



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Fritidsbolig

Adresse

Krosshovdvegen 62

3660 RJUKAN

4026/106/318/0/0/0

Rapportdato

30.08.2024

TG 0		0
TG 1		12
TG 2		11
TG 3		2
TG IU		2

KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0

Befaring utført den 18.08.2024 av:



Tommy Heggekroken
Skien Takst AS

Luksefjellvegen 64
3716 Skien

+4791814074
tommy@skientakst.no



Sertifisert takstmann på verdi og og tilstandsanalyse av boliger. Byggmester siden 2016, og fagbrev som tømmer siden 1998.





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.

KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0



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.

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



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



Om boligen

Adresse: Krosshovdvegen 62 , 3660, RJUKAN

Matrikel: 4026/106/318/0/0/0

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2007

Tomt: 993.20 m²

Hjemmelshaver(e): Nils Thomas Lien, Trude Lien

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Fritidsbolig er oppført i en etasje. Hytta er anlagt på en støpt og isolert betongplate på mark og ringmurselementer. Over dette er bygningen oppført i tømmer. Salttakkonstruksjon tekket med torv. Vindu med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten, og normalt vedlikehold må påregnes.

Hindringer på befaringdagen

Ingen hindringer på befaringdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget



Areal/oppmåling

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

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

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

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

KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0

1. etasje			
Primærrom 128 m ²	Sekundærrom 2 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 131 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Entré, kjøkken, vaskerom, spisestue, stue, peisestue, gang, bad, badstue og 2 soverom.		Beskrivelse sekundærrom Utvendig bod.	
Loft 1.			
Primærrom 7 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 7 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Stue.		Beskrivelse sekundærrom	
Loft 2.			
Primærrom 12 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 12 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Gang og 2 soverom.		Beskrivelse sekundærrom	
Totalt areal			
Primærrom 147 m ²	Sekundærrom 2 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 150 m ²	BTA 0 m ²

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". 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.

1. etasje.			
BRA-i 128 m ²	BRA-e 44 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 3 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré, kjøkken, vaskerom, spisestue, stue, peisestue, gang, bad, badstue og 2 soverom.	Beskrivelse av BRA-e Utvendig bod, garasje og bod i garasje.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Inngangsparti.

Loft 1.			
BRA-i 7 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Stue.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

Loft 2.			
BRA-i 12 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang og 2 soverom.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

Sum areal			
BRA-i 147 m ²	BRA-e 44 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 3 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 191 m ²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0



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.

Radonsikring: Krav om raonsperre kom med byggeforskriftene i 2010, og det foreligger ingen opplysninger om at boligen er utført med radonsperre. Det bør utføres radonmålinger.

Yttervegger / fasader: Yttervegger er av laftet tømmer og musetetting og lufting er ikke aktuelt. Det er stedvis naturlige sprekkdannelser i tømmeret på grunn av fuktighet utenfra og soltørking. Dette er normalt for massivt treverk og anses ikke som noe avvik og det kreves ikke noe tiltak utover normalt vedlikehold. Fasadene fremstår godt vedlikeholdt og det er ikke påvist råteskader. Det er stedvis manglende overheng over grunnmur og her kan vann trekke inn mellom grunnmur og tømmer. Dette kan føre til at det blir liggende vann over tid som kan forårsake råteskader. Det anbefales montere beslag som dekker overgangen mellom grunnmur og tømmer der det ikke er overheng for å forhindre vann å trenge inn under tømmerstokkene, samt å fjerne fugemasse da fugemassen øker faren for angrep av råtesopp. I tillegg anbefales det jevnlig godt vedlikehold med overflatebehandling for å gi tømmeret lengst mulig levetid. Det settes TG-2 på grunn av stedvis manglende overheng over grunnmur.

