ventilering av yttertaket er sjekket, hvis tilgjengelig. Fukt i konstruksjonen og overflaten er vurdert ved bruk av hammerelektrode eller tilsvarende. Oppbygning og materialbruk er vurdert. Konstruksjon og materialbruk er vurdert.*

Loft: Oppført som saltakkonstruksjon med oppløft for begge sider. Isolert med sydde isolasjonsmatt mot loftsrom og elles i hovedsak etterisolert med ca 10 cm isolasjon mot flat himling (trapperom), Viser til trapperommet (soverom nord), Viser til trapperom (soverom vest), Viser til trapperom (soverom sørvest), Viser til trapperom (soverom søraust), Viser til trapperom (dusjrom), Viser til trapperom (wc), Viser til trapperom (bod).

#### Vurdering og begrunnelse

TG 2

- Trapperom - Loft: Manglande folie/diffusjonssperre i underkant isolasjon med dertil varmtransport og fukttransport. Manglande lufting over isolasjon mot skråhimling.

#### Tiltak

- Trapperom - Loft: Anlegge luftespalte for å unngå transport av kaldluft inn i isolasjonen. Elles er det vanskeleg å ettermontere folie.

### 7.1.4 Statikk

TG 1

*Det er sjekket om vitale deler av tak- eller veggkonstruksjoner er fjernet eller svekket. Det er sjekket for deformasjoner.*

Loft: Bærende konstruksjonar frå byggjeår (trapperom), Viser til trapperommet (soverom nord), Viser til trapperom (soverom vest), Viser til trapperom (soverom sørvest), Viser til trapperom (soverom søraust), Viser til trapperom (dusjrom), Viser til trapperommet (wc), Viser til trapperom (bod).

### 7.1.5 Ventilasjon

TG 2

*Ventiler i vegg og vinduer er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) er sjekket. Kun P-rom er vurdert.*

Loft: Naturleg ventilasjon mot tilstøtande rom (trapperom), Naturleg ventilasjon med veggventil til luftdelen i pipa samt opning av vindaug (soverom nord), Naturleg ventilasjon med glasventilar og opning av vindaug (soverom vest), Naturleg avtrekk (soverom sørvest), Naturleg avtrekk med glasventil og opning av vindaug (soverom søraust).

#### Vurdering og begrunnelse

TG 2

- Trapperom - Loft: Kun naturlig ventilasjon.
- Soverom nord - Loft: Rommet har kun naturlig avtrekk.
- Soverom vest - Loft: Rommet har kun naturlig avtrekk.
- Soverom sørvest - Loft: Rommet har kun naturlig avtrekk.
- Soverom søraust - Loft: Rommet har kun naturlig avtrekk.

#### Tiltak

- Trapperom - Loft: Ingen spesielle
- Soverom nord - Loft: Ingen spesielle
- Soverom vest - Loft: Ingen spesielle
- Soverom sørvest - Loft: Ingen spesielle
- Soverom søraust - Loft: Ingen spesielle



## ILDSTED OG SKORSTEINER

### 9.1.1 Pipe og ildsted inne i huset

TG 2

Skorstein(er) innvendig i boligen er sjekket for synlige skader. Avstands- og tilgjengelighetskrav for skorstein og ildsted inklusive tilgjengelig feieluke er kontrollert. Fundament for ildstedet er sjekket. Dersom tilsynsrapport foreligger, er tilstanden vurdert på bakgrunn av den.

1. etasje: Plassmurt peis i kvit utførelse og med innsats (stue), Montert "tilhengeromn" frå byggeår (kjøkken).

Loft: Feieluker (trapperom).

Underetasje: Mursteinspiper frå byggeår som er pussa for synlege flater unntak på møreloftet, utvendig pipehatt. I stova er her tilkobla Morsø Vedaomn med underliggende glasplate. Feieluke i kjellar og mørkeloft (stue), Dobbel mursteinspipe med luftdel, pussa og måla for synlege flate og feieluke på mørkeloftet og i kjellaren (bad/vaskerom).

