

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling og markedsverdi

Ljørdalsvegen 1831

2425 LJØRDALEN
Gnr. 9 Bnr. 155
3421 Trysil kommune

Byggeår 1922

Benevnelse

Butikk/forretning 395 m²
Uthus 36 m²
Frittstående dobbel carport 0 m²
Tomteareal 2 393 m²

BRA**Markedsverdi**

Kr. 1 850 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr./Ref.nr. 565306

Befaringsdato 27.05.2021

Rapportdato 03.06.2021

Rapportansvarlig Byggtakst Elverum AS
Takstingeniør: Knut Roger Furuseth
Storgata 21, 2414 ELVERUM
Tlf.: 91840445
E-post: knut@byggtakstelverum.no

Denne rapporten bør ikke benyttes for boligsalg til forbruker etter 1. januar 2022. Den tilfredsstillende ikke de nye reglene i Avhendingslova og forskriften til den. Bare tilstandsrapporter som tilfredsstillende de nye kravene, er gyldige mellom selger og kjøper. Dersom du tror at boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Tilstandsrapport for bolig

Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk Takst og er utført i henhold til Norsk Takst sine instruksjoner.

Om takstingeniøren

Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsrapport, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra Norsk Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

- Bruk av stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

Stikktagninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradet i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvisenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Tilstandsrapport for bolig

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst 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/565306>

Egne premisser

Rapporten bygger på en visuell gjennomgang av bolighus sammen med eier.

I boligen er kjøkken og våtrom kontrollert med tanke på evt fukt i konstruksjoner. I tillegg er takkonstruksjoner og rom under terreng vurdert for evt fuktskader. Tilkomst kaldtloft via trapp 2.etasje på eldste del. Tilbygg nord med tilkomst fra luke i vegg på bod, begrenset besiktigelse fra luke. Kryp kjeller ved tilbygg begrenset besiktigelse fra vegg liv i carport.

Anmerkninger om evt fukt er anført nedenfor.

Øvrige bygg på eiendommen er kun visuelt befart.

Bod tilknyttet boligen/carport i nord, garasje tilknyttet bolig nordøst, carport tilknyttet bolig nord og frittstående dobbel carport beskrevet under bygg A øvrige bygg.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.

Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.

Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Ingen opplysninger om boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes av megler.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Brukstillatelse for boligen i forhold til dagens arealbruk fremgår ikke av tegninger eller fremlagt dokumentasjon. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.

Eiendommens areal med 2393,3 m² er hentet fra Trysil kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Trysil kommune eller hos Statens Kartverk.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikkerhet om radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetszone for flom (NVE Atlas).

Ingen opplysninger om SEFRAK-registreringer eller verneverdige bygninger.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Ljørdalsvegen 1831						
Postnr./sted	2425 LJØRDALEN						
Kommune	3421 Trysil	Gnr	9	Bnr	155	Fnr	Snr
Hjemmelshaver	Annerose Christiane Lau						
Rekvirent	Annerose Christiane Lau						
Befaringsdato	27.05.2021						
Tilstede / opplysninger gitt av	Annerose Christiane Lau						

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Butikk/forretning	1922	2019

Dokumentkontroll

Fremlagt: Ingen.

Vedlegg: Ingen.

Boligen opplyst fullverdiforsikret ved Fremtind.

Driftsutgifter pr år er ikke oppgitt. Brutto inntekt ved årsleie er ikke vurdert.

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

Tilstandsrapport for bolig

Andre opplysninger

Eiendom med beliggenhet i etablert område ved sentrum av Ljørdalen. Butikk/forretning med kafedrift, hybelleilighet og boligdel. Ca 38 km til Trysil sentrum med de fleste fasiliteter. Nærhet til friområde. Nærhet til Fulufjellet skianlegg. Kort vei til elva Ljøra. Mulighet for jakt- og fiske. Asfaltert/gruset adkomst fra offentlig vei. Gruset innkjøring til eiendommen. Gårdsplass med oppstillingsplasser for flere kjøretøy. Etablert hageanlegg med plen og beplantning, noe nettinggjerde. Slakt skrånede østvendt tomt. Inngangsparti til kafe under ovenforliggende balkong. Terrasseplattning tilknyttet inngangspartiet. Overbygget terrasseplattning mot vest ved inngang til hybelleilighet, tilknyttet åpen terrasseplattning. Adkomst terrassen fra trerampe/hellebelagt terrengtrapp. Adkomst til plattingen også fra terrengtrapp og inngang til boligdel. Takoverbygg til grill og lekeapparat på tomta. Dobbel carport plassert på tomta mot vest. Eiendommen opplyst tilkoble felles vann med flere brukere. Opplyst privat avløpsanlegg med slamavskiller og infiltrasjonsgrøfter.