Vinduer: Vinduer fremstår stort sett i god stand, men det er observert stedvis soltørking og mindre sprekker i maling. Det er ikke montert beslag på vannbrett og vinduene er derfor montert tett på vannbrett. Dette medfører at det kan bli stående vann mellom vinduskarm og vannbrett og kan forårsake råte i karmene. Det ble ikke påvist råteskader eller vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke. TG- 2 settes på grunn av stedvis oppsprekking og manglende beslag på vannbrett.

Våtrom: Bad. - Totalvurdering av overflater: Overflater fremstår uten skader men det er flatt gulv utenfor dusjsone. Det er målt 8 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukreist. Det er montert skinne på gulv under dusjdører som er høyere enn topp gulv ved dør, og ved en større vannlekkasje utenfor dusjsone vil vann kunne renne ut av rommet og forårsake vannskade. På vegger er det ikke fuktbestandig overflate 1 meter ut fra dusjsone. Det er imidlertid tett mellom flis og tømmer, og det er ikke observert tegn på at treverket har tatt skade av dette.

Våtrom: Bad. - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Det ble ikke påvist skader på utstyr og innredning, men det er ikke drenering i skinne til dusjdører og lekkasjevann fra vanninstallasjoner vil ikke nå slukene. Det anbefales å lage hull i gulvmontert skinne slik at lekkasjevann når sluk. Det er mekanisk avtrekk i rommet som fungerer som tiltent, men det er ikke tilluftsløsning i rommet. Det anbefales å etablere luftespalte over dørterskel.

Våtrom: Vaskerom. - Totalvurdering av overflater: Overflatene fungerer med dagens bruk og tilstand, men det er for lite fall på gulvet i henhold til forskrifter. Ved oppgradering av gulvoverflater må det etableres fall etter forskrifter.

Våtrom: Vaskerom. - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Det ble ikke påvist skader på innredning, men det er kun naturlig avtrekk på vaskerommet.

Piper / ildsteder: Det er montert lukket vedovn og åpen peis i 1. etasje. Det er observert sprekke i peis og det er ikke brennbar plate foran feieluke. Lokal utbedring må utføres på peis og det må monteres brennbar plate under feieluke.

Trapp: Trappene i hytten kan ikke sammenlignes med trappene i en bolig da dette er loftrapper som er tilpasset hytte med begrenset takhøyde og plass. Det er for liten romhøyde og stedvis er det ikke mulig å stå oppreist og trapp til loftstue er kun 53 cm bred. Det er manglende håndløper på vegg. Trappene fungerer med dagens bruk, men ville ikke blitt godkjent i en enebolig. Trappene er godt vedlikeholdt og det ble ikke registrert tegn på svikt eller vesentlig knirk.

Spesialrom. Badstue.: Badstue i forbindelse med inngang fra bad. Badstuen har bruddskifer på gulv og vegger av tømmer. Trepanel i himling. Benker er av bjørk eller lignende. Det er ikke registrert lufteventiler i badstuen. Tiltak: Det må etableres lufting i rommet.

VVS: Vann og avløp: Rør i rør-system uten vannfordelerskap. Hovedstoppekran er plassert på vaskerom. Det er ikke stakemuligheter på avløp og det er heller ikke mulig å utføre staking via sluk da slukreist er støpt fast. Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer på vann og avløpsrør. Ventilasjon: Det er ikke montert klaffventiler på yttervegg i oppholdsrom, og det er kun mulig å ventilere rommene via åpningsbare vindu.

Våtrom: Bad. - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke påvist tettesjikt i sluk da dette ikke er inspiserbart, og rørgjennomføringer i gulv viser ingen tegn til tettesjikt utenfor dusjsone. Det kan tenkes at det kun er tettesjikt på gulv i dusjsone og at gulvet ikke vil tåle en større vannlekkasje utenfor dusjsonen. Eventuelt tettesjikt har brukt opp over halve sin forventede levetid. Det må etableres tettesjikt på hele gulvet på våtrommet.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Våtrom: Vaskerom. - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Tettesjikt kan ikke konstateres i gulv, og det er ikke tett oppkant på vegg. Rommet fungerer med dagens bruk, men rommet må ikke benyttes som bad eller på en måte som forårsaker vannsøl på gulvet. Det anbefales å etablere gulv med tettesjikt og godkjent fall til sluk.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Våtrom: Bad. - Totalvurdering av fuktsøk:

Våtrom: Vaskerom. - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke mulig. Ingen observasjoner tyder på at det er vannskader på vaskerommet.