#### Vurdering og begrunnelse

TG 2

- Kjøkken - 1. etasje: Noko dårleg pussa brannmur

#### Tiltak

- Kjøkken - 1. etasje: Nødvendig reperasjon av pussen og måling av brannmuren

## INNVEDIGE TRAPPER

### 10.1.1 Innvendige trapper

TG 2

Det er sjekket om lysåpning i trappeløp, rekkverk/håndløper og balustre (stolper) er i henhold til dagens forskrifter. Funksjonalitet og overflater er sjekket. Det er sjekket om innfesting av trappeløp og opplegg for inntrinn er skadet.

Måla betongtrapper og med belegg i trinn for loftstrappa.

#### Vurdering og begrunnelse

Manglande rekkverk for nederste del for begge trapper.

#### Tiltak

Forlenge rekkverket dersom det er mogleg.

## ETASJESKILLERE OG GULV PÅ GRUNN

### 11.1.1 Etasjeskillere og gulv på grunn

TG 3

Skjevheter er sjekket med stikkprøver. Nedbøyning, stivhet samt råte m.m. er sjekket. Minimum to relevante rom per etasje er sjekket.

1. etasje: Etasjeskillere av betong.

Loft: Etasjeskille av betong mellom 1.etg. og loftet, sansynlegvis tilfarargolv over betongdekke, ukjent isolasjonsomfang.

Underetasje: Etasjeskille av betong mellom kjellaren og 1.etasje. Golv på grunn av betong, isolerte golv for deler av rom.

#### Vurdering og begrunnelse

TG 3

- Loft: Målt avvik på over 20 mm på kontrollerte steder. På soverommet mot sørvest vart det målt fall på 25 mm for lengde på 2,4 m, elles vart det registrert kun mindre avvik.

#### Tiltak

- Loft: Eventuelt oppretting av golvet ved legging av ny golvbekledning.

#### Vurdering og begrunnelse

TG 2

- 1. etasje: Målt avvik mellom 10-20 mm på kontrollerte steder

#### Tiltak

- 1. etasje: Ingen spesielle, eventuelt utføre avretting ved legging av ny golvbekledning



## TEKNISKE ANLEGG

### 12.1.1 Vannrør

TG 2

*Materiale og sammenkoplingspunkter ved synlige og tilgjengelige rør er sjekket. Isolasjon er sjekket. Stoppekran er lokalisert. Ved rør-i-rør er sameskap sjekket for tilgjengelighet. Avløp til rom med sluk og fôringsrør er sjekket. Hvis materiale og type er kjent, er dette vurdert sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon er kvalitet og alder vurdert.*

Kobberrør frå byggeår. Eigar opplyser at det har ikkje vore plager med rørekkasjer. Innvendig stoppekran på bad/vaskerom. Utvendig stoppekran nord for huset.

#### Vurdering og begrunnelse

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

#### Tiltak

Med bakgrunn i alder på vassrør er det naturleg å legge nye vassrør ved framtidig oppussing.

### 12.1.2 Avløpsrør

TG 2

*Materiale og sammenkoplingspunkter ved synlige og tilgjengelige rør er sjekket. Stakeluke(er) og lufting er lokalisert. Lukt er vurdert. Hvis materiale og type er kjent, er dette vurdert sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.*

hovedsak soilrør frå byggeår og noko plastrør. Stakeluke ikkje påvist.

#### Vurdering og begrunnelse

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

#### Tiltak

Med grunnlag i alderen på avløpsrør vil det vere naturleg å skifte røropplegget ved oppussing.

### 12.1.3 Varmtvannsbereder

TG 1

*Alder, plassering, avløp fra sikkerhetsventil og fundament på varmtvannsberederen er sjekket. Det er sjekket for lekkasjer og fuktskjolder.*

120 liters varmtvannstank på bad/vaskerom i u.etg., alder ca 8-10 år.

200 liters varmtvannstank på bad u.etg., alder ca 11 år.

## RADON

### 14.1.1 Radon

TG 2

*Dokumentasjon av eventuelle målinger og eventuelle gjennomførte tiltak er sjekket.*

Radonmåling ikke utført.

#### Vurdering og begrunnelse

Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke.

