

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Fritidsbolig

Adresse

Vuddulåsvegen 145

7357 SKAUN

5029/101/17/0/0/0

Rapportdato

14.09.2023

TG 0		0
TG 1		0
TG 2		15
TG 3		2
TG IU		3

VUDDULÅSVEGEN 145 - 5029/101/17/0/0/0

Befaring utført den 24.08.2023 av:



Einar Richard Øverås
Witsø og Svea Takst AS

Innherredsveien 26
7042 Trondheim

+4790085616
Einar@wstakst.no

Tømnersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

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

VUDDULÅSVEGEN 145 - 5029/101/17/0/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



Øvrig info

Swill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Vuddulåsvegen 145 , 7357, SKAUN

Matrikkel: 5029/101/17/0/0/0

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: Eksakt byggeår er ukjent, det opplyses av selger at den skal være bygd i 1980.

Tomt: 444.70 m²

Hjemmelshaver(e): Snorre Moe, Trond Erik Erlid (Fester)

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Fritidsbolig på en etasje oppført over pilarer med stubbloftsgulv. Vegger er oppført i en trekonstruksjon. Utvendige fasader er kledd med liggende og stående trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med lakkerte metallplater. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Privat

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Hindringer på befaringsdagen

Krypchrom er ikke undersøkt innvendig da det ikke var etablert adkomst. Begrenset kontroll av kaldloft da det ikke var etablert tilstrekkelig tilkomst. Begrenset kontroll av sluk på bad pga. dusjkabinett over.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: - Terrasse utvidet tidlig 2000. - Uthus oppført tidlig 2000-tallet. - Deler av vinduer skiftet ut. Se punkt vinduer i rapport for videre omtale.

Øvrig informasjon om oppdraget



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger. Måleverdige arealer: Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Noe arealavvik kan forekomme.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Etasje 1			
Primærrom 70 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 70 m ²	BTA 77 m ²
Beskrivelse primærrom Entré, gang, bad, kjøkken, stue og tre soverom.		Beskrivelse sekundærrom -	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Uthus

Uthus			
Primærrom 0 m ²	Sekundærrom 7 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 7 m ²	BTA 9 m ²
Beskrivelse primærrom -		Beskrivelse sekundærrom Bod.	

Merknader om areal: Bygget er målt opp med laser på stedet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Nei

Vedbod

Vedbod			
Primærrom 0 m ²	Sekundærrom 5 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 5 m ²	BTA 7 m ²
Beskrivelse primærrom -		Beskrivelse sekundærrom Vedbod.	

Merknader om areal: Bygget er målt opp med laser på stedet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Nei

VUDDULÅSVEGEN 145 - 5029/101/17/0/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Grunnmur/fundamenter : Hytten er anlagt over pilarer av lettklinkerbetong. Grunnforholdene i området er ukjent. Det observeres manglende glidesjikt rundt søyler/pilarer noe som utsetter søyler for fukt og påfølgende slitasje. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Grunnmur av murte blokker er på et generelt grunnlag sårbar mtp. sprekker og riss. TG 2 settes pga. ovvnevnte observasjoner. Pilarer bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.

Kryprom: Hytten er anlagt over pilarer med åpen fundamentering uten kjeller. Det observeres jordholdige masser under hytten. Manglende tiltak for å sikre konstruksjonen mot fuktskader registreres. Slik utførelsen er idag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. Da hytten er anlagt lavt over bakken vil det være begrenset med ventilering på vinterstid da snø vil stenge igjen ventileringen av kryprom. Det ble ikke registrert tegn på svikt eller fuktskader i stubbloftsgulv hvor dette ble kontrollert. Det gjøres oppmerksom på at det var begrenset tilkomst under hytten pga. lav høyde. TG 2 settes for ovvnevnte observasjoner. Jevnlig kontroll anbefales da det er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Yttervegger/fasader: Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, lufting er begrenset på grunn av musetting med treklosser på stående kledning men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Liggende kledning har ingen lufting. Det registreres stedvis råte spesielt i nedre del av kledning på baksiden av boligen. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Tiltak anbefales i tiden som kommer. TG 2 settes pga alder og ovvnevnte observasjoner. Det må påregnes utskiftninger og vedlikehold i tiden som kommer.