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

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Det bemerkes spesielt at det er avtale med nabo om delt garasje.
Det oppfordres til å lese selgers egenerklæring..

Når ble egenerklæringen signert?

13.08.2024.

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ferdigattest for fritidsboligen datert 30.01.2008.

Det bemerkes at eier opplyser i sin egenerklæring at det ikke foreligger ferdigattest på garasjen.

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

Nei

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:

Ringmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

Det observeres stedvis minne riss og sprekker i grunnmuren, men sprekkenes anses ikke for å ha noe betydning for grunnmurens bæreevne.

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Riss og sprekker bør tettes og normal vedlikehold anbefales.

Levetid:

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

Bilde:

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplast?

Nei

Kommentar:

Grunnmuren er av en slik type som det ikke benyttes grunnmursplast og klemlist.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?

Nei

Kommentar:

Takvann er ført ned i nedløpsrør, men det er ikke montert utkast på nedløpsrørene,

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

Muren er montert på sprengsteinsfylling og er selvdrenerende. Det ble ikke gjort observasjoner som tyder på at det er manglende drenering.

Drenering settes til TG-1, men det må monteres utkast på nedløpsrør for å lede takvann vekk fra grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det må monteres utkast på nedløpsrørene. Det kan også med fordel monteres drenssslange på nedløpsrørene slik at vann blir ledet lengre vekk fra grunnmuren.

Levetid:

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

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

Bilde



Det bør monteres utkast eller drens­slange på nedløpsrørene.

Her vurderes forhold som kan tyde på setninger, jordtrykk eller telebelastning. Det er sjekket for skjevheter, sprekker eller helling / retningsavvik.

Er forstøtningsmuren tilstrekkelig etablert?

Ja

Bilde



Totalvurdering av forstøtningsmuren

Kommentar:

Forstøtningsmurer av store natursteinblokker.

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter eller tegn på utglidninger av murene.

Forstøtningsmurene anses å være stabile og tilstrøklig etablert.

6

Radonsikring

TG 2 

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke opplyst om radonmålinger eller om fritidsboligen er utført med radonsperre.

Totalvurdering av radon

Kommentar:

Krav om radonsperre kom med byggeforskriftene i 2010, og det foreligger ingen opplysninger om at boligen er utført med radonsperre.

Det bør utføres radonmålinger.

7

Geologiske forhold

Her vurderes om boligen ligger i et område med flom og skredfare. Dette kan sjekkes opp mot NVE kartdata. Takstmannen foretar ikke geologiske undersøkelser på stedet da dette krever spesialkompetanse.

Skred

Sikker plassering mot skred?

Ja

Flom

Sikker plassering mot flom?

Ja

Byggegrunn:

Stein, Berg

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Fasade

Liggende laft

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger**Kommentar:**

Yttervegger er av laftet tømmer og musetetting og lufting er ikke aktuelt.

Det er stedvis naturlige sprekke-dannelser i tømmeret på grunn av fuktighet utenfra og soltørking. Dette er normalt for massivt treverk og anses ikke som noe avvik og det kreves ikke noe tiltak utover normalt vedlikehold.

Fasadene fremstår godt vedlikeholdt og det er ikke påvist råteskader.

Det er stedvis manglende overheng over grunnmur og her kan vann trekke inn mellom grunnmur og tømmer. Dette kan føre til at det blir liggende vann over tid som kan forårsake råteskader.

Det anbefales montere beslag som dekker overgangen mellom grunnmur og tømmer der det ikke er overheng for å forhindre vann å trenge inn under tømmerstokkene, samt å fjerne fugemasse da fugemassen øker faren for angrep av råtesopp.

