

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Fritidsbolig

ADRESSE

Humlevikvegen 213
5690 Lundegrend

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Amundsen Taksering
Jarleif Amundsen

jarleifen@gmail.com
90717000

Grimstadveien 102 5252
SØREIDGREND

TG0	<p>Tilstandsgrad 0: Ingen avvik</p> <p>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.</p>
TG1	<p>Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik</p> <p>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.</p>
TG2	<p>Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik</p> <p>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader</p>
TG3	<p>Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik</p> <p>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd</p>
TGIU	<p>Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller</p> <ul style="list-style-type: none"> • bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapport sammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

DRENERING

Totalvurdering:

Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke var tradisjon for å etablere fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn har forhøyede fuktverdier.

Anbefalte tiltak:

Drenering bør utbedres.

GRUNN / FUNDAMENT

Totalvurdering:

Det er dårlig lufting og høye fuktverdier i kjellerrom. Drenering er svekket.

Anbefalte tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å minske fuktpress i kjeller/ bjelkelag.

KRYPKJELLER

Totalvurdering:

Høy fuktighet gjør at kjeller er lite brukervennlig.

Anbefalte tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å få ned fuktpress på konstruksjoner.

ROM UNDER TERRENG

Totalvurdering:

Høye fuktverdier i kjellerrom. Det er stedvis synlig fukt på gulvet, samt rennemerker på innvendig grunnmur.

Anbefalte tiltak:

Drenering bør utbedres og kjellerrom bør ventileres for at ikke fuktpåkjenning skal føre til ytterligere belastning på trekonstruksjoner.

BALKONG/ TERRASSE

Totalvurdering:

Terrasse har behov for vedlikehold.

VINDUER/DØRER

Totalvurdering:

Utvendig malingslitte vinduer og terrassedør.

Anbefalte tiltak:
Vinduer og terrassedør bør males.

YTTERVEGGER

Totalvurdering:
Bygget slik man gjorde det før i tiden. Lite lufting, ikke musetetting, stedvis avsluttet nermt bakken.

Anbefalte tiltak:
Overflatebehandling anbefales

RENNER OG NEDLØP

Totalvurdering:
Renner og nedløp bør rengjøres.

Anbefalte tiltak:
Renner og nedløp bør rengjøres.

TAKKONSTRUKSJON

Totalvurdering:
Eldre konstruksjon med påvist noe råte og mit.

Anbefalte tiltak:
Ved vedlikeholdsmessig omlegging av yttertak bør det etableres utvendig lufting da skråtak er isolert. Noe lokale utbedringer på loddbord.

TAKTEKKING OG BESLAG

Totalvurdering:
Ca 27 år gamle plater med noe ufagmessig utførelse.

Anbefalte tiltak:
Ved bytting av takplater bør også beslag byttes.

ETASJESKILLE

Totalvurdering:
Her påvises store retningsavvik. Det er ikke kjent om det er bygget slik eller om dette har oppstått som en følge av dårlig fundamentering eller sig i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak:
For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av bærekonstruksjoner. Dette krever inngrep som faller utenfor denne rapportens mandat.

ILDSTED

Totalvurdering:
Skjev pipe. Utvendig malingslitt. Teglpipeline bygget mot trevegg i kjøkken.

Anbefalte tiltak:
Feier rapport / kontroll av pipe anbefales.

TRAPP

Totalvurdering:
Bratt eldre trapp uten rekkverk/ håndrekk.

Anbefalte tiltak:
Håndrekk bør monteres på trapp.

VANNLEDNINGER

Totalvurdering:

Ufagmessig utførelse på røropplegg. Dette viser seg eksempelvis på mangelfull innfesting/ klamring og manglende frostsikring.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales at vannanlegg tappes ned før vintersesong da rør ikke er frostsikret i kjeller.

VARMTVANNBEREDER

Totalvurdering:

Varmtvannsbereder er ca 27 år gammel og er preget av å være plassert i fuktig rom. En bereder som ikke er i jevnlig bruk vil ofte få redusert levetid. Varmtvannsbereder er ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak:

Det er påregnelig at varmtvannsbereder må byttes da denne ikke har vært hyppig benyttet i senere tid. Den har også oppnådd en høy alder.

VÅTROM

Totalvurdering overflater:

Tg2 grunnet alder og lite fall med stedvis motfall.

Anbefalte tiltak overflater:

Badet kan settes på vedlikeholdsplan grunnet alder.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Tilluft i form av flat terskel eller kutting av dør anbefales.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

BYGNINGSDELER MED TG-IU:

TG-IU

RADONSIKRING

Totalvurdering:

Det er ikke utført radonmålinger i boligen. Ifølge Radonkart er det ikke forhøyete radonverdier her, men målinger må utføres for å få dette stadfestet.

Anbefalte tiltak:

Det er ikke utført radonmålinger i boligen. Ifølge Radonkart er det ikke forhøyete radonverdier her, men målinger må utføres for å få dette stadfestet.



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

DET ER IKKE FREMLAGT FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

TAKSTRAPPORTEN

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/62d5656246e0fb0001e368ab>

DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:

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

HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den 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.

3

INFORMASJON OM OPPDRAGET

Oppdrag opprettet: 18.07.2022	Befaringsdato: 18.07.2022	Rapportdato: 26.08.2022
Bestiller/rekvirent av rapport: Bjørn Alvestad		
HJEMMELSHAVERE		
Navn: Torgny Alvestad	Tilstede ved inspeksjon: Nei, representert ved Ingunn Alvestad	
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja		
Kommentarer Vedlagt i salgsoppgaven.		

4

INFORMASJON OM TAKSTMANNEN

Navn: Jarleif Amundsen	Firma: Amundsen Taksering
Adresse: Grimstadveien 102, 5252 SØREIDGREND	
Telefon: 90717000	E-post: jarleifen@gmail.com
Dato: 26.08.2022	Sted: SØREIDGREND

5

BOLIGINFORMASJON

Adresse: Humlevikvegen 213, 5690 Lundegrend		
Gårdsnummer: 109	Bruksnummer: 21	Seksjonsnummer:
Kommunennummer: 4616	Festenummer:	
Boligtype: Fritidsbolig	Byggeår: 1865 Bygget ble oppført i 1865, senere tilbygget på 90-tallet.	

Generell beskrivelse av boligen

Eldre bolig som er blitt tilbygget på -90-tallet. Eiendommen i sin helhet er dels preget av å ha vært mindre benyttet i senere tid. Endel av arbeidene som er utført på eiendommen er preget av egeninnsats. Her er større skjevheter og høye fuktverdier i kjeller. Også forhøyete fuktverdier i bjelkelag som følge av fukt i kjeller. Naturlig for eldre boliger ved kysten er det også påvist mit i denne boligen. Ny eier bør påregne et vedlikeholdsløft da eiendommen jun sporadisk har vært i bruk i senere tid.

Bygget er fundamentert på stedlige masser. Grunnmur i naturstein. Yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig malt enkelfalset kledning. Yttertak med sperr og metallplater.

Låve oppført som råbygg med bindingsverk med asfaltplater og enkelfalset kledning. Noe gjenstående arbeider. Yttertak med sperr og sutakplater, tekket med stålplater. Grunnmur i naturstein og betong. Etasjeskille i trebjelkelag. Ved innredning kan man med fordel stive opp bjelkelag, noe som er enkelt og rimelig. Fukt i kjeller. Noe råte i kledning som utenom lokale utskiftninger trenger trenger utvendig overflatebehandling/ maling.

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmans valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

1.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 60	Primærrom 60	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Entre, bad/ vaskerom, wc, stue, kjøkken, 2 sovetom.		Beskrivelse sekundærrom
2.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 14	Primærrom 14	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Sovetom, gang.		Beskrivelse sekundærrom
TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 74	Primærrom 74	SekundærRom 0

ØVRIGE BYGG

LÅVE 1. ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 32	Primærrom 0	SekundærRom 32
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom Uinnredet rom.

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Nei

Synlig grunnmursplast og topplist? Nei

Terrengfall fra grunnmur Nei

Kommentarer

Boligen ligger i et skrående terreng. Terrengtet faller stedvis inn mot grunnmur.

Takvann ledet bort fra bygning? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Kommentarer

Drenering er svekket og bør utbedres.

Totalvurdering av drenering

Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke var tradisjon for å etablere fuksikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn har forhøyede fuktverdier.

Tiltak Ja

Kommentarer

Drenering bør utbedres.

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

Type Fundament/Grunnmur Gulv på grunn, Grunnmur m/kjeller

Kommentarer

Dels ringmur i betong/ naturstein, dels grunnmur i tilsvarende.

Hvis grunnmur med kjeller Annet

Kommentarer

Naturstein med betong.

Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Ja

Kommentarer

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger delvis under bakkenivå. Mindre kjellerrom med høye fuktverdier.

Totalvurdering av grunn/fundament

Det er dårlig lufting og høye fuktverdier i kjellerrom. Drenering er svekket.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det bør iverksettes tiltak for å minske fuktpress i kjeller/ bjelkelag.

Her vurderes: (utvendig) om det er tilstrekkelig terrengfall fra grunnmur. Grad av ventilering vurderes med hensyn til fare for kondensering. Innvendig overflater kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råte. I tillegg gjøres en vurdering av fuktsikring og isolering mot grunn. Delaminering og avskalling i betongkonstruksjoner er sjekket.

Er det krypkjeller i boligen? Ja

Kommentarer

Krypkjeller under deler av hytten.

Er krypkjeller inspisert? Ja

Kommentarer

Inspisert der det er dør.

Er det foretatt fuktsikring mot grunnen? Nei

Kommentarer

Det er høye fuktverdier i kjeller.

Er det synlig fukt eller vann? Nei

Kommentarer

Ikke synlig vann, men høy fuktighet.

Er det tegn på muggsopp/råte eller andre skader? Ja

Kommentarer

Det er målt høye fuktverdier i plater i himling og bjelkelag.

Er det ventiler i ringmur for ventilering av krypkjeller? Nei

Kommentarer

Det bør etableres bedre lufting i krypkjeller.

Resultat av fuktmåling i treverk/luftfuktighet i krypprommet

26.

Tiltak bør iverksettes.

Er høyden i krypkjeller over 0,5 meter? Ja

Totalvurdering av krypkjeller

Høy fuktighet gjør at kjeller er lite brukervennlig.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det bør iverksettes tiltak for å få ned fuktpress på konstruksjoner.

Radon forekommer først og fremst i boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over dette. Strålevern forskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Dokumentasjon av eventuelle målinger og eventuelle gjennomførte tiltak er sjekket.

Er det foretatt radonmåling i boligen? Nei

Kommentarer

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen.

Totalvurdering

Det er ikke utført radonmålinger i boligen. Ifølge Radonkart er det ikke forhøyete radonverdier her, men målinger må utføres for å få dette stadfestet.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Det er ikke utført radonmålinger i boligen. Ifølge Radonkart er det ikke forhøyete radonverdier her, men målinger må utføres for å få dette stadfestet.

11**ROM UNDER TERRENG****TG-2**

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.

Er det foretatt innredning/innkledning etter byggeår? Nei

Er det påforede yttervegger? Nei

Er det oppforede gulv? Nei

Er det symptomer på fuktskade? (Se etter skader og foreta fuktmåling) Ja

Kommentarer

Mit og forhøyete fuktverdier i bjelkelag.

Er rommene (rom for varig opphold) ventilert? Nei

Kommentarer

Rommene har ingen ventilering.

Totalvurdering

Høye fuktverdier i kjellerrom. Det er stedvis synlig fukt på gulvet, samt rennemerker på innvendig grunnmur.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Drenering bør utbedres og kjellerrom bør ventileres for at ikke fuktpåkjenning skal føre til ytterligere belastning på trekonstruksjoner.

12**BALKONG/ TERRASSE****TG-2**

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befarings tidspunktet.

Type Terrasse

Kommentarer

Terrasse utenfor stue på ca 18 kvm med terrassebord og trekkverk.

Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom? Nei

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Kommentarer

Det kan med fordel monteres en støtte under bjelke ved trapp/ ytterhjørne.

Er det krav til rekkverk? Ja

Vurdering og beskrivelse

Malt trekkverk.

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Nei

Vurdering og beskrivelse

Rekkverk er lavt i henhold til referansenivå på 100 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Nei

Totalvurdering

Terrasse har behov for vedlikehold.

13

VINDUER/DØRER

TG-2

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type

Vinduer med isolerglass i trekarmen. Vinduer byttet i 1995.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Byttet vinduer i 1995.

Punkterte glass Nei

Totalvurdering

Utvendig malingsslitte vinduer og terrassedør.

Tiltak Ja

Kommentarer

Vinduer og terrassedør bør males.

14

YTTERVEGGER

TG-2

Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Hytten ble oppgradert og tilbygget på -90-tallet.

Fasade Liggende kledning

Kommentarer

Malt enkelfalset kledning.

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

Kommentarer

Eldre bygg som har blitt flyttet. Noe skjevheter.

Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Ja

Kommentarer

Trekledning er avsluttet for nært bakken (< 15 cm) uten sikringstiltak.

Musetetting Nei

Kommentarer

Det mangler musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Lufting av kledning Nei

Kommentarer

Lufting bak kledning er dårlig.

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon

Bygget slik man gjorde det før i tiden. Lite lufting, ikke musetetting, stedvis avsluttet nermt bakken.

Tiltak Ja

Kommentarer

Overflatebehandling anbefales

15

RENNER OG NEDLØP

TG-2

Renner og nedløp: Her vurderes: om det er synlig rustdannelse, mekanisk skade o.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå.

Er det tegn til skader på renner og nedløp? Nei

Kommentarer

Renner og nedløp fra midten av -90-tallet.

Totalvurdering av renner og nedløp

Renner og nedløp bør rengjøres.

Tiltak Ja

Kommentarer

Renner og nedløp bør rengjøres.

Takkonstruksjon: Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. I tillegg vurderes om det er forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Inspisert fra Annet

Kommentarer

Inspisert fra utside bakkeplan og dels fra 2. etg innvendig.

Takkonstruksjon Saltak

Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt Ja

Kommentarer

Noe retningsavvik på yttertaket.

Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Ikke kontrollerbart

Kommentarer

Ved pipe er det kontrollerbart at det er lufting, men det er ikke kjent hvordan lufting er løst på resten av taket.

Totalvurdering av takkonstruksjonen

Eldre konstruksjon med påvist noe råte og mit.

Tiltak Ja

Kommentarer

Ved vedlikeholdsmessig omlegging av yttertak bør det etableres utvendig lufting da skråtaket er isolert. Noe lokale utbedringer på loddbord.

Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. 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.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Byttet til stålplater på midten av 90-tallet.

Inspisert fra Fra bakken

Kommentarer

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Type tekking Lakkerte stålplater

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

Kommentarer

Takplater er avsluttet høyere over skvettbeslag enn anbefalt.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Kommentarer

Ca 27 år gamle plater.

Totalvurdering av takteking og beslag

Ca 27 år gamle plater med noe ufagmessig utførelse.

18**ETASJESKILLE****TG-2**

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Tre/bjelkelag**Kommentarer**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Ja**Kommentarer**

Ved enkel nivellering registreres det et avvik på Ca. 3 cm i stuegulv, og 2,5 cm i kjøkken.
Tilsvarende 7 cm i stuehimling og 10 cm i kjøkkenhimling.
Store skjevheter i gulv 2. etg gang.

Totalvurdering

Her påvises store retningsavvik. Det er ikke kjent om det er bygget slik eller om dette har oppstått som en følge av dårlig fundamentering eller sig i konstruksjonen.

Tiltak Ja**Kommentarer**

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av bærekonstruksjoner. Dette krever inngrep som faller utenfor denne rapportens mandat.

19**ILDSTED****TG-2**

Type pipe Tegl**Kommentarer**

Teglsteinspipe med ildsted i stue.

Er det fremlagt rapport fra brann/feierevesen? Nei

Dersom teglpipe - er alle 4 sider synlige? Nei

Kommentarer

Pipe er dels innkledd.

Er avstanden til brennbar materiale forskriftsmessig? Nei

Kommentarer

Kjøkkenvegg er mot pipe, noe som ikke er tillat.

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Kommentarer

Utvendig malingslitt pipe.

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

Kommentarer

Det er ikke påvist skader på pipe, men i 2. etasje er denne meget skjev. Målt til å være 27 cm utav lodd i en høyde på ca 2,2 meter.

Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ikke kontrollerbart

Kommentarer

Skorstein/pipe synes å være lavere enn 80 cm over tak. Meget skjev pipe i 2. etasje.

Totalvurdering

Skjev pipe. Utvendig malingslitt. Teglpipe bygget mot trevegg i kjøkken.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Feierapport / kontroll av pipe anbefales.

20**KJØKKEN****TG-1**

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Totalvurdering av kjøkken

Vinkelformet kjøkkeninnredning med profilerte lakkerte fronter. Laminerte benkeplater. Her er komfyr, ventilator og kjøleskap. Alminnelig slitasje.

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

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

Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Er det etablert brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja

Kommentarer

Nye røykvarslere er innkjøpt og blir montert før salg.

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

Kommentarer

Ny brannslukker blir levert før salg.

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer

Er det symptom på fuktskader i området rundt klosett? Nei

Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har etablert naturlig ventilering.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av toalettrom

Snurreddass med 4 kammer. Rom under bolig hvor kammer er plassert er ikke kontrollert grunnet ikke tilkomst.

Her vurderes: avvik i forhold til skader. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Åpninger i rekkverk og mellom trinn vurderes opp i mot referansenivå 10cm. Høyder på rekkverk/gelender vurderes opp imot referansenivå 90cm.

Totalvurdering

Bratt eldre trapp uten rekkverk/ håndreke.

Tiltak Ja

Kommentarer

Håndrekke bør monteres på trapp.

24

AVLØPSRØR

TG-1

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Avløpsrør byttet ifm tilbygg.

Type Plast

Er avløpssystemet luftet over tak? Ukjent

Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Nei

Kommentarer

Ikke vann tilgjengelig på befaringsdag.

Er stakeluke tilgjengelig? Nei

Kommentarer

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Nei

Kommentarer

Ikke kontrollert da her ikke var vann på befaringsdag.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Tiltak Ja

Kommentarer

Ikke kontrollert da her ikke var vann på befaringsdag.

25

ELEKTRISK

TG-1

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Byttet sikringsskap med innmat på midten av -90-tallet.

Foreligger det samsvarserklæring? Nei

Type sikringer Automatsikring

Kommentarer

8 kurser med automatsikringer og jordfeilbryter.

Type anlegg Delvis skjult

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er kabler tilstrekkelig festet? Nei

Kommentarer

Noe provisorisk oppheng av lamper og rør. Stikkontakt til varmtvannsbereder er ikke tilstrekkelig festet.

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

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

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales el-sjekk.

26

VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

27

VANNLEDNINGER

TG-2

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Lagt nye vannrør ifm tilbygg. Det er ikke noe som tyder på at dette er gjort av fagfolk.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Kommentarer

Ikke testet da vannpumpe ikke var igangsatt på befaringsdag.

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Stoppekran i blindkjeler.

Er stoppekran funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Noe treg, men fungerer sikkert greit.

Type Rør i rør system

Kommentarer

Rørrør med samlestammer i blindkjeller.

Er fordelerskap tilgjengelig? Nei

Kommentarer

Her er ikke fordelerskap.

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Nei

Kommentarer

Heller ikke isolert mot frost i kjeller.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Kommentarer

Noe eldre kobberrør. Ufagmessig utførelse reduserer levetid.

Totalvurdering

Ufagmessig utførelse på røropplegg. Dette viser seg eksempelvis på mangelfull innfesting/ klamring og manglende frostsikring.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales at vannanlegg tappes ned før vintersesong da rør ikke er frostsikret i kjeller.

28

OPPVARMING

TG-1

Her vurderes: Varmesentral

Type anlegg Annet

Kommentarer

Elektrisk oppvarmet med ovner.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Varmekilder byttet.

Når var siste service på anlegget? Det tas ikke service på ovner.

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

29

VARMTVANNBEREDER

TG-2

Her vurderes: Varmtvannsbereder

Plassering og fundament Plassert i kjeller under bad.

Årstall 1995

Størrelse 76 liter.

Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Kommentarer

Eldre varmtvannsbereder plassert i blindkjeller under bad.

Er berederen plassert i rom med sluk? Nei

Kommentarer

Eventuelt lekkasjevann vil renne til grunnen og vil ikke føre til noe bygningsmessig skade.

Er berederen lekkasjesikret? Nei

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? Ikke kontrollerbart

Er berederen over 20 år? Ja

Totalvurdering

Varmtvannsbereder er ca 27 år gammel og er preget av å være plassert i fuktig rom.

En bereder som ikke er i jevnlig bruk vil ofte få redusert levetid.

Varmtvannsbereder er ikke funksjonstestet.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det er påregnelig at varmtvannsbereder må byttes da denne ikke har vært hyppig benyttet i senere tid. Den har også oppnådd en høy alder.

30

VENTILASJON

TG-1

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Kommentarer

Ventilator på kjøkken, ellers naturlig utlufting av rommene.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Ventilator er byttet, antatt på -90-tallet.

Totalvurdering

På generelt grunnlag anbefales det mekanisk avtrekk fra våtrom.

31

VÅTROM

TG-2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-2

OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; 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. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Nybygget bad i 1995.

Beskrivelse av overflate

Gulvblegg. Våtromsplater på vegger.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Kommentarer

Tilnermet flatt gulv. Noe motfall i dusjsone.

Ledes lekkasjevann til sluk? Nei

Kommentarer

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Kommentarer

Alminnelig slitasje.

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Tg2 grunnet alder og lite fall med stedvis motfall.

Anbefalte tiltak overflater Ja

Kommentarer

Badet kan settes på vedlikeholdsplan grunnet alder.

TG-2

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Kommentarer

Sluk er synlig på badet, også fra blindkjeller hvor man ser rett opp i sluk i uisolert bjelkelag.

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer

Gjennomføringer til dusj, servant og vaskemaskin.

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ikke kontrollerbart

Kommentarer

Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Kommentarer

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

TG-2

SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har naturlig ventilering.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Rommet har naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og stor temperaturforskjell inne og ute. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Kommentarer

Alminnelig slitasje.

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Tilluft i form av flat terskel eller kutting av dør anbefales.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

TG-1

FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da hytten ikke har vært i bruk og vann er avslått når den ikke brukes. Sluk er synlig fra underside bjelkelag. Ikke spor etter lekkasjer her.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

BALKONG/ TERRASSE

Terrasse.

VINDUER/DØRER

Terrassedør.

ILDSTED

Ildsted i stue.



Slitt skorstein over tak.

KJØKKEN



AVLØPSRØR



Sluk på bad sett fra underside bjelkelag.

ELEKTRISK



Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

VANNLEDNINGER



Ufagmessig opplegg av vannrør-



Vannpumpe preget av tidens tann.

VARMTVANNBEREDER



Eldre varmtvannsbereder med rust og slitasje.

VÅTROM

