

Øvrebøvegen 58 5685 UGGDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1974

Areal (BRA): 87 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

15

TG-3

3

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad 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.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/7928>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Krypkjeller

Oppsummering

Eier opplyser at det var en lekkasje i vannrør i ca 1995. Dette pågikk en god stund før det ble oppdaget, og har medført skader på gulv og isolasjon mellom krypkjeller og 1. etasje. Lekkasjen er tettet, men følgeskadene er ikke utbedret med svertesopp og noe råteskader. Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) mangler.

Det er fuktighet i krypkjeller. Det bør foretas tiltak for å redusere fuktighet i krypkjeller.

Overnevnte forhold bør utbedres. I tillegg anbefales det å prøve å redusere fuktighet i krypkjelleren, enten ved å gjøre tiltak på drenering av vann på oversiden av bygget, eller redusere fuktnivået i krypkjelleren ved å utbedre ventilering og fuktsikring mot grunnen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Skorstein med ildsted i stue.

Avvik:

Skorstein over tak er vurdert under punktet "taktekking". Øvrig del av skorstein og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av opplysninger fra eier om sprekk i vedovn i stue. For ytterligere opplysninger, henvises det til eier/tilsynsrapport.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert ventilator/avtrekk over stekesonen, dette bør monteres. (TG3)

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Boliger som er bygget på en ringmur, men som ikke har innredet rom mot terreng/bakkenivå og bare inneholder en krypkjeller, har vanligvis ikke etablert drencrør og fuktsikring på utsiden av bygget.

Boligen er utsatt for tilsig av overflatevann (fall på terreng inn mot boligen). Terrengnet bør ha fall ut fra boligen for å unngå unødvendig fuktbelastning. Dette er spesielt viktig om det er skrånende terreng eller om det er mulighet for vannoppsamling mot boligen. Det anbefales 2 cm fall per meter minst 3 meter ut fra boligen, eventuelt gjøre andre tiltak for å lede bort overflatevann.

Taknedløp er avsluttet over bakkenivå og bør ledes videre i drencrør for å unngå fuktbelastning.

Vurderingen av eventuelle tiltak bør også sees i sammenheng med eventuelle vurderingene under "krypkjeller" og/eller "rom under terreng".

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er stedvis skader/avskalling på synlig del av grunnmuren, som medfører behov for vedlikehold/tiltak.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav. Gitt avvikets mindre omfang, vurderes det imidlertid ikke som nødvendig med utbedringer.

Det bærer preg av manglende vedlikehold. Det bør påregnes vedlikehold og utskiftinger.

Vinduer og dører

Oppsummering

Eier opplyser at det er vanninntrenging i stuevinduer mot nordvest, ved sterk vind og regn. Det er synlige skader og forholdet bør utbedres.

Alder og tilstand gjør det nødvendig å foreta jevnlig vedlikehold, og eventuelt utskifting av eldre vinduer/dører.

Det er noen punkterte glassruter. Alder på glassruter medfører en risiko for at flere glassruter kan punktere i tiden fremover.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig fasade har tegn på slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold. Det er stedvis noen råteskader i bordkledningen. Det bør gjøres lokale reparasjoner på disse stedene.

Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som var vanlig tidligere, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Derfor er det viktig å jevnlig utføre vedlikehold. Ved utskifting av kledning anbefales det å etablere eller utbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen. Det er heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn.

Beslag/overgang mellom yttervegg og ringmur har dårlig utførelse. Dette medfører større risiko for fukt inn i konstruksjonen og forholdet bør undersøkes nærmere.

Taktekking

Oppsummering

Beslag/stålpipes har synlig rust over taktekking. Det bør påregnes tiltak/utskiftinger.

Det er mosegrodd taktekking, dette bør fjernes med en børste eller mosefjerner for å opprettholde levetiden på taktekkingen.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er utført en stikkprøve for eventuelle skjevheter på gulvet i stue. Det er målt en høydeforskjell/skjevhet på mellom 1,5 og 3 cm i rommet. Tilstandsgrad gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Dette er ikke uvanlig i en brukt bolig, og årsaken kan skyldes flere forhold. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjeldent vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig å utbedre som et enkeltstående tiltak i en bolig som denne.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkenet er utstyrt med:

- Hybelkomfyr.
- Benkekjøleskap.