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Butikk/forretning med 2 etasjer og kjeller på eldste del, krypkjeller under tilbygg mot nord. Opplyst byggeår 1922. Tilbygg av ukjent dato. Grunnmur med sparesteinsbetong på eldste del. Tilbygg opplyst med støpte søylepunkter. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Etasjeskillere med trebjelkelag, i eldste del uten isolasjon. Tilbygg opplyst isolert med mineralull. Saltakkonstruksjon med kaldtloft, tekking med metallplater, opplyst tekking fra ca 2007. Opplyst yttervegger eldste del utlektet og isolert med 50 mm mineralull i 2018/19. Opplyst nye vinduer med isolerglass skiftet 2018/19. Dører av blandet alder. Bad 1. og 2.etasje opplyst fra 2018/19. Kjøkken 2.etasje opplyst fra 2018/19. Boligoppvarming med strøm og ved. Varmekilder med vedovner, panelovner og luft/luft varmepumpe. Ventilasjon i hovedsak som naturlig ventilasjon. Kjeller uten organiske veggkonstruksjoner på yttervegger, noe diffusjonssvake gulvflater. Utførelsen vurderes på generelt grunnlag som liten risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng. Kjeller med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med kalk- og saltutslag, samt løsnende mur. Mindre risikokonstruksjoner ved tretrapp mot kjellergulv, lettvegger i bindingsverk, tredører, vinduer og treereoler satt mot betong-/murflater. Denne kjelleren fremsto ved befaringen med generelt normal fuktbelastning for denne type konstruksjon og alder. Ingen synlige tegn til fritt vann ved befaringen. Opplyst store deler rundt grunnmur er gravd opp og montert grunnmursplast og ny drenering 2018/19. Opplyst ny avløpsanlegg med slamavskiller og infiltrasjonsgrøft 2018/19. Krypkjellere med begrenset tilkomst. Krypkjellere vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng. Ingen visuelle tegn til skader som kan settes i sammenheng med tradisjonell fuktproblematikk forbundet med krypkjeller. Bygningsmasse med normalt vedlikehold alder tatt i betraktning. Nyere overflater og installasjoner med generelt liten brukslitasje. Noe oppgraderinger grunnet elde og slitasje samt enkelte lokale utbedring kan påregnes. Forøvrig ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning. For utfyllende opplysninger, samt øvrige merknader vises til rapporten. Se også anmerkninger angitt under egne premisser.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Butikk/forretning	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA					
Kjeller	97	85	0	85		5 boder, innvendig og utvendig trapperom.
1.et. eldste del	113	102	102	0	Kafe, kontor, vindfang, hall/trapperom, 2 toaletter og toalettgang.	
1.et. tilbygg	68	62	50	12	Kjøkken og matbod til kafe, bad/toalett, stue/kjøkken/sovealkove og vindfang/gang.	Bod.
2.et	104	96	96	0	Stue, kjøkken, 2 soverom, bad/toalett og trapperom/ hall.	
Kaldtloft	53	50	0	50		Loftsrom.
Sum	435	395	248	147		

Tilstandsrapport for bolig

Uthus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
1.et	11	10	0	10		Garasje tilknyttet boligdel, inngang mot nord/øst.
1.et	28	26	0	26		Bod tilknyttet boligdel, bod mellom bolig og carport.
1.et	0	0	0	0		Carport. Areal ca 30 m2.
Sum	39	36	0	36		

Frittstående dobbel carport	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
1.et	0	0	0	0		Frittstående dobbel carport. Areal ca 34 m2.
Sum	0	0	0	0		

Sum alle bygninger	474	431	248	183		
---------------------------	------------	------------	------------	------------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

Bygning med fullt bruksareal for 1. og 2. etasje og kjeller. Arealer kaldtloft med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m).

Kjellerrom med målte himlingshøyder ca 2,25 m.

Kaldtloft tilbygg, overbygget inngangsparti ved inngang kafe og hybelleilighet, overbygget luftbalkong 2.etasje, åpen balkong 2.etasje og åpen

terrasseplattinger 1.etasje uten måleverdige areal. Arealer carporter uten beregningsmessig areal.

Overbygget inngangsparti ved inngang kafe med areal ca 10 m2. Åpen terrasseplating tilknyttet inngang med areal ca 23 m2. Overbygget inngangsparti

ved hybel med areal ca 24 m2. Åpen terrasseplating tilknyttet hybel med areal ca 26 m2. Overbygget luftbalkong 2.etasje med areal ca 6 m2. Åpen balkong 2.etasje med areal ca 10 m2.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvareale) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Uthus med garasje og bod samt boder i boligen angitt som sekundære bruksarealer.

Kommentarer til planløsningen

Bygning med 2 etasjer, loftsrom og kjeller ved eldste del. Tilbygg nord med 1.etasje oppført på søyler.

Eldste del 1.etasje og noe av tilbygg nord brukt til kafedrift. Nordre del av tilbygg i hovedsak brukt som hybelleilighet. Adkomst hybelleilighet fra overbygget terrasseplating og kafekjøkkenet.

2.etasje brukt som boligdel med egen inngang fra vest og kafedel. Eldste del med trappeforbindelser fra kjeller til loftsrom. I tillegg utvendig adkomst til kjeller med trapp via trappeløp.

Kafe opplyst med kjøkkenfasiliteter godkjent for kakebaking, samt godkjente vanninstallasjoner.

Hybelleilighet med sovealkove, kjøkkenkrok og bad/toalett.

Spesielle forhold

Utleieforhold	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Boret	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Konsesjonsplikt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forkjøpsrett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Har boligen livsløpsstandard	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Driftsutgifter pr. år alle bygg	Kr.	0,00
Brutto leieinntekt pr. år. (egenleie ikke vurdert)	Kr.	0,00

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.

Antatt LNF område med tillatt spredt bebyggelse.

Underlagt kommuneplanens arealdel.

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Ikke fremlagt.

Tilstandsrapport for bolig

Tomt / område / miljø

Tomteareal	2 393 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	----------------------	-----------	------	--

Beskrivelse

Se ovenfor.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Se ovenfor.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hovedbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	3 600 000
	Verdireduksjon	50% - Kr.	1 800 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 800 000
Bygg B	Beregnete byggekostnader	Kr.	350 000
	Verdireduksjon	55% - Kr.	192 500
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	157 500
Bygg C	Beregnete byggekostnader	Kr.	120 000
	Verdireduksjon	15% - Kr.	18 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	102 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	2 059 500
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	180 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	2 240 000

Markedsanalyse

Eiendommen ligger i et etablert boligstrøk i Ljørdalen i Trysil kommune. Ca 38 km til Trysil sentrum med de fleste fasiliteter. Nærhet til Fulufjellet skianlegg. Det er omsatt noen eiendommer i området det siste året, men salgsummene er noe sprikende. Denne boligen og eiendommen fremstår som velbygget og velholdt. Noe oppgraderinger grunnet elde og slitasje samt enkelte lokale utbedringer må påregnes. Det oppnås gode priser i markedet.

Eiendommen vurderes som et kurant panteobjekt.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes! Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi
Kr. 1 850 000,-

Sted og dato

Elverum, 30.05.2021



Knut Roger Furuseth

Ragnar Øien



Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Butikk/forretning

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

TG 1

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Byggegrunnen antas bestående av jord- og sandmasser.
Antatt fundamentert med støpte søiler på antatt fast byggegrunn. Ukjent vedr frostisolasjon.

Vurdering

Ingen påviste feil og mangler som tilsier sviktende grunne eller mangelfull fundamentering.

Grunnmur

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Grunnmur antatt med sparesteinsbetong. Utvendig grunnmur pusset og malt ved synlige murflater.
Ved tilbygg fundamenter opplyst med støpte søylepunkter.

Vurdering

Ingen observerte skader som kan settes i sammenheng med mangelfull fundamentering. Kjellervegger med mindre sprekkdannelser etter jord-/teletrykk over tid.
Kalk- og saltutslag observert på innvendige vegger i form av løsnende betongfragmenter.
Tilstand satt ut fra påvist forhold, konstruksjon og elde.
Se forøvrig nedenfor vedr rom under terreng.

Drenering

TG 2

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Beskrivelse

Byggegrop opprinnelig uten etablert dreneringssystem.
Opplyst at rundt store deler av grunnmuren skal det være gravd opp og pålagt grunnmursplast og lagt drenering ført til egen kum. Takvann opplyst også ført i bakken til eget drepsnett. Utførte arbeider opplyst til 2018/19.

Vurdering

Kjeller med fuktbelastning som normalt for denne konstruksjon og alder. Ingen tegn til innsig av fritt vann ved befaringen.
Tilstandsgrad satt ut i fra elde og påviste forhold.
Se forøvrig nedenfor vedr rom under terreng.

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad er intervaller for utskifting av drenering fra 20 til 60 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 2

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktaginger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Yttervegger eldste del opplyst utlektet og isolert med 50 mm mineralull, opplyst fra 2018/19. Tilbygg opplyst isolert med mineralull.
Opplyst siste overflatebehandling 2019.
Innervegger som lettvegger/bærevegger i bindingsverk.

Vurdering

Lusinger eller musebånd må sjekkes ut grunnet fare for inntrengning av skadedyr. Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.
Overflater med normalt vedlikehold.
Tilstand grunnet elde.

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad bør trekledninger malebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. For dekkbeis i intervaller på fra 4 til 8 år og for beis i intervaller på fra 2 til 6 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca 50 år.

Tilstandsrapport for bolig

Vinduer og dører

TG 1

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktaginger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Beskrivelse

Opplyst hele boligen med vinduer med plastkarmen og isolerglass fra 2018. Ett kjellervindu med gammelt varevindu. Nedre vannbrett med beslag. Innerdører med malte tredører av forskjellig alder. Inngangsdør kafe som malt tredør med glassfelt. Balkongdør 2.etasje som malt tredør med glassfelt. Luftbalkongdør 2.etasje som malt tredør med glassfelt. Ytterdør til boligdelen som malt tredør, sidefelt med glass. Ytterdør til hybelleilighet som malt tredør med glassfelt. Ytterdør bod som malt tredør med glassfelt. Ytterdør til kjellernedgang som malt tredør med glassfelt. Dører med varierende alder.

Vurdering

Ingen påviste kondens- eller glasskader. Åpningsmekanismer uten påviselige feil og mangler av betydning. Dører og vinduer med normal slitasjegrad alder tatt i betraktning. Enkelte vridere med noe slark, noe justering av dører, omfanget vurderes som normalt ut fra alder. Varevindu i kjeller med slitasje. **TG2**. Kjellerdører med fuktskader, dør må påregnes skiftet. **TG3**.

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører og vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.

Takkonstruksjon

TG 2

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Valmtak med ark og kaldtloft ved eldste delen. Adkomst kaldtloft fra trapp i gang 2.etasje. Lufting av kaldtloft ved generelle utettheter konstruksjon. Tette raftekasser. Tilbygg nord med saltak. Kaldtloft med tilkomst fra vegggluke ved bod. Begrenset besiktigelse fra luke. Loftsrom isolert med mineralull. Begrenset lufting ved raft. Undertak av antatt eternitt. Pulttak ved kjellernedgang til bolig vest.

Vurdering

Kaldtloftene uten synlige skader etter fukt eller utettheter, begrenset besiktigelse. Ingen synlige tegn ved innvendige overflater etter nyere vannskader som kan settes i sammenheng med utettheter i tekkingen eller kondensproblematikk ved takkonstruksjonene. Tilstand grunnet elde.

Taktekking

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Takflater vurdert fra bakkenivå. Tak tekking med metallplater, opplyst tekking fra ca 2008. Eldste del med snøfangere. Tilbygg uten snøfangere. Tak uten stige til pipe. Malte vindskier og isbord med beslag.

Vurdering

Ingen tegn til lekkasjer eller skader ved tekkematerialet. Manglende takstige til pipe, ingen opplysninger om evt pålegg fra feier. Ingen opplysninger om evt pålegg vedr manglende feieplattung. Snøfangere kan evt vurderes ved tilbygg (krav etter nye byggeforskrifter). Vindskier med normalt vedlikehold.

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for tekking med stålplater ca 35 år.

Renner, nedløp og beslag

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall, opplyst fra 2018/19. Takvann opplyst ført i bakken til eget nett/drensnett.

Vurdering

Renner og nedløp uten synlige feil og mangler av betydning. Ingen synlige lekkasjer ved befaringen.

Tilstandsrapport for bolig

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år.
For beslag er middels levetid ca 25 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. Rekkverk kontrolleres.

Beskrivelse

Dels overbygget terrasseplattning ved inngang kafe, oppført 2019. Fundamentert på heller på terreng. Terrassegulv med 28 mm impregnerte bord. Beiset rekkverk. Adkomst fra plattning til dør, lav trapp med 3 trinn og ensidig rekkverk. Trinn til terreng og ensidig rekkverk. Heller på terreng foran trinn.

Dels overbygget terrasseplattning sydvest. Overbygg med transparente plater. Levegg med glass mot nordvest. Terrasse opplyst oppført 2020. Fundamentert med Lecastein på heller på terreng. Høyde terrasse > 50 cm. Terrassegulv med 28 mm impregnerte bord. Beiset rekkverk. Til bolig impregnert trapp med 3 trinn og ensidig rekkverk. Foran trapp støpt plate og heller på terreng. Adkomst fra hybelleilighet til overbygget terrasseplattning. Adkomst til overbygg med rampe i impregnert virke, fra terreng. Rampe uten rekkverk. Adkomst til rampe med hellebelagt terrengtrapp.

Overbygget luftbalkong 2.etasje med adkomst fra gang/hall. Terrassegulv med 28 mm impregnerte bord. Beiset rekkverk. Ukjent vedr løsning av undergulv og evt membranløsning.

Åpen balkong 2.etasje med adkomst fra stue. Liten plattning foran dør. Terrassegulv med 28 mm impregnerte bord. Tett undergulv som tak over inngangsparti til kafe. Beiset rekkverk. Antatt fundamentert på støpte søylefundamenter.

Vurdering

Dels overbygget terrasseplattning ved inngang kafe. Terrassen antas å være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv, men uten synlige tegn på skjevheter av betydning.

Dels overbygget terrasseplattning sydvest. Det anbefales rekkverk på begge sider ved trapp og rampe. Terrassen antas å være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv, men uten synlige tegn på skjevheter av betydning.

Overbygget luftbalkong 2.etasje. Balkong med normalt vedlikehold.

Åpen balkong 2.etasje. Balkong med normalt vedlikehold.

Piper og ildsteder

TG 2

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feiluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Beskrivelse

Ett-løps teglpipe med luftekanal, pipe fra byggeår. Helbeslått pipe over tak. Opplyst at regnskjerm monteres før salg. Pipevanger og brannmur hoevdsakelig pusset og malt, delvis flislagt i 2.etasje. I kjeller pipevanger pusset og delvis malt. Sotluke i kjeller.

Pipevanger delvis innkledd i begge etasjer. Delvis tildekkede murkrager i begge etasjer.

Ildsted stue 2.etasje med vedovn, sidemontert røykgassrør med innføring oppe på pipe. Rør med feiluke. Brannsikring mot gulv med fliser.

Ildsted i kafe 1.etasje med vedovn, toppmontert røykgassrør med feiluke. Brannsikring mot gulv med metallplate.

Vurdering

Utførelse med påforinger/tildekking eller vinyltapet/strie foran pipevanger er ikke i henhold til regler for teglpiper hvor det kreves at alle 4 pipevanger skal være tilgjengelig for inspeksjon (NB 3 sider hvor det er luftekanal). Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrage ved teglpiper er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftekanal).

Funksjon og tilstand ved piper og ildsteder må evt vurderes av fagmann. Opplyst ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Tilstand grunnet påviste forhold.

Etasjeskillere

TG 2

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

Etasjeskillere eldste del med trebjelkelag, bjelkelag antatt uten isolasjon.

Etasjeskille ved tilbygg med trebjelkelag opplyst isolert med mineralull. Nivåtrinn mellom gammel og ny del.

Overflater som beskrevet nedenfor.

Vurdering

Gulvflater med noe ujevnheter og skjevheter, omfanget vurderes som normalt. Ingen påvist svikt av betydning.

Ingen synlige indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader.

Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Tilstandsrapport for bolig

Rom under terreng

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

Beskrivelse

Kjeller uten etablerte risikokonstruksjoner ved vegger og gulv. Mindre risikokonstruksjoner ved tretrapp mot kjellergulv, tredører, vinduer og treleoler satt mot betong-/murflater.

Gulv som ubehandlet betonggulv. Kjellervegger med pusset og i hovedsak malt murverk. Himling med stubbloftsbord, delvis malt. En bod med gipsplater i himling.

Krypkjeller under tilbygg, krypkjeller med begrenset besiktigelse fra veggliv i carport.

Vurdering

Denne kjelleren fremsto ved befaringen med tydelig fuktbelastning over tid som normalt for denne type konstruksjon og alder. Kjeller med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med kalk- og saltutslag observert på innvendige vegger i form av løsnende maling og betongfragmenter.

Mindre tegn i stubbloft etter tidligere fukt. Ingen synlige tegn til fritt vann ved befaringen.

Ingen visuelle tegn ved innvendige overflater til skader som kan settes i sammenheng med tradisjonell fuktproblematikk forbundet med krypkjellere.

Krypkjellere vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens.

Tilstandsgrad satt ut fra påviste forhold, konstruksjonsvalg og generell problematikk ved krypekjellere.

Bad - 1.etasje

TG 3

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Bad/toalett til hybelleilighet. Opplyst fra 2019. Gulv med laminat. Vegger med beiset panel. Installasjoner med vegghengt servant, gulvmontert WC og dusjkabinett. Fliser på vegg bak servant med mykfuge i overgang. Yttervegg i dusjkabinett flislagt, opplyst tilleggsisolert. Oppvarming med vegghengt panelovn. Ventilering ved åpent vindu og åpen dør.

Antatt sluk under dusjkabinett med tett sokkel, ikke tilgjengelig for besiktigelse. Gulv uten fall. Overgang gulv/vegg med gulvlist. Dør uten terskel.

Vurdering

Overflater og installasjoner med liten slitasje. Mekanisk ventilasjon bør monteres.

Baderommet er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstiller krav til våtrom. Levetidsbetraktninger som våtrom kommer ikke til anvendelse.

Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Tilstand grunnet påviste forhold. Rommet bør renoveres og tilfredsstille krav til våtrom.

Bad - 2.etasje

TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Bad/toalett/vaskerom til bolig. Opplyst fra 2019. Gulv med Linoleum, opplyst på flislagt undergulv. Vegger med beiset panel. Installasjoner med servant på innredning, gulvmontert WC og dusjhjørne med glassdører. I dusjhjørne flislagte vegger i dusjhøyde. Fliser på vegg bak servant med mykfuge i overgang. Oppvarming med vegghengt panelovn og håndkletørker. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilering ved åpent vindu og åpen dør.

Antatt sluk under kar til dusjhjørne med tett sokkel, ikke tilgjengelig for besiktigelse. Gulv uten fall. Overgang gulv/vegg med gulvlist. Dør uten terskel.

Vurdering

Overflater og installasjoner med lite slitasje. Mekanisk ventilasjon bør monteres.

Tett terskelløsning ved dusjkabinett hindrer avrenning av evt lekkasjevann fra baderomsinstallasjoner til sluk.

Baderommet er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstiller krav til våtrom. Levetidsbetraktninger som våtrom kommer ikke til anvendelse.

Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Tilstand grunnet påviste forhold. Rommet bør renoveres og tilfredsstille krav til våtrom.

Toalettrom

TG 1

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Beskrivelse

Toalettrom til kafe 1.etasje. Opplyst fra 2018/19. Inneholder gang og 2 separate toaletter. Gulv med laminat og vegger beiset panel. Installasjoner med gulvmontert WC. Mekanisk ventilasjon i himling. Tilluft under dørbled.

Installasjon med servant på innredning i gang. Oppvarming med panelovn i gang.

Toalettrom tilknyttet kontor 1.etasje. Opplyst fra 2018/19. Gulv med laminat og vegger beiset panel. Installasjoner med gulvmontert WC og vegghengt servant. Mekanisk ventilasjon i himling. Tilluft under dørbled.

Toalettrom til bolig 2. etasje. Opplyst fra 2018/19. Gulv med laminat og vegger beiset panel. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på innredning. Mekanisk ventilasjon i vegg. Tilluft under dørbled. Oppvarming med vegghengt panelovn.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Liten slitasje ved overflater og installasjoner.
Ingen tegn til fuktproblematikk ved overflater eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Kjøkken - 1. og 2.etasje.

TG 1

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Bolig 2.etasje. Opplyst fra 2018/19. Innredning med laminerte fronter, skrog og benkeplate. Skuffer og dører med demping. Enkelte overskap med glassdører. Vegger over benker med fliser. Overgang benkeplate/vegg med mykfuge og lister. Oppvaskkum i kompositt. Ventilator over koketopp med omluft. Integreerte løsninger for oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Aquastop til oppvaskmaskin.

Hybelleilighet 1.etasje. Opplyst fra 2018/19. Innredning med laminerte fronter, skrog og benkeplate. Vegger over benker med laminat. Overgang benkeplate/vegg med mykfuge. Oppvaskkum i metall. Ventilator over koketopp med avkast til friluft. Integreerte løsninger for stekeovn og induksjonstopp. Komfyrvakt montert.

Vurdering

Kjøkken bolig 2.etasje. Funksjonstestet ventilator uten anmerkninger. Komfyrvakt bør monteres. Overflater og innredninger med lite slitasje. Ingen påviste tegn til fuktrelaterte følgeskader som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Kjøkken hybelleilighet 1.etasje. Funksjonstestet ventilator uten anmerkninger. Overflater og innredninger med lite slitasje. Ingen påviste tegn til fuktrelaterte følgeskader som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Kjøkken - 1.etasje

TG 1

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Kjøkkenfunksjon til kafèdrift. Bak disk montert heltre benkeplate med nedsenket skyllekum i metall. Under plate skap i trevirke. Kjøkken med innredning med laminerte fronter, skrog og benkeplate. Oppvaskkum i metall. Integreerte løsninger for stekeovn og induksjonstopp. Koketopp uten ventilator. Ventilasjon ved åpent vindu. Kafè opplyst godkjent av Mattilsynet for tilberedning av kaker. Vannopplegg skal også være godkjent.

Vurdering

Ventilator bør monteres. Overflater og innredninger med lite slitasje. Ingen påviste tegn til fuktrelaterte følgeskader som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Innvendige overflater

TG 1

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Kafedel. Gulv med laminat og klikkvinyll. Vegger med malt panel. Himling med malt panel. Malte plater i matbod. Boligdel og hybelleilighet. Gulv med laminat. Vegger med beiset og malt panel. Himling med malt panel og plater. Bod 1.etasje med ubehandlede overflater. Loftsrom 3.etasje med tregulv, forøvrig med åpen konstruksjon. Overflatebehandlinger opplyst i hovedsak fra 2018/19.

Vurdering

Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Overflater på våtrom og kjeller er kommentert ovenfor.

Innvendige trapper

TG 1

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkshøyder er også vurdert.

Beskrivelse

Tretrapp til 2.etasje med malte vanger. Opp- og inntrinn med laminat. Trappeneser med sklisikring. Rekkverk en side. Håndløper på vegg. Tretrapp til kjeller. Bratt malt tretrapp med lukkede opptrinn. Rekkverk på begge sider. Trappevanger plassert mot bord på betonggulv. Tretrapp til loftsetasje. Bratt malt tretrapp med lukkede opptrinn. Rekkverk på begge sider. Trappeneser med metallist. Kjellertrapp med adkomst fra terreng, innbygget trappehus. Støpt trapp med støpte vanger nedre del under terreng, øvre del med Lecastein. Over terreng bindingsverk med stående utvendig kledning. Innvendig med åpent bindingsverk og himling. Pulttak teknet med metallplater.

Vurdering

Tretrapp til 2.etasje. Noe lavt ved ganglinje (krav min 2,1 m). Trapp generelt med normal bruksslitasje ut fra alder. Tretrapp til kjeller. Noe lavt ved ganglinje (krav min 2,1 m). Trapp generelt med normal bruksslitasje ut fra alder. Tretrapp til loftsetasje. Noe lavt ved ganglinje (krav min 2,1 m). Trapp generelt med normal bruksslitasje ut fra alder. Utvendig kjellertrapp. Håndløper begge sider mangler. Trapp med noe slitasje. **TG2.**

Tilstandsrapport for bolig

VVS

TG 1

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereeder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

Vannforsyning opplyst fra privat vannkilde med flere brukere. Inntak med PEL-rør med stoppekran i kjeller. Varmekabler ved inntak. Montert utekran. Røropplegg av blandet alder med PEX (rør-i-rør) av nyere dato og Cu-rør. Åpne rørkoblinger i kjeller. Bereeder plassert i kjeller opplyst fra 2020, kapasitet ca 200 liter. Installasjoner i rom med gulvsluk. Armatur og sanitærutstyr og opplegg i hovedsak opplyst fra 2018/19. Avløpsrør av PVC. Kloakk antatt luftet over tak. Privat avløpsanlegg, opplyst med kummer og infiltrasjonsgrøfter. Opplyst fra 2018/19.

Vurdering

Ingen synlige innvendige lekkasjer.
Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet.
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Levetid

I følge Byggforsk byggedetaljblad ligger generell levetid på armaturer og VVB på 20 år. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år og støpejernsrør har levetid på 40 år.
Spredegrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Strøminntak via lufttrekk. Inntak i sikringsskap i gang 2.etasje. Skap med og jordfeilautomater, overspenningsvern og merkede kurser. 3-fase 230V anlegg med 63A hovedsikringer. Eget skap med digital måler i gang. Stigeskap for kafe plassert på toalett ved kontor 1.etasje.
Elektrisk opplegg med skjult og åpent ledningsnett av blandet alder.
Downlights ved bad 2.etasje.

Vurdering

Ledningsnett med brytere og stikk med normal bruksslitasje. Ingen observerte løse ledninger og skader.
Det foreligger ingen opplysninger og ettersyn av anlegget fra E-verket. Samsvarserklæring må fremlegges for anlegg og installasjoner fra 1999 eller nyere.
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Diverse utstyr

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Beskrivelse

Utplassert brannslukningsapparat. Montert brannvarsler.
Luft/luft varmpumpe i kafe opplyst fra 2018.

Vurdering

Ingen vurderinger.

Terrengforhold

TG 1

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og legger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Beskrivelse

Tomt noe hellende mot nordøst med flate partier.
Noe varierende fallforhold fra grunnmur.

Vurdering

Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Øvrige bygg

TG 2

Beskrivelse

Bod av eldre årgang. Fundamentert på naturstein. Tregulv. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Labankdør. Pulttak teknet med metallplater, undertak av gammelt flistak. Uten renner/nedløp. Ikke innlagt strøm.

Garasje av eldre årgang innbygd i tilbygget. Mursokkel som grunnmur nedre del av vegger. Grusgulv. Vegger forøvrig med bindingsverk, utvendig stående kledning. Vippeport. Innervegger og himling kledd med gipsplater. Yttertak som det øvrige bygget.

Carport av eldre årgang. Grusgulv. Vegg mot nordøst med slagport. Mot sydvest åpen med en liten vegg. Saltak med metallplater.

Double carport ved innkjøring til eiendom fra sydvest. Opplyst oppført 2020. Antatt fundameneret på støpte såler. Mursokkel med Leca. Grusgulv. Oppført med bindingsverk med 3 vegger. Labankdør på en langvegg. Åpen i front med mellomstolpe. Utvendig liggende kledning. Åpent bindingsverk og tak innvendig. Saltak som sperretak teknet med metallplater uten snøfangere. Undertak med plast. Takrenner og nedløp i metall. Carporten opplyst oppført som egeninnsats.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Bod. Slitte vindskier og isbord, mangler delvis. Bygg satt noe nært terreng, utsatt for fuktopptrekk med påfølgende skader. Utbedringer anbefales hvor kledning stedvis ligger noe nært terrengnivå og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Bygg med skjevheter. Påkostninger må påregnes.

Garasje. Garasje med noe slitasje. Påkostninger må påregnes.

Carport. Carport med noe slitasje.

Dobbel carport. Snøfangere bør vurderes (krav etter nye byggeforskrifter). Ukjent vedr snøtyngdeberegning. Oppført som egen innsats.