I tillegg anbefales det jevnlig godt vedlikehold med overflatebehandling for å gi tømmeret lengst mulig levetid.

Det settes TG-2 på grunn av stedvis manglende overheng over grunnmur.

Levetid:

Bilde



Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i vegg, 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 tilfeldige valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Vinduer med 2.lags glass fra 2007.

Generell beskrivelse av dører

Dører er omalt i eget punkt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Vinduer fremstår stort sett i god stand, men det er observert stedvis soltørking og mindre sprekker i maling. Det er ikke montert beslag på vannbrett og vinduene er derfor montert tett på vannbrett. Dette medfører at det kan bli stående vann mellom vinduskarm og vannbrett og kan forårsake råte i karmene. Det ble ikke påvist råteskader eller vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke. TG- 2 settes på grunn av stedvis oppsprekking og manglende beslag på vannbrett.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det bør monteres beslag på vannrett for å hindre råteskader på vinduene, samt enkelte vinduer har behov for skaraping og overflatebehandling.

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.

Bilde



Soltørkede og sprekker i maling. Vinduet er montert uten blikkeslag og står tett nedtil vannbrett.

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

Generell beskrivelse av vinduer

Vinduer er omtalt i eget punkt.

Generell beskrivelse av dører

Malte ytterdør med 2-lags glass, malt tett boddør og malt heve/skyvedør med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Dører fremstår uten skader og punkterte glass. Noe malingsavflassing er observert på terrassedør. Ingen tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

Bilde



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:

Utvendig bakkenivå

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Sperrekonstruksjon opplagret på yttervegger og rundstokker som er montert på gavlvegger.

Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftetasjen.

Luftespalte er observert i gesimser. Det ble ikke gjort observasjoner som tyder på svikt eller ufagmessig utførelse.

Bilder

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:

Torv

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag**Kommentar:**

Taket er tekket med torv og eventuell skader kan ikke oppdages ved utvendig visuell observasjon.

oppbygging er ikke dokumentert, men erfaringsmessig er taket bygd opp av rupanel som undertak tekket med papp på undertak og knotteplast over papp.

Det er ikke opplyst eller gjort observasjoner innvendig som tyder på lekkasjer.

Det bemerkes at snart halve levetid er brukt opp på underliggende papp, og normal tid for utbedring av torv er 20 år.

Levetid:

⚠ Omlegging torv: 30-50 år.

⚠ Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.

Bilde

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:

Kobber

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Takrenner og nedløpsrør av kobber fremstår uten skader eller tegn på lekkasjer. Det bemerkes at det var oppholdsvær på befaringsdagen og ikke mulig å påvise lekkasjer. det er ikke påmontert utkast på nedløpsrør. Forventet levetid på kobbetarenner og nedløpsrør er 40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Montere utkast på nedløpsrør, og eventuelt vedlikehold i form av tetting i ender og skjøter.

Levetid:**Bilde**

Beskrivelse av våtrommets overflater

Det er bruddskifer på gulv utenfor dusjsone og fliser inne i dusjsonen. Det er tømmer på vegger utenfor våtsonen og fliser innenfor våtsonen.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

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?

Nei

Bilde

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater

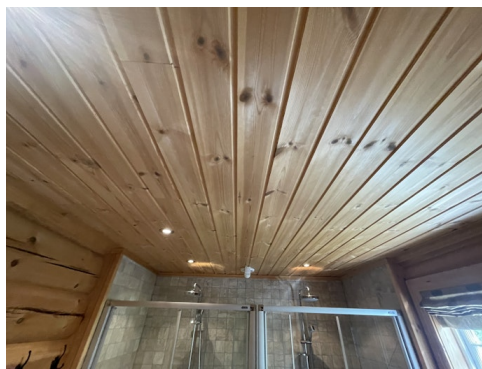
TG 2 

Kommentar:

Overflater fremstår uten skader men det er flatt gulv utenfor dusjsone. Det er målt 8 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukreist. Det er montert skinne på gulv under dusjdører som er høyere enn topp gulv ved dør, og ved en større vannlekkasje utenfor dusjsone vil vann kunne renne ut av rommet og forårsake vannskade.