Generelt:

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:

Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har en del slitasje, skader og mangler funksjoner og løsninger som man forventer på et kjøkken etter dagens standard og krav. Utskiftninger bør vurderes av ny eier.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig ventilasjon, mens standarden (NS3600) krever at rommet har mekanisk avtrekk og tilluft for å ha tilfredsstillende ventilasjon.

Avløpsrør

Oppsummering

Ved befaringen var vannet koblet av. Vurderingen er derfor utelukkende basert på alder på anlegget.

Halvparten av den forventede levetiden (over 25 år) er passert for eldre avløpsrør, dette øker risikoen for skader. Det anbefales å skifte ut eldre vannledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering av rom med eldre vannledninger/sanitærutstyr.

Vannledninger

Oppsummering

Ved befaringen var vannet koblet fra. Vurderingen er derfor utelukkende basert på alder på installasjonen.

Halvparten av den forventede levetiden er passert (over 20 år) for eldre vannledninger, dette øker risikoen for skader. Det anbefales å skifte ut eldre vannledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering av rom med eldre vannledninger/sanitærutstyr.

Det er vannledninger som ikke har tilstrekkelig isolering i kalde rom, noe som fører til økt risiko for frost og eller kondens. Isolering av vannledninger vil også redusere strømutfgiftene.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet vurdering og kan ikke sammenlignes med offentlig eltilsyn eller tilsyn utført av en registrert elektrovirksomhet, noe jeg hverken har tillatelse eller kompetanse til å utføre. Tilstandsgraden er satt etter kriteriene i NS 3600. Vanlige avvik er blant annet manglende dokumentasjon eller ikke gjennomført tilsyn i nyere tid, viser ellers til detaljer i hovedrapport under punktet "elektrisk".

Det anbefales å innhente dokumentasjon eller få gjennomført en utvidet undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og eventuelle feil eller mangler som trenger utbedring.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre varmtvannsberedere.

Berederen har ikke tilgang til sluk, eller det mangler tilfredsstillende lekkasjesikring. Det er lurt å flytte berederen til et rom med vanntett gulv og tilgang til sluk. Eventuelt bør det monteres en automatisk vannstopper som vil registrere en lekkasje og stenge vanntilførselen. Selv om automatiske vannstoppere ikke hindrer lekkasjer, kan de effektivt redusere vannmengden ved en lekkasje og dermed redusere følgeskadene.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er begrenset med ventilering i enkelte rom i boligen, og dette bør utbedres for å opprettholde et godt inneklima - for helse, trivsel og komfort. Mangelfull ventilasjon øker fuktigheten i inneluften, noe som kan blant annet føre til kondens på vinduer, mugg i hjørner og bak innredning mot kalde overflater.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Det er generelt en del slitasje, fuktmerker og skader på de innvendige overflatene. Eventuell oppgradering bør vurderes ut fra ditt eget behov og krav.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. I tillegg skal alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.7.2023

Rapportdato
2.8.2023

Hjemmelshavere

Navn: **Liv Ingunn Haugen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Mottatt egenerklæring:

Jeg har mottatt en utfylt egenerklæring for eiendommen. Det skal også fylles ut en egenerklæring som skal følge salgsoppgaven. Vi anbefaler at eventuelle interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten.