#### Tiltak

Utføre radonmåling



## ANDRE FORHOLD

### 15.1.1 Andre forhold innvendig

TG 2

*Eventuelt andre forhold som ikke inngår i det foran.*

For soveromma på loftet er her plassbygde gardrobeskåp for alle rom samt plassbygde sengar med underliggende skåp for tre av romma.

Innerdører; Måla glatte dører. Skyvedør m/kanalplast mellom kjøkken og stove i u.etg.

#### Vurdering og begrunnelse

Nokre dører tar i karm og dels noko dårlege dørhandtak.

#### Tiltak

Nødvendig justering/tilpassing av dører, justering/ eventuelt utskifting av dørhandtak.

## YTTERVEGG

### 16.1.1 Konstruksjon

TG 1

*Det er sett etter deformasjoner, sprekker, fuktskader og indikasjon på råteskader i bunnstokk/-svill. Vannbord, overgang mellom grunnmur og fasade og etasjeskiller er sjekket.*

Ytterveggar i hovedsak som engelsk holmur isolert med lecaculer i holrommet i midten, delvis innvendige framforingar med ukjent isolasjonsomfang.

Ytterveggar på loftet som bindingsverk, antatt enkelt isolert med sydde isolasjonsmatter.

### 16.1.2 Kledning

TG 2

*Det er sjekket for skader. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.*

Måla betongpuss for synlege flater av u.etasje og 1.etasje, elles måla liggande enkeltfalsa trepanel. Besiktiga og kontrollert kun frå terreng og frå balkong og terrasse.

#### Vurdering og begrunnelse

Betongpuss; Nokre mindre riss. Overmåla "sår/dårleg puss" spesielt mot vest. Under terrassen mot sør er her pussen målingsslitt og noko saltutslag.

Trepanel; Noko slitt trepanel for takoppløft og noko slitt kledning mot balkongdekke mot nord. Manglande lufting i underkant kledning. Kledning frå byggeår.

#### Tiltak

Ingen spesielle, men tiltak med utskifting av slitt trepanel må påreknast innan kort tid.

### 16.1.3 Vinduer og ytterdører

TG 2

*Innsettsingsdetaljer, glass, lukkemekanismer og utvendige beslag er vurdert.*

Vinduer - 1. etasje: Vindauger i tofløya dør til terrassen (soverom 1), 2-lags ruter i trekarm (stue), 2-lags ruter i trekarm (kjøkken).

Vinduer - Loft: 2-lags ruter i trekarm (soverom nord), 2-lags ruter i trekarm (soverom vest), 2-lags ruter i trekarm (soverom sørvest), 2-lags rute i trekarm (soverom søraust), 2-lags ruter i trekarm (wc).

Vinduer - Underetasje: Seks høgtstående 2-lags vindauger (stue), Høgtstående 2-lags vindauger (kjøkken), 2-lags rute i trekarm (bad/vaskerom), 2-lags rute i trekarm, 2-lags ruter i trekarm (bad), 2-lags rute i trekarm (soverom), "Plassbygde" vindauger med 1-lags rute og utvendige spilar (vindfang).

Ytterdører: Kjellardør nord; Nyare kvit Diplomat dør.

Kjellardør sør; Eldre lakkert tredør.

To tofløya kvite balkongdører til terrassen mot sør.

Ytterdør 1.etg.; Måla eldre tett tredør.

Balkongdør 1.etg.; Nyare kvit balkongdør.

Balkongdør loft; Måla kvit dør.





## Vurdering og begrunnelse

TG 2

- Ytterdører: Kjellardør nord; Noko fuktoppsvulma i underkant, dette har oppstått før montering av takoverbygget. Kjellardør sør; Lakkslitt, noko vriden med dertil utetthet, innadslåande og utan pakning. Tofløya dører; Tar i terskel, fuktoppsvulma i underkant og er dels vanskelege å få opp spesielt ved regn. Det er montert utvendig beslag i underkant som midlertidig løysing. Ytterdør 1.etg.; Noko vriden med dertil utetthet og innadslåande. Balkongdør 1.etg.; Naturleg elde. Balkongdør loft; Noko målingsslitt.