På vegger er det ikke fuktbestandig overflate 1 meter ut fra dusjsone. Det er imidlertid tett mellom flis og tømmer, og det er ikke observert tegn på at treverket har tatt skade av dette.

Bilde



Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 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:

Det er etablert 2 sluk av plast i dusjsonen. Det er påstøp over sluket som sperrer for å fjerne slukristene.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det er gjort tiltak for tetting ned mot sluket, men sluket er ikke inspisert da det ikke er mulig å fjerne slukristen, og tettesjikt er ikke påvist.

Bilde

Kommentar:

Det er ikke påvist tettesjikt i sluk da dette ikke er inspiserbart, og rørgjennomføringer i gulv viser ingen tegn til tettesjikt utenfor dusjsone.

Det kan tenkes at det kun er tettesjikt på gulv i dusjsone og at gulvet ikke vil tåle en større vannlekkasje utenfor dusjsonen. Eventuelt tettesjikt har brukt opp over halve sin forventede levetid.

Det må etableres tettesjikt på hele gulvet på våtrommet.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 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 plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er mekanisk avtrekk ut på våtrommet.

Sanitærutstyr:

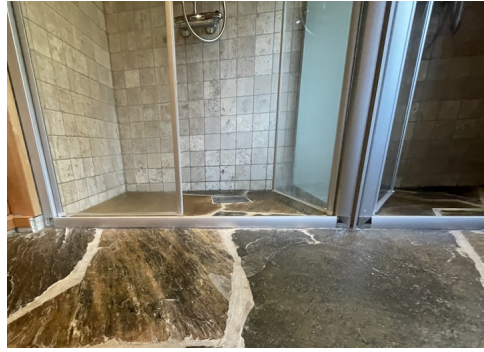
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**Kommentar:**

Det ble ikke påvist skader på utstyr og innredning, men det er ikke drenering i skinne til dusjdødrer og lekkasjevann fra vanninstallasjoner vil ikke nå slukene. Det anbefales å lage hull i gulvmontert skinne slik at lekkasjevann når sluk.

Det er mekanisk avtrekk i rommet som fungerer som tiltenkt, men det er ikke tilluftsløsning i rommet. Det anbefales å etablere luftespalte over dørterskel.

Bilde



Levetid:

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

⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner da det er tømmervegger på baksiden av flisene i våtsonen. Resterende vegger er av tømmer.

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 IU 

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å montere dusjkabinett på badet på grunn av ukjent tettesjikt, samt at eventuelt tetsjikt begynner å nærme seg oppbrukt brukstid. Hvis det ikke monteres dusjkabinett anbefales det å lage hull i skinne på gulv slik at lekkasjevann fra vanninstallasjoner utenfor dusjsonen når sluket.

Det må etableres tilluftsløsning på badet.

Plastrist under metallrist i sluk bør fjernes for renhold og inspeksjonsmuligheter.

Ved rehabilitering må det etableres tettesjikt på gulv og vegger etter forskrifter, samt gulv med godkjent fallforhold.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Det er bruddskifer på gulv, tømmer på vegger og trepanel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

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?

Nei

Bilde

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres 8 mm som er mindre enn anbefalt høydeforskjell på 25mm.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Overflatene fungerer med dagens bruk og tilstand, men det er for lite fall på gulvet i henhold til forskrifter. Ved oppgradering av gulvoverflater må det etableres fall etter forskrifter.

Bilde



Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 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:

Det er ikke mulig å fjerne slukrist da det er påstøp over slukristen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Ukjent. Det er ikke mulig å åpne slukrist for inspeksjon. Det er gjort tiltak for å tette ned mot sluk under metallrist.

Bilde

Kommentar:

Tettesjikt kan ikke konstateres i gulv, og det er ikke tett oppkant på vegg.

Rommet fungerer med dagens bruk, men rommet må ikke benyttes som bad eller på en måte som forårsaker vannsøl på gulvet. Det anbefales å etablere gulv med tettesjikt og godkjent fall til sluk.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 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 plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Nei

Kommentar:

Det er kun naturlig avtrekk på vaskerommet.

Sanitærutstyr:

Vegghengt servant , Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**Kommentar:**

Det ble ikke påvist skader på innredning, men det er kun naturlig avtrekk på vaskerommet.

Bilde



Levetid:

! Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

! 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 foretatt da det ikke er mulig på grunn av at vegger er av massiv tre (tømmer)

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 IU 

Kommentar:

Hulltaking er ikke mulig. Ingen observasjoner tyder på at det er vannskader på vaskerommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det bør etableres tettesjikt på gulv med oppkant på vegg, samt tilstrekkelig fallforhold på gulvet. Rommet må ikke benyttes til dusj eller på en måte som forårsaker vannsøl da tettesjikt ikke er konstatert på gulv.

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

Type pipe:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Det er montert lukket vedovn og åpen peis i 1. etasje.

Det er observert sprekke i peis og det er ikke brennbar plate foran feieluke.

Lokal utbedring må utføres på peis og det må monteres brennbar plate under feieluke.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilde

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

Type:

Betong, Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det ble målt med nivelleringslaser på gulv i boligen, og tilstandsgrad er satt på bakgrunn i standardens krav til høydeforskjeller på gulv.

Følgende avvik ble målt i utvalgte rom i leiligheten:

1. etasje:

Peisestue:: 10 mm høydeforskjell i hele rommet, og 4-5 mm lokal høydeforskjell over en lengde på 2 meter.

Soverom: 6 mm høydeforskjell i hele rommet, og 6 mm lokal høydeforskjell over en lengde på 2 meter.

2. etasje:

Loftstue: 14 mm høydeforskjell i hele rommet, og 8 mm lokal høydeforskjell over en lengde på 2 meter.

Soverom: 7 mm høydeforskjell i hele rommet, og 5 mm lokal høydeforskjell over en lengde på 2 meter.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Målte høydeforskjeller er innenfor grensene for å gi TG-1 på etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Ja

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Trappene i hytten kan ikke sammenlignes med trappene i en bolig da dette er loftrapper som er tilpasset hytte med begrenset takhøyde og plass. Det er for liten romhøyde og stedvis er det ikke mulig å stå oppreist og trapp til loftstue er kun 53 cm bred. Det er manglende håndløper på vegg.

Trappene fungerer med dagens bruk, men ville ikke blitt godkjent i en enebolig.

Trappene er godt vedlikeholdt og det ble ikke registrert tegn på svikt eller vesentlig knirk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

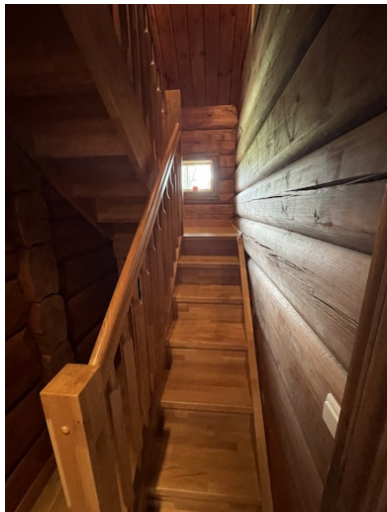
Å gjøre tiltak for å få bedre takhøyde og bredde på trappene anses som vanskelig, men det bør monteres håndløper på vegg.

Levetid:

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

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

Bilde



Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvkondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

Totalvurdering

Kommentar:

Badstue i forbindelse med inngang fra bad.

Badstuen har bruddskifer på gulv og vegger av tømmer. Trepanel i himling. Benker er av bjørk eller lignende.

Det er ikke registrert lufteventiler i badstuen.

Tiltak:

Det må etableres lufting i rommet.

Bilde



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

Kommentar:

Det ble målt med fuktindikator på utsatte steder på gulv med fuktindikator og det blir ikke påvist fuktvariabler på gulvet.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er mekanisk avtrekk med avtrekk ut på kjøkkenet.
Mekanisk avtrekk er testet med papir og fungerer som tiltenkt.

Generell beskrivelse av innredning

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og heltre benkeplate. Det er integrert koketopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Pladetopp, Stekeovn


Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Det ble ikke påvist tegn på fuktskader på gulv, og innredningen fremstår uten skader og har normal bruksslitasje

Levetid:

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Bilde



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?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsbereder på 300 liter fra byggeår.

Berederen er plassert i rom med sluk og det ble ikke påvist tegn på lekkasjer.

TG-1.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

Vann og avløp:

Rør i rør-system uten vannfordelerskap. Hovedstoppekran er plassert på vaskerom. Det er ikke stakemuligheter på avløp og det er heller ikke mulig å utføre staking via sluk da slukreist er støpt fast.

Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer på vann og avløpsrør.

Ventilasjon:

Det er ikke montert klaffventiler på yttervegg i oppholdsrom, og det er kun mulig å ventilere rommene via åpnbare vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?


Ja

Kommentar:

Det bør etableres stakemuligheter via sluk eller egen stakeluke hvis mulig.

Det bør etableres lufteventiler i alle oppholdsrom.

Levetid:

 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Bilde



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 sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er plassert på vaskerom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Det er fremlagt samsvarserklæring på noe arbeider, det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget i sin helhet.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen har fast tilkobling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Kommentar:

Det bør fremskaffes samsvarserklæring på det elektriske anlegget i sin helhet.

Bilde



Kommentar:

Det ble ikke påvist synlige feil eller mangler på anlegget, og det er fremvist samsvarserklæring på utførte arbeider.

23

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slukkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slukkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Det er brannslukker i boligen.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Det er ikke røykvarslere i alle etasjer.

Brannslukningsapparat må ikke være eldre enn 10 år, og det må monteres røykvarslere i alle etasjer.

24

Innvendige overflater

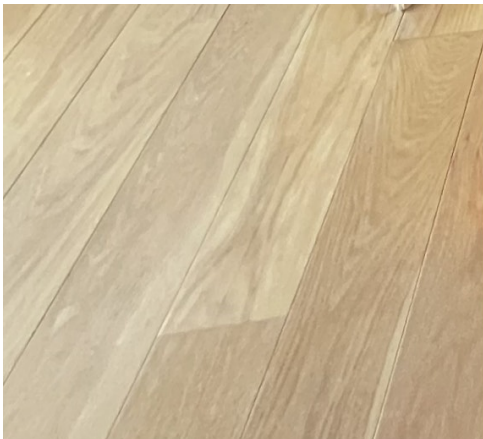
TG 1



Overflater gulv

Det er naturstein i på gulv i hall, toalett og våtrom og parkett i stue, kjøkken og peisestue. Furugulv på soverom i 1. etasje, og hele 2. etasje.

Bilde



Overflater vegg / himling

Det er tømmer og trepanel på vegger. trepanel i himling.

Bilde



Bilde



Bilde



Bilde



Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Overflater fremstår uten påførte skader og har normal bruksslitasje.

25

Garasje.

TG 1 

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

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Frittstående garasje med bod i bakkant med støpt gulv og betongvegger. Flatt tak betong tekket med gress/torv. 2 enkle elektriske garasjeporter.

Garasjen har tilbakfylt terreng på baksiden og delvis på en langside.

Det er observert tettesjikt og knotteplast under gress/torv, og det ble ikke påvist tegn på konstruksjonsfeil eller lekkasjer, og det er observert 2 lufteventiler i garasjen.

Selger opplyser i sin egenerklæring at det er avtale med nabo om felles garasje og skibod samt felles adkomst.

Det er fremvist "Avtale om veirett, garasje og parkering". Kjøper oppfordre til å sette seg inn i denne før kjøp av boligen.

Bilde



KROSSHOVDVEGEN 62 - 4026/106/318/0/0/0