Øvrige kilder og dokumenter:

I forkant av befaringen ble eieren/oppdragsgiveren bedt om å legge frem egenerklæring, eventuelle tidligere salgsdokumenter, tegninger, tilsynsrapporter, fakturaer og annen relevant informasjon og dokumentasjon om eiendommen og boligen. Om disse dokumentene/opplysningene er fremlagt, vil dette fremgå i rapporten under relevante avsnitt. Jeg har også hentet informasjon fra eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret, dette gjelder opplysninger om eiendommen som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, osv.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **David Haltvik** Telefon: **905 34 740**
Firma: **Hardingtakst AS** Dato: **2.8.2023**
Adresse: **www.hardingtakst.no,** Epost: **david@hardingtakst.no**



Om bygningssakkyndig:

Hardingtakst har avdelingskontor i Øystese (David Haltvik) og Rosendal (Tom Hovet). Me har levert fleire tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden. Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann. Sjå heimesida vår, eller ta kontakt via e-post: post@hardingtakst.no eller på telefon 56 12 30 30.

Me tilbyr mellom anna:

- Tilstandsrapport
- Verditakst/verdivurdering
- Tomtetakst
- Forhåndstakst
- Byggteknisk rådgjeving
- Byggelånsoppfølging og uavhengig kontroll
- Bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker

Egne premisser:

Opplysninger om årstall og utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt av eier/oppdragsgiver, med mindre annet er oppgitt. Boligen var møblert med blant annet innbo og gjenstander, som begrenser adkomst og mulighet for å kontrollere deler av boligen. Eier skal legge til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom. Det gjøres oppmerksom på at møbler og inventar ikke er flyttet på under befaringen.

Informasjon om boligen

Adresse: **Øvrebøvegen 58, 5685 Uggdal**

Kommunenr: **4616** Gårdsnr: **28** Bruksnr: **44** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1974 - Kilde: Eier/revirent**

Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Tomt og beliggenhet:

Eiendommen har en landlig beliggenhet

Nærområdet er spredt bebygget med tilsvarende bebyggelse og gårdsbruk.

Tomten har et skrånende terreng og fremstår som en naturtomt, utover bebyggelse.

Det er ikke etablert vei, gangvei ned fra opparbeidet felles vei. Vann og avløp er også frakoblet.

I følge eier foreligger det båtfesterett.

Utvendig beskrivelse:

Boligen er oppført med ringmur og krypkjeller.

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med bordkledning.

Vinduene har isolerglass, og ytterdør(er) i trevirke.

Takkonstruksjonen i trevirke med yttertak av takshingel, med tilhørende beslag.

Uteområde med terrasse/veranda i tilknytning til boligen.

Innvendig beskrivelse:

Boligen er innredet over et plan med 3 soverom, stellerom (vask), toalettrom, stue og kjøkken.

Det er eldre standard på overflater, utstyr og installasjoner. Det bør derfor påregnes vesentlig vedlikehold og utskiftinger for å tilfredstille dagens krav.

Tekniske installasjoner:

Oppvarming i boligen består av skorstein med ildsted i stue (defekt, ikke i bruk).

Det er vannledninger av kobber og avløpsrør av plast.

Elektrisk anlegg med skrusikringer.

Ventilering består av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

Vesentlig vedlikehold og utskiftinger:

- Nye vinduer i stue og på tre soverom i 1992. Utført av Byggmester Ola Hope.

- Terrasse/veranda bygget i 1992. Utført av Byggmester Ola Hope.

- Takteking, takrenner og pipe er skiftet etter stort i 2015. Utført av Byggmester Ola Hope.

Listen er ikke utfyllende, men basert på informasjon fra eier/oppdragsgiver, eventuelt supplert med egne observasjoner.

Dokumentasjon:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller gitt opplysninger om utførte arbeider på boligen de siste fem årene. Det er fremlagt dokumentasjon (faktura) på arbeider utført i forbindelse med yttertaket.

Generelt om tilstandsgrader:

Vi vurderer boligen basert på hvordan den ble bygget og hvilke regler som gjaldt på tidspunktet for oppføring. Vi ser etter avvik som påvirker og reduserer boligens funksjon og verdi, og som er i tråd med forskriften til avhendingsloven. Noen rom og bygningsdeler, som våtrom, samt forhold knyttet til sikkerhet, slik som brann, rekkverk og trapper, skal vurderes i henhold til dagens regelverk. I følge dagens regelverk kan disse få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis kreves utbedring av avvikene.

Bilde av boligen



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller/krypkjeller	35	0	35		Krypkjeller/grovkjeller.
1. Etasje	52	52	0	Gang, stue, kjøkken, toalettrom, stellerom (vask) og 3 soverom.	
Totalt	87	52	35		

Kommentar til arealberegning

Kommentar:

- Varierende takhøyde i kjeller/krypkjeller på grunn av fjellformasjon. Kan medføre noe arealavvik på grunn av dette.
- Stue har mønt himling med takhøyde på 2,67 meter i møne.

Generelt:

Arealene er oppmålt ved bruk av lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. For mer detaljerte instruksjoner om arealmåling, vennligst se takstmannens retningslinjer.

Areal og markedsverdi:

Markedsverdien for eiendommen kan ikke bare bestemmes av matematisk beregning av antall kvadratmeter. Faktorer som beliggenhet, standard på våtrom og kjøkken, antall soverom og den generelle tilstanden spiller også inn i markedsvurderingen i dette område.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Nei

Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

Boliger som er bygget på en ringmur, men som ikke har innredet rom mot terreng/bakkenivå og bare inneholder en krypkjeller, har vanligvis ikke etablert drenerør og fuksikring på utsiden av bygget.

Boligen er utsatt for tilsig av overflatevann (fall på terreng inn mot boligen). Terrengen bør ha fall ut fra boligen for å unngå unødvendig fuktbelastning. Dette er spesielt viktig om det er skrånende terreng eller om det er mulighet for vannoppsamling mot boligen. Det anbefales 2 cm fall per meter minst 3 meter ut fra boligen, eventuelt gjøre andre tiltak for å lede bort overflatevann.

Taknedløp er avsluttet over bakkenivå og bør ledes videre i drenerør for å unngå fuktbelastning.

Vurderingen av eventuelle tiltak bør også sees i sammenheng med eventuelle vurderingene under "krypkjeller" og/eller "rom under terreng".

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/Grunnmur Ringmur

Type byggegrunn Byggegrunn av fjell

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

Det er stedvis skader/avskalling på synlig del av grunnmuren, som medfører behov for vedlikehold/tiltak.



Bilde viser underside av bjelkelag/gulv i 1. etasje sett fra krypkjeller.

Beskrivelse

Boligen er oppført over krypkjeller.
Utvendig adkomst via dør/luke i ringmur/grunnmur.

Merk:

Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Ja

Er det synlig sopp/råteskader?

Ja

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Det er foretatt en tilfeldig måling av vektprosent i trevirke.

- Målingen viste en vektprosent på 20-25 %.
- Vektprosent under 16 % anses å være tørt.
- Vektprosent mellom 16-20 % anses å være fuktig.
- Vektprosent over 20 % anses å være svært fuktig.

Oppsummering av krypkjeller

Eier opplyser at det var en lekkasje i vannrør i ca 1995. Dette pågikk en god stund før det ble oppdaget, og har medført skader på gulv og isolasjon mellom krypkjeller og 1. etasje. Lekkasjen er tettet, men følgeskadene er ikke utbedret med svertesopp og noe råteskader. Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) mangler.

Det er fuktighet i krypkjeller. Det bør foretas tiltak for å redusere fuktighet i krypkjelleren.

Overnevnte forhold bør utbedres. I tillegg anbefales det å prøve å redusere fuktighet i krypkjelleren, enten ved å gjøre tiltak på drenering av vann på oversiden av bygget, eller redusere fuktnivået i krypkjelleren ved å utbedre ventilering og fuktsikring mot grunnen.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

Type	Terrasse
Terrasse/veranda, oppmålt til ca 25 m ² . Rekkverkshøyde: 95 cm. (Dagens krav 100 cm)	
Generelt: Vurdering av fundament er naturligvis begrenset til det som er synlig og tilgjengelig på befaringsdagen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Rekkverk oppfyller ikke dagens krav. Gitt avvikets mindre omfang, vurderes det imidlertid ikke som nødvendig med utbedringer. Det bærer preg av manglende vedlikehold. Det bør påregnes vedlikehold og utskiftinger.	

6.5 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse	
Vinduer med isolerglass. Ytterdører i trevirke, med glassfelt. Generelt: Det er kun utført en enkel funksjonstest av et tilfeldig utvalg vinduer og dører i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punktert glassruter kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører

Eier opplyser at det er vanninntrenging i stuevinduer mot nordvest, ved sterk vind og regn. Det er synlige skader og forholdet bør utbedres.

Alder og tilstand gjør det nødvendig å foreta jevnlig vedlikehold, og eventuelt utskifting av eldre vinduer/dører.

Det er noen punkterte glassruter. Alder på glassruter medfører en risiko for at flere glassruter kan punktere i tiden fremover.

6.6 Yttervegger

TG-2

Type fasade

Bordkledning

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

Generelt:
Vurderingen er basert på undersøkelser fra bakkenivå med tilfeldig stikkprøver.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

Utvendig fasade har tegn på slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold. Det er stedvis noen råteskader i bordkledningen. Det bør gjøres lokale reparasjoner på disse stedene.

Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som var vanlig tidligere, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Derfor er det viktig å jevnlig utføre vedlikehold. Ved utskifting av kledning anbefales det å etablere eller utbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen. Det er heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn.

Beslag/overgang mellom yttervegg og ringmur har dårlig utførelse. Dette medfører større risiko for fukt inn i konstruksjonen og forholdet bør undersøkes nærmere.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Type loft

Kaldtloft

Det gjøres oppmerksom på at det bare var deler av loftet som var tilgjengelig for inspeksjon, siden det ikke var stige/adkomst til å vurdere hele loftet.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik.	

6.8 Renner og nedløp

TG-1

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
Under befaringen var det oppholdsvær, noe som innebærer at eventuelle lekkasjer og lignende ikke var mulig å avdekke.	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.9 Takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	
Beslag/stålpipes har synlig rust over taktekking. Det bør påregnes tiltak/utskiftninger.	
Det er mosegrodd taktekking, dette bør fjernes med en børste eller mosefjerner for å opprettholde levetiden på taktekkingen.	

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	
Det er ikke krav til snøfanger ut i fra takvinkel og materialet i taktekkingen.	

Type	Trebjelkelag
Det er også krypkjeller i boligen, gulv mot grunn er derfor vurdert under dette punktet.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Det er utført en stikkprøve for eventuelle skjevheter på gulvet i stue. Det er målt en høydeforskjell/skjevhet på mellom 1,5 og 3 cm i rommet. Tilstandsgrad gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Dette er ikke uvanlig i en brukt bolig, og årsaken kan skyldes flere forhold. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjeldent vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig å utbedre som et enkeltstående tiltak i en bolig som denne.	

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-3

Skorstein med ildsted i stue.

Avvik:

Skorstein over tak er vurdert under punktet "taktekking". Øvrig del av skorstein og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av opplysninger fra eier om sprekk i vedovn i stue. For ytterligere opplysninger, henvises det til eier/tilsynsrapport.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkenet er utstyrt med:

- Hybelkomfyr.
- Benkekjøleskap.

Generelt:

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:

Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har ein del slitasje, skader og mangler funksjoner og løsninger som man forventer på et kjøkken etter dagens standard og krav. Utskiftinger bør vurderes av ny eier.

Avtrekk

Type avtrekk

Ingen

Oppsummering av avtrekk

TG-3

Det er ikke etablert ventilator/avtrekk over stekesonen, dette bør monteres. (TG3)

Utbedringskostnader avtrekk

Under 10 000

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Jeg har ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk da det ikke er fremlagt byggemeldt/godkjente tegninger.

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

Se overnevnte punkt vedr. tegninger, bruksendringer og lovlighet.