### Tiltak

- Ytterdører: Tiltak med begge balkongdører må utførast, alternativ løysing er å skifte kun dørblanda men tiltak for å unngå fukt mot dørene bør/må utførast. For deler av dører elles bør pakning monterast, justering og dels overflatebehandling.

# YTTERTAK

## 17.1 Oppsummering

TG 2

Det skal ikke gis en bedre TG for oppsummeringen enn den dårligste TG i nedenstående punkter.

### Vurdering og begrunnelse oppsummert

TG 2

- Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Einebustad: Gras/avfall spesielt bak nederste taklekte samt manglande fugleband.
- Renner nedløp og beslag - Einebustad: I hovedsak eldre type renner og nedløp, dels målingsslitt og nedløp dels avslutta mot terreng, elles ukjent bortledning av nedløpsrør.
- Utstyr på tak - Einebustad: Stigetrinn til pipene er ikkje montert.

### Tiltak oppsummert

- Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Einebustad: Eventuelt utføre nødvendig fjerning av gras/avfall og montere fugleband dersom det er mogleg.
- Renner nedløp og beslag - Einebustad: Reingjering og måling av renner og nedløp i nødvendig omfang. For å unngå ekstra fuktbelastning mot grunnmur og drenering bør nedløpsvatn bortledast h
- Utstyr på tak - Einebustad: Eventuell tiltak med piper, omnar og stigetrinn blir avklart ved branntilsyn og slit tilsyn er ikkje utført. Branntilsyn bør/må utførast før eit event

## 17.1.1 Takkonstruksjon

TG 1

Fra utsiden er det sjekket for svanker og svai i mønet. Spor etter skadegjørere, fuktskjolder, tetthet rundt gjennomføringer og lufting er sjekket. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft, punkt 7.

Plassbygd saltakkonstruksjon med takoppløft for kvar side. Besiktiga i hovedsak frå terreng. Ventilert konstruksjon med ventil i kvar gavl, tette gesimskasser.

## 17.1.2 Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

TG 2

Taket er inspisert dersom sikkerhetsmessige forhold er tilfredsstillende. Dersom taket ikke er inspisert, er dette begrunnet. Hvis taket er utilgjengelig på grunn av is og snø, er tilstandsgraden angitt på bakgrunn av vurdering av alder og materiale. Dersom ingen informasjon er tilgjengelig, er tekkingen oppgitt som TGiU (Tilstandsgrad Ikke Undersøkt). Detaljer som kan gi forkortet levetid er vurdert og sett i sammenheng med innvendige observasjoner.

Taktekking av glasert teglstein over lekter, sløyfer, papp og takrod. Frå byggeår. Eigar opplyser at det har ikkje vore problem med laus eller avflerra takstein.

Besiktiga i hovedsak frå terrenget, elles for eit punkt nederste på taket over inngonspartiet.

### Vurdering og begrunnelse

Det vart registrert noko gras/avfall spesielt over nederste taklekte. Her er ikkje fugleband. Noko slitte vindskidebord i enden for gavl mot sør.

### Tiltak

Eventuelt utføre nødvendig fjerning av gras/avfall og montere fugleband dersom det er mogleg.



### 17.1.3 Renner nedløp og beslag

TG 2

Den fagmessige utførelsen er sjekket.

I hovedsak renner og nedløp som måla sink frå byggeår, elles i svart lakkert alu.utførelse.

#### Vurdering og begrunnelse

I hovedsak eldre type renner og nedløp, dels målingsslitt og nedløp dels avslutta mot terreng, elles ukjent bortledning av nedløpsrør.

#### Tiltak

Reingjering og måling av renner og nedløp i nødvendig omfang. For å unngå ekstra fuktbelastning mot grunnmur og drenering bør nedløpsvatn bortledast helst til kommunal kumm

### 17.1.4 Utstyr på tak

TG 2

Tilkomst til skorsteinen er sjekket i henhold til forskrifter. Krav til snøfanger er vurdert. Den fagmessige utførelsen er sjekket.

Snøfangarar er ikkje montert. Med grunnlag i type taktekking samt takvinkel vurderar underteikna det som at det ikkje er krav til snøfangarar. Stigetrinn til pipene er ikkje montert.

#### Vurdering og begrunnelse

Stigetrinn til pipene er ikkje montert.

#### Tiltak

Eventuell tiltak med piper, omnar og stigetrinn blir avklart ved branntilsyn og slikt tilsyn er ikkje utført. Branntilsyn bør/må utførast før eit eventuelt salg av eigedomen.

### 17.1.5 Skorsteiner over tak

TG 1

Skorsteinen er inspisert dersom sikkerhetsmessige forhold er tilfredsstillende. Avskalling, fuger, beslag, stabilitet og forskriftsmessig høyde er vurdert. Ved inspeksjon fra annet sted (takfot, luke, bakkeplan etc) er disse forhold skjønsmessig vurdert.

Montert to nye pipehattar i 2014. Besiktiga kun frå terrenget.

## BALKONGER, TERRASSER, VERANDA OG LIGNENDE

### 18.1.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

TG 2

Utkragede konstruksjoner er sjekket for symptomer på deformasjoner, skader og råte ved innfesting og bærende elementer. Fall, vannavrenning, tettesjikt og overflater er vurdert. Om tremmer ol. hindrer tilgang til tettesjiktet, er dette angitt og vurdert ut fra alder. Rekkverk er sjekket i henhold til dagens forskrifter.

Sørvendt terrasse med punktfundamenter av betong, bærende trebjelkar og olja terrassebord og med tett løysing, spilerverk mellom dekke og terreng. Smijersrekkverk og med tretrapp til hagen.

Nordvendt balkong på loftet med utkraga flislagt betongdekke og smijersrekkverk.

#### Vurdering og begrunnelse

Nordvendt balkong; Bomm i flere flisar, opning for deler av rekkverket meir enn 10 cm.

#### Tiltak

Utføre tiltak med rekkverket slik at opningar ikkje er meir enn 10 cm. Tiltak med flisar er fortsatt ikkje nødvendig men framtidig tiltak må påreknast.

#### Vurdering og begrunnelse

Sørvendt terrasse; ingen spesielle merknader.

TG 2

TG 1





### 18.1.2 Tilleggspunkter for terrasser/intrukket balkong over innvendige rom

TG 2

Ventilering av konstruksjonen er sjekket.

Vestvendt balkong anlagt over "vindfang" i underetasjen. Golvflisar mot betongdekkke og rekkverk i treutførelse.

#### Vurdering og begrunnelse

Rekkverkhøgde kun 77 cm. Golv/dekke med fall frå yttervegg med men motfall mot ytterkant langsida.

#### Tiltak

Heve rekkverket til 90 cm.

## TERRASSER OG PLATTING PÅ TERRENG

### 19.1.2 Platting/heller/støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

TG 2

Utførelsen er sjekket. Fall fra bygningen, detaljer mot veggen, skjevheter, råte osv. er sjekket.

Skiferlagt platting og trapp framfor inngangspartiet til 1.etg.

#### Vurdering og begrunnelse

Noko dårlege betongfuger

#### Tiltak

Tiltak må påreknast over tid

## GRUNNMUR, FUNDAMENTER

### 20.1.1 Byggegrunn

TG iU

Byggegrunn er angitt, hvis den er kjent.

Ukjent byggegrunn.

#### Vurdering og begrunnelse

Ukjent byggegrunn

#### Tiltak

Ingen spesielle

### 20.1.2 Fundamenter

TG iU

Symptomer på svikt i fundamenter er sjekket ved visuell inspeksjon av grunnmur.

Såle av betong.

#### Vurdering og begrunnelse

Fundamentering ligg skjult for kontroll. Men det vart ikkje registrert spesielle skader på grunnmur eller ytterveggar.

#### Tiltak

Ingen spesielle



### 20.1.3 Grunnmur



Riss og sprekker er sjekket og årsaken vurdert. Avstivning av grunnmuren er vurdert. Eventuell avskalling av puss som har ført til blottlegging av isolasjon, er sjekket.

Oppført som engelsk holmur isolert med lecakuler i holrommet i midten og med utvendig synleg måla puss, innvendig pussa og dels med framforingar.

### 20.1.4 Drenering og fuktsikring



Funksjonen av drens-systemet og fuktsikringen er vurdert, sett i sammenheng med eventuelle observasjoner fra rom under terreng.

Ukjent utførelse av drenering og fuktsikring, men utførelse frå byggjeår. Iflg teikningane er utvendig grunnmur påført to strøk gudron som fuktsikring. Det vart registrert noko innvendig saltutslag i blant anna på eine badet og i yttergangen.

#### Vurdering og begrunnelse

Fuktsikringen og dreneringen er fra byggeåret og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

#### Tiltak

Ingen spesielle tiltak, men drenering/fuktsikring er frå byggjeår.

## MUR, TERRENG, STIKKLEDNINGER, TANKER OG FRITTSTÅENDE BYGGVERK

### 21.1.1 Forstøtningsmur



Skjevheter, setninger og skader er sjekket. Krav til rekkverk i forhold til dagens forskrifter er vurdert.

Forstøtningsmurar ved begge utvendige trapper til kjellaren.

### 21.1.2 Terrengforhold



Fall fra bygningen, avrenning av takvann samt eventuelt skrånende terreng inn mot bygningen er sjekket.

Eiendommen ligger i relativt plant terreng.

#### Vurdering og begrunnelse

Dårlig (lite eller ikke) fall fra grunnmur og dels fall mot grunnmur.

#### Tiltak

Anlegge fall bort frå grunnmur for å unngå ekstra fuktbelastning på dreneringa.

### 21.1.3 Vann og avløp (stikkledninger)



Hvis materiale og type er kjent, er dette vurdert sammen med alder. Det er angitt om det er offentlig eller privat vann/avløp. Ved brønnvann: Dokumentasjon fra kontroll er sjekket.

På slutten av 80-talet vart det (sansynlegvis) lagt nye vassrør som stikkledning inn til huset. Avløpsrør som stikkledning er av soil og frå byggjeår.

#### Vurdering og begrunnelse

Stikkledning til avløpet er av soilrør frå byggjeår og meir enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

#### Tiltak

Framtidig tiltak med skifting av avløpsrør som stikkledning må påreknast.



#### 21.1.4 Septiktank

T6  
2

*Alder og materiale er sjekket. Dokumentasjon fra kontroll er sjekket.*

Iflg Septik24 er her 10 m<sup>3</sup> septiktank i betongutførelse frå byggjeår og ingen merknader.

##### Vurdering og begrunnelse

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

##### Tiltak

Ingen merknader og ingen spesielle tiltak pr dags dato.

#### 21.1.5 Oljetanker

T6  
2

*Alder og materiale er sjekket. Dokumentasjon fra kontroll er sjekket.*

Eldre tømd oljetank, ukjent størrelse og utførelse. Ikkje i bruk, eldre innvendige rørføringar og oljeomnar er fjerna. Krav innan 2020/2022 å fjerne tanken eller fylle den med sand.

##### Vurdering og begrunnelse

Krav til fjerning av tank.

##### Tiltak

Krav til fjerning av tanken innan 2020/2022, alternativ å fylle den med sand forutsatt kommunal godkjenning.

## GEOLOGISKE FORHOLD

#### 22.1.1 Sikker plassering mot skred

T6  
0

*Det er sjekket om boligen ligger innenfor et risikoområde i kommunedelplan, eventuelt er det innhentet bekreftelse fra kommunen.*

Eiendommen ligger ikke i rasfarlig/skredutsatt område.

#### 22.1.2 Sikker plassering mot flom

T6  
0

*Det er sjekket om boligen ligger innenfor et risikoområde i kommunedelplan, eventuelt er det innhentet bekreftelse fra kommunen.*

Eiendommen ligger ikke i flomutsatt område.

## ANDRE FORHOLD

#### 23.1.1 Andre forhold utvendig

T6  
1

*Eventuelt andre forhold som ikke inngår i det foran.*

Overbygt kjellarnedgang til kjellaren mot nord med skiferlagt betongtrapp og med skråtak med takteking av profilerte alu.plater. Utett overgang mellom takteking og yttervegg i enden av taket.

Skiferlagt betongtrapp og flislagt platting til kjellaren mot vest.



## FORENKLET VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

### D.1 Sjekkpunkter for vurdering av elektrisk anlegg

#### D.1 Oppsummering

Det skal gjøres en helhetsvurdering basert på en oppsummering og vurdering av sjekkpunktene 1-13, og det skal gis en samlet tilstandsgrad for det elektriske anlegget ut fra kriterier angitt i tabell D.2. Det skal ikke gis en bedre TG for helhetsvurderingen enn den dårligste TG angitt i merknadskolonnen for sjekkpunktene.

Anbefaler el-kontroll for eventuell nærmere kontroll av el.anlegget

Nr.	Sjekkpunkt/spørsmål	
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert? (Oppgi årstall).	Mesteparten av el.installasjonen er skifta. I kjellaren for ca 8 år sidan (i hovesak alt nytt), for ca 10 år sidan i 1.etg. og loftet. Eige skåp og målar for leilegheita i u.etg.
2	Er alle elektriske arbeider/ elektriske anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja Utført av Jacel.
3	Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja
4	Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser? Hvis ja, oppgi årstall, samt om det ble påpekt avvik fra regelverket.	Nei
6	Forekommer det ofte at sikringene løser ut?	Nei Automatsikringar.
7	Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder.	Nei
8.1	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?	Nei
8.2	Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?	Nei
8.3	Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	
9.1	Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?	
9.2	Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?	Nei
9.3	Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?	
9.4	Er kabelinnføringer og hull uttettet?	
10	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Nei
13	Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Mesteparten av el.installasjonen er av nyare utførelse.



## FORENKLET VURDERING AV BRANNTEKNISKE FORHOLD

### E.1 Sjekkpunkter for tilstandsanalyse av branntekniske forhold

#### E.1 Oppsummering

*Det skal gjøres en helhetsvurdering basert på en oppsummering og vurdering av sjekkpunktene under, og det skal gis en samlet tilstandsgrad for de branntekniske forholdene ut fra kriterier angitt i her.*

Manuelle røykvarslarar og pulverapparat.

Nr.	Sjekkpunkt/spørsmål	
1	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja
2	Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?	Nei
3	Er det røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?	Ja
4	Er det skader på røykvarslere?	Nei
5	Er rømningsveier fra boligrom i rom under terreng etasje iht. forskriftskrav?	Ja
6	Er rømningsveier fra boligrom i plan > 2.etasje iht. forskriftskrav?	
7	For boenhet i plan > 2.etasje: Er det fra boenheten rømning til to trapperom eller rømningsveier iht. forskriftskrav?	
8	Er det branncellebegrensende skille (vegg/etasjeskille) mot annen bruksenhet, garasje (også gasstett) eller rømningsvei inkl. brannklassifisert dør?	



# VEDLEGG OG DOKUMENTER

Vedlegg og dokumenter					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart		Nordfjordnett	Innhentet		
Skjøte		Namn på eigedom; "Østtrådt"	Fremvist		
Tegninger		Snitt- og planteikningar.			
Tidligere takst	14.05.1999	Takst utarbeidt av underteikna	Fremvist		
Kostnadsoppsett		Kostnader i perioden 1992-2011			
Isovent		To nye pipehattar og tetting under altan og under inngangsparti. Kr 25697,-.			
Eid Fargesenter		Samla kostnad ca kr 120.000. Gjelder Utvendig måling og innvendig dei fleste rom i 1.etg. og loftet.			
AS Norsand		Kr 15789,- Utvendig overflatekum sør i hagen som er kobla til naboens overflatenett og vidare til kommunalt nett.			
Kartverket	03.07.2015	Opplysningar innhenta pr telefon	Innhentet		
Reguleringskart			Fremvist		
Eid kommune	19.09.1998	Ferdigattest eldstad	Fremvist		
Salgsoppgave			Fremvist		
Eigar		Opplysningar gitt på synfaringsdagen			