Vinduer/dører: Varierende tilstand på vinduer. Eldre vinduer med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Vinduer på stuedelen og deler av kjøkken er av nyere dato, pga dårlig info på datomerking ble det vanskelig å tyde hvilket år de er fra. Det antas at de er datomerket 2003. Ingen vesentlige avvik registreres på nyere vindu. Ingen skader observeres. Ytterdør fra antatt byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Innerdører i heltre. Dører har den slitasje som kan forventes med tanke på alder. Noe justeringer må påregnes for at de skal gå friksjonsfritt. Rømningsvindu er for lite. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. TG 2 settes på eldre vindu og dører. Utskiftninger og vedlikehold må påregnes i tiden som kommer.

Terrasse : Oppført på tresøyler og innfestet i vegglivet. Treramme i impregnerte materialer med spaltegulv og langsgående rekkverk. Det registreres noe underdimensjonering av bærende konstruksjon. Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold. TG 2 settes for alder og slitasje.

Takkonstruksjon : Konstruksjonen er i hovedsak en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Taket er oppført som et sperre/åstak på deler av hytten og sperre tak på resten med taktro. Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner. Det er etablert et lite kaldloft over kjøkkenrom og entre. Tilgang til kaldloft er via loftsluke på kjøkken. Inspeksjon av kaldloft ble noe begrenset til kun fra loftsluke da det ikke var etablert tilstrekkelig adkomst. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av taktro på kaldloft. Det observeres mye avføring fra mus på kaldloft. Det ble ikke påvist bruk av dampsperre mot varm sone. Det ble ved visuell kontroll utvendig observert synlig isolasjon i raftekasser på baksiden av hytten. Dette gjør at hytten utsettes for varmetap og stenger for luftingen. Det ble ikke registrert tegn på svikt ved visuell kontroll av innvendige himlinger. TG 2 settes for ovvnevnte observasjoner. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales.

Taktekking og beslag: Taket ble kontrollert fra bakkenivå. Taktekkingen er av ukjent eldre dato. Taket er tekket med lakkerte stålplater, heldekkende pipebeslag. Det gjøres oppmerksom på at gradrenner er spesielt utsatt for skader ved store snømengder/snøsmelting og er ofte årsak til vannlekkasjer. Visuell kontroll fra bakkenivå. Det ble ikke observert tegn til skader eller avvik på befaringen. Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av innvendige himlinger. Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av taktro/undertak på kaldloftet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid. TG 2 settes for alder og slitasje. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp er utført i plast og takfotbeslag i plast ført ned i takrenne på takfoten. Nedløp er ført ned mot bakken med utkast. Det ble avdekket bulker og skader på nedløpsrørene. Det ble avdekket en del nedbøyninger på takrenner som følge av snølast. Mangler overliggere. Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. En gjennomgang av takrenner og nedløp er påregnelig i tiden som kommer.

Bad - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. Det bemerkes stedvis knirk i gulvet. Videre bruk av tett dusjkabinett fram i mot en planlagt oppgradering av badet forutsettes. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner og manglende fallforhold.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advirket. TG 2 settes pga. alder og manglende ventilering av badet.

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt. Ingen konstaterte fuktskader. Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann. Belastes badet direkte med vann på overflatene vil det føre til skader i konstruksjonen da overflatene ikke er tette. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Kjøkken: Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på lett synlige rørføringer. Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. TG 2 settes for alder og slitasje.

Vvs: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Det bemerkes noe ufagmessige løsninger på røranlegget. Det ble ved visuell kontroll under hytten observert uisolerte rørføringer, noe som fører til frost på vinterstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Stengekran for tappevannet plassert på bad. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Det anbefales en gjennomgang av rørføringer i boligen.

Sikringskap: Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet. Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid og for manglende dokumentasjon. Det anbefales rekvirert EL-takstmann for kontroll av el-anlegget.

Uthus: Tilleggsbygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner. Tilleggsbygninger vurderes ut fra følgende kriterier. Alder/slitasje, skadesymptomer, formelle avvik og det visuelle inntrykket. Uthus er oppført over pilarer. Hovedkonstruksjonen oppført i tre. Utvendig fasade er kledd med maskinlåftet tømmerplank. Taket har saltaksform og er tekket med shingel. Ved visuell kontroll av bygningen registreres det etterslep på vedlikehold. TG 2 settes for slitasje. Det må påregnes vedlikehold i tiden som kommer.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. TG 3 settes da badet ikke tilfredstiller krav til tett våtrom.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Etasjeskiller/gulv på grunn: Trebjelkelag/stubbloftskonstruksjon er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Etasjeskillere av tre. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det registreres manglende festing av stubbloftsgulv, dette med tanke på at mus og andre skadedyr kan slippe lettere inn i konstruksjonen. Tiltak anbefales. TG 3 settes gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kostnadsestimat er beregnet kun på oppretting over pilarer.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Drenering: Det er ikke etablert drenering rundt boligen derfor ikke vurdert.

Piper/ildsteder: Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

Vedbod : Vedbod er ikke videre vurdert.

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renoverert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

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

Når ble egenerklæringen signert?

13.08.2023

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger kun byggetegninger ifm oppføring av påbygg datert 12.06.1997, disse er noe mangelfulle, det foreligger ikke rombenevnelse på byggetegninger. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringdagen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

På bakgrunn av boligens alder eksisterer det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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

Ja

Kommentar:

Vinduet er for lite. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Kjøkken og entre har takhøyde på rett over 200 cm.

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

Type fundament/grunnmur:

Blokker, Lettklinkerblokker

Her gjøres en visuell kontroll av synlige deler grunnmuren.

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

Det observeres at søyler er ute av lodd.

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Hytten er anlagt over pilarer av lettklinkerbetong. Grunnforholdene i området er ukjent. Det observeres manglende glidesjikt rundt søyler/pilarer noe som utsetter søyler for fukt og påfølgende slitasje. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Grunnmur av murte blokker er på et generelt grunnlag sårbar mtp. sprekker og riss.

TG 2 settes pga. ovennevnte observasjoner. Pilarer bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplast?

Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Kommentar:

Det anbefales å justerere terrenget rundt boligen.

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

Det er ikke etablert drenering rundt boligen derfor ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1-5 år.

⚠ Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

Her vurderes overflater og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?

Nei

Kommentar:

Begrenset tilkomst pga lav takhøyde.

Er krypkjelleren ventilert?

Ja

Kommentar:

Hytten er anlagt over pilarer med åpen fundamentering.

Foreligger det fuktsperre på grunn?

Nei

Totalvurdering av krypkjeller**Kommentar:**

Hytten er anlagt over pilarer med åpen fundamentering uten kjeller. Det observeres jordholdige masser under hytten. Manglende tiltak for å sikre konstruksjonen mot fuktskader registreres. Slik utførelsen er idag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. Da hytten er anlagt lavt over bakken vil det være begrenset med ventilering på vinterstid da snø vil stenge igjen ventileringen av kryprom. Det ble ikke registrert tegn på svikt eller fuktskader i stubbloftsgulv hvor dette ble kontrollert. Det gjøres oppmerksom på at det var begrenset tilkomst under hytten pga. lav høyde.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Jevnlig kontroll anbefales da det er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Kommentar:

Ukjent.

Fasade

Liggende trekledning, Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Ja

Kommentar:

Noe råte observeres i overgang tak vegg.

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger**Kommentar:**

Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser på stående kledning men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Liggende kledning har ingen lufting. Det registreres stedvis råte spesielt i nedre del av kledning på baksiden av boligen. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Tiltak anbefales i tiden som kommer.

TG 2 settes pga alder og ovennevnte observasjoner. Det må påregnes utskiftninger og vedlikehold i tiden som kommer.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører av heltre.

Ytterdør av heltre

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra: 1996, 1986, 2006, 1991

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Varierende tilstand på vinduer. Eldre vinduer med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Vinduer på stuedelen og deler av kjøkken er av nyere dato, pga dårlig info på datomerking ble det vanskelig å tyde hvilket år de er fra. Det antas at de er datomerket 2003. Ingen vesentlige avvik registreres på nyere vindu. Ingen skader observeres.

Ytterdør fra antatt byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Innerdører i heltre. Dører har den slitasje som kan forventes med tanke på alder. Noe justeringer må påregnes for at de skal gå friksjonsfritt.

Rømmingsvindu er for lite. Rømmingsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

TG 2 settes på eldre vindu og dører. Utskiftninger og vedlikehold må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

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

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Ja

Kommentar:

Noe skjevheter registreres, som kan være tegn på noe underdimensjonering av terrasse. Kontroll under terrasse lar seg ikke gjøre.

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Oppført på tresøyler og innfestet i vegglivet. Treramme i impregnerte materialer med spaltegulv og langsgående rekkverk. Det registreres noe underdimensjonering av bærende konstruksjon. Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold. TG 2 settes for alder og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Hyppigere vedlikehold må påregnes i tiden som kommer.

Levetid:

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Innvendig himling , Kaldloft

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

Ja

Kommentar:

Noe skjevheter registreres.

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Konstruksjonen er i hovedsak en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Taket er oppført som et sperre/åstak på deler av hytten og sperre tak på resten med taktro. Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner. Det er etablert et lite kaldloft over kjøkkenrom og entre. Tilgang til kaldloft er via loftsluke på kjøkken. Inspeksjon av kaldloft ble noe begrenset til kun fra loftsluke da det ikke var etablert tilstrekkelig adkomst. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av taktro på kaldloft. Det observeres mye avføring fra mus på kaldloft. Det ble ikke påvist bruk av dampspærre mot varm sone. Det ble ved visuell kontroll utvendig observert synlig isolasjon i raftekasser på baksiden av hytten. Dette gjør at hytten utsettes for varmetap og stenger for luftingen. Det ble ikke registrert tegn på svikt ved visuell kontroll av innvendige himlinger.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Lakkerte stålplater

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

Ja

Kommentar:

Det registreres uheldig utførelse på tetting i overgang tak og vegg noe som belaster kledningen unødig.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Ja

Kommentar:

Noe værslitasje observeres.

Totalvurdering av taktekking og beslag**Kommentar:**

Taket ble kontrollert fra bakkenivå. Taktekkingen er av ukjent eldre dato. Taket er tekket med lakkerte stålplater, heldekkende pipebeslag. Det gjøres oppmerksom på at gradrenner er spesielt utsatt for skader ved store snømengder/snøsmelting og er ofte årsak til vannlekkasjer. Visuell kontroll fra bakkenivå. Det ble ikke observert tegn til skader eller avvik på befaringen. Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av innvendige himlinger. Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av taktro/undertak på kaldloftet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

TG 2 settes for alder og slitasje. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.

Levetid:

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

Her vurderes om det er synlig rustdannelse, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Metall, Plast

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Takrenner og nedløp er utført i plast og takfotbeslag i plast ført ned i takrenne på takfoten. Nedløp er ført ned mot bakken med utkast. Det ble avdekket bulker og skader på nedløpsrørene. Det ble avdekket en del nedbøyninger på takrenner som følge av snølast. Mangler overliggere. Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. En gjennomgang av takrenner og nedløp er påregnelig i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Vinylbelegg på gulv. Trepanel på vegger. Trepanel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Fra byggeåret.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Overflatene tilfredstiller ikke dagens krav til tett våtrom.

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

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. Det bemerkes stedvis knirk i gulvet. Videre bruk av tett dusjkabinett fram i mot en planlagt oppgradering av badet forutsettes. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner og manglende fallforhold.

Levetid:

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

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Nei

Kommentar:

Begrenset tilkomst, det observeres plastsluk.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at det var begrenset tilkomst til sluk. Ved visuell kontroll registreres det at belegg er klemt ned med klemring. Denne synes å være noe utett rundt sluk.

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot dusjkabinett. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3 

Kommentar:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

TG 3 settes da badet ikke tilfredstiller krav til tett våtrom.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredningen fremstår som slitt og med behov for oppgradering.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Nei

Kommentar:

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

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Innredning med servant, Gulvmontert toalett, Annet

Kommentar:

Varmtvannsbereder

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

Kommentar:

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket. TG 2 settes pga. alder og manglende ventilering av badet.

Levetid:

! Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da dusjsone grenser mot yttervegger. Det er i tillegg synlige rørføringer og badet belastes ikke med vann direkte på overflatene. Fuktsøk ga ingen forhøyede fuktverdier.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 2 

Kommentar:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt. Ingen konstaterte fuktskader. Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann. Belastes badet direkte med vann på overflatene vil det føre til skader i konstruksjonen da overflatene ikke er tette. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Badets tettesjikt må oppgraderes for å tåle dagens bruk.

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det registreres stedvis knirk og skjevheter. Det ble målt avvik på 40 mm fra baderomsdør og på tvers av hytten.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Trebjelkelag/stubbloftskonstruksjon er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Etasjeskillere av tre. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det registreres manglende festing av stubbloftsgulv, dette med tanke på at mus og andre skadedyr kan slippe lettere inn i konstruksjonen. Tiltak anbefales.

TG 3 settes gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Kostnadsestimat er beregnet kun på oppretting over pilarer.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg. Fungerte ved enkel funksjonstest.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ventilator, Annet

Kommentar:

Frittstående komfyr og kjøleskap.

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på lett synlige rørføringer. Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. TG 2 settes for alder og slitasje.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Lagt opp vanntilkobling mot hytten. Ukjent når.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det nedgravd oljetank?

Nei

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Bereider er plassert på bad. Bereideren er datert 2001 og rommer 50 liter. Det bemerkes at evt lekkasjevann vil kunne føre til skader på innvendig konstruksjon. Det anbefales tiltak rundt og under bereder slik at evt lekkasjevann føres til et sikkert sted. Embalasje rundt bereder har flasset av.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Det bemerkes noe ufagmessige løsninger på røranlegget. Det ble ved visuell kontroll under hytten observert uisolerte rørføringer, noe som fører til frost på vinterstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Stengekran for tappevannet plassert på bad.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Det anbefales en gjennomgang av rørføringer i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales en kontroll av røranlegget.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringskapet lokalisert?

På soverom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Kun på målerbytte datert 12.11.2018

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Ja

Kommentar:

Mangler samsvarserklæringer på el-arbeid. Bereder er tilkoblet stikkontakt.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

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

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55
Fast tilkobling av varmtvannsbereder må utføres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet, så det anbefales rekvirert en elektriker for kontroll av det elektriske anlegget. Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet. Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid og for manglende dokumentasjon. Det anbefales rekvirert EL-takstmann for kontroll av el-anlegget.

18

Uthus

TG 2



Her vurderes garasje/uthus/ekstra bygg i sin helhet, med vekt på konstruksjon, tekking og muligheter for fuktinnsig.

Merknader om areal

Bygget er målt opp med laser på stedet.

Totalvurdering av ekstra bygg

Kommentar:

Tilleggsbygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner. Tilleggsbygninger vurderes ut fra følgende kriterier. Alder/slitasje, skadesymptomer, formelle avvik og det visuelle inntrykket.

Uthus er oppført over pilarer. Hovedkonstruksjonen oppført i tre. Utvendig fasade er kledd med maskinlaftet tømmerplank. Taket har saltaksform og er tekking med shingel. Ved visuell kontroll av bygningen registreres det etterslep på vedlikehold. TG 2 settes for slitasje. Det må påregnes vedlikehold i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Her vurderes garasje/uthus/ekstra bygg i sin helhet, med vekt på konstruksjon, tekking og muligheter for fuktinnsig.

Merknader om areal

Bygget er målt opp med laser på stedet.

Totalvurdering av ekstra bygg**Kommentar:**

Vedbod er ikke videre vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei