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

Brannceller er ikke relevant for denne type bebyggelse/bolig.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Det er foretatt en forenklet vurdering av rømningsvei, dagslysflate og takhøyde i boligen. Dette må ikke forveksles med gjennomgang av byggesakspapirene og om det er utført arbeid eller tiltak som er i strid med plan- og bygningsloven.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. I tillegg skal alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

6.16 Toalettrom

TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne? Nei

Oppsummering av toalettrom

Rommet har kun naturlig ventilasjon, mens standarden (NS3600) krever at rommet har mekanisk avtrekk og tilluft for å ha tilfredsstillende ventilasjon.

Type avløpsrør	Plast
Valg av type avløpsrør og vurderingen ellers, er basert på det som er synlig. Utvendig avløpsrør går bare ut på berget fremfor boligen, jeg har ikke kontrollert nærmere om det foreligger godkjent avløpsløyve.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	
Ved befaringen var vannet koblet av. Vurderingen er derfor utelukkende basert på alder på anlegget.	
Halvparten av den forventede levetiden (over 25 år) er passert for eldre avløpsrør, dette øker risikoen for skader. Det anbefales å skifte ut eldre vannledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering av rom med eldre vannledninger/sanitærutstyr.	

Type anlegg	Kobber
Valg av type vannledninger og vurderingen ellers, er basert på det som er synlig. Utvendig vannledninger er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.	
Merk: Jeg har ikke sjekket stoppekran, men det er heller ikke gitt opplysninger om mangelfull funksjon. Det opplyses at vannet er koblet fra.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ikke kontrollert
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	
Ved befaringen var vannet koblet fra. Vurderingen er derfor utelukkende basert på alder på installasjonen.	
Halvparten av den forventede levetiden er passert (over 20 år) for eldre vannledninger, dette øker risikoen for skader. Det anbefales å skifte ut eldre vannledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering av rom med eldre vannledninger/sanitærutstyr.	
Det er vannledninger som ikke har tilstrekkelig isolering i kalde rom, noe som fører til økt risiko for frost og eller kondens. Isolering av vannledninger vil også redusere strømutfordringene.	

6.19 Elektrisk

TG-2

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet vurdering og kan ikke sammenlignes med offentlig eltilsyn eller tilsyn utført av en registrert elektrovirksomhet, noe jeg hverken har tillatelse eller kompetanse til å utføre. Tilstandsgraden er satt etter kriteriene i NS 3600. Vanlige avvik er blant annet manglende dokumentasjon eller ikke gjennomført tilsyn i nyere tid, viser ellers til detaljer i hovedrapport under punktet "elektrisk".

Det anbefales å innhente dokumentasjon eller få gjennomført en utvidet undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og eventuelle feil eller mangler som trenger utbedring.

6.20 Varmtvannsbereder

TG-2

Plassering bereder

Krypkjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent, eldre

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre varmtvannsberedere.

Berederen har ikke tilgang til sluk, eller det mangler tilfredsstillende lekkasjesikring. Det er lurt å flytte berederen til et rom med vanntett gulv og tilgang til sluk. Eventuelt bør det monteres en automatisk vannstopper som vil registrere en lekkasje og stenge vanntilførselen. Selv om automatiske vannstoppere ikke hindrer lekkasjer, kan de effektivt redusere vannmengden ved en lekkasje og dermed redusere følgeskadene.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon som normalt består av ventiler i yttervegger og vinduer, viser også til vurdering av ventilasjon under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

Det er begrenset med ventilering i enkelte rom i boligen, og dette bør utbedres for å opprettholde et godt inneklima - for helse, trivsel og komfort. Mangelfull ventilasjon øker fuktigheten i inneluften, noe som kan blant annet føre til kondens på vinduer, mugg i hjørner og bak innredning mot kalde overflater.

6.22 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

De innvendige overflatene har en eldre og utdatert standard i forhold til dagens krav.

Kommentar:

I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

Oppsummering av øvrig

Det er generelt en del slitasje, fuktmerker og skader på de innvendige overflatene. Eventuell oppgradering bør vurderes ut fra ditt eget behov og krav.

6.23 Øvrig: Skadedyr/annet

Beskrivelse

Det er ikke gitt opplysninger om skadedyr, eller andre relevante forhold for denne rapporten.

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant