

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Basert på norsk standard NS3600

TYPE BOLIG

Enebolig som fritidsbolig.

ADRESSE

Abelværvengen 1755
7950 Abelvær

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Takst-Forum Trøndelag AS
Sverre Kvaløsæter

Iduns vei 41
7725. Steinkjer.

Sverre@tft.no
40004460

TG0	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.
TG1	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.
TG2	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
TG3	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
TGIU	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.

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

RAPPORTSAMMENDRAG

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

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

DRENERING

Totalvurdering:

Som det var i kjeller ved befaring ikke noe som tyder på problemer med fukt fra grunnen. Vil som naturlig være noe fuktighet i gulv og grunnmur uten utvendig fuktsikring.

RADONSIKRING

Totalvurdering:

Ingen opplysninger om radonmåling eller utførte tiltak.

KJELLER.

Totalvurdering:

Er som grovkjeller med støpte gulv og vegger, og stubbloft som himling. Romhøyde ca 1,89 meter. Adkomst med lav høyde under tilbygg. Det ble ikke registrert noe galt eller problemer med fukt, men kan ha begrensninger angående lengre tids lagring av fuktømtålige ting.

BALKONG/ TERRASSE

Totalvurdering:

Utover litt for lavt rekkverk og delvis noe grønsket overflate ikke noe å bemerke.

VINDUER

Totalvurdering:

Vinduer med generell slitasje noe varierende alt etter værbelastninger. Flere av åpningsvinduer lot seg ikke åpne. Utskiftninger kan på sikt forventes.

YTTERVEGGER

Totalvurdering:

Kledninga ikke dårlig, men med slitt overflatebehandling. Utsatt for skader hvor kledning er ned på altan.

Anbefalte tiltak:

Vedlikehold av overflater.

LOFT

Totalvurdering:
Med naturlige fuktskjolder ved muripe, men ingen synlige tegn til svikt.

Anbefalte tiltak:
Etablere adkomst til loft over tilbygd del.

TAKKONSTRUKSJON

Totalvurdering:
Fra utsiden ikke registrert tegn til funksjonssvikt. Med luftespalter i gesimser med ukjent virkning.

TAKTEKKING OG BESLAG

Totalvurdering:
Det mangler en skiferstein på side mot vei. Det medfølger to paller med ekstra stein lagret på eiendommen. Ingen tegn til skader sett fra terreng på papptak, men med noen bulker i skjøter/liming.

Anbefalte tiltak:
En nærmere kontroll anbefales.

ETASJESKILLE

Totalvurdering:
Gulv opprinnelig del antas være med utførelse som naturlig i byggeår med usikkerhet angående isolering. Tilbygd del ved kjøkken forventes å være med utførelse som naturlig i utførelsesår ca 2006. Gulv opprinnelig del med naturlige skjevheter, men ble ikke registrert tegn til skader/svikt i kjeller. Ingen kontrollmulighet angående tilstand på grunnmursvill som ikke var synlig.

ILDSTED

Totalvurdering:
Ikke noe å bemerke utover alder. Eldre ovn i stue med utetthet i område ved dør. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Med hensyn til alder har pipa nådd over halvparten av forventet funksjonstid.

KJØKKEN

Totalvurdering:
Innredninga med noen skjevheter, men kan videre benyttes. Ikke funksjonstest vann og avløp grunnet avstengt vann. Ikke fuget fliser over benk og gulvet med noe skjevhet.

TRAPP

Totalvurdering:
Trapp som mye bratt tett tretrapp med lav høyde under stikk. Rekkverk med større åpninger enn det som er dagens krav for 2 etg. Ellers ikke med rekkverk.

Anbefalte tiltak:
Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet som etablering av rekkverk.

AVLØPSRØR

Totalvurdering:
Rør under gulvet og utvendig kan være passert halve av forventet funksjonstid. Innvendige rør skal normalt fungere i lang tid. Tg 2 gjelder eldre rør.

BAD

Totalvurdering overflater:
Utover begrenset fallforhold ikke noe å bemerke.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:
Tg 2 for manglende tilluft.



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

DET ER IKKE FREMLAGT FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Finnes tvilsomt.

DET ER AVVIK PÅ KRAV TIL RØMNING, DAGSLYSFORHOLD ELLER TAKHØYDE UNDER 2 METER

2. etg ikke med tilfredsstillende rømningsmuligheter for rom til varig opphold (soverom) grunnet for små vinduer.

Rapporten tilfredsstiller kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

TAKSTRAPPORTEN

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/61dd52f046e0fb0001c4dec0>

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.

Oppdrag opprettet: 11.01.2022	Befaringsdato: 11.01.2022	Rapportdato: 18.01.2022
Bestiller/rekvirent av rapport: Boli Eiendomsmegling avd. Rørvik v. Anniken Waagø.		

HJEMMELSHAVERE

Navn: Svenn Magne Edvardsen	Tilstede ved inspeksjon: Nei
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja	

Navn: Sverre Kvaløseter	Firma: Takst-Forum Trøndelag AS
Adresse: Iduns vei 41, 7725. Steinkjer.	
Telefon: 40004460	E-post: Sverre@tft.no
Dato: 18.01.2022	Sted: 7725. Steinkjer.

Adresse: Abelvæervegen 1755, 7950 Abelvær		
Gårdsnummer: 33	Bruksnummer: 126	Seksjonsnummer:
Kommunenummer: 5060	Festenummer:	
Boligtype: Enebolig som fritidsbolig.	Byggeår: 1937	
Generell beskrivelse av boligen Eiendommen beliggende i Abelvær i ytterkant eldre bebyggelse som boliger, fritidsboliger og noe næring. Omtrent flat tomt tilgrenset større asfaltert område foran mot vei. Ved boligen noen skiferheller delvis skjult under snø. Tomtegrense jevnt ved bolig på gavl tilgrenset næringsbygg. Boligen som eldre fritidsbolig på en og en halv etasje over kjeller på grunnmur av betong og noe på søyler. Konstruksjoner over mur av tre med utvendig liggende bordkledning. Tak med saltaks fasong med takteking av skiferstein og asfaltapp.		

TILTAK

Årstall	Beskrivelse	Dokumentasjon
2008	Oppgradert badertom trolig utført da. Det samme med noe av innvendige avløpsrør.	Bare på el-arbeider.
2006	Ytterdør på tilbygd stue datert 2006. Mulig tilbygd og mulig skiftet bordkledning da.	Nei.
2010	Iflg samsvarserklæring har det vært oppgradering av el-anlegget.	Samsvarserklæring.

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

2.ETASJE**BRA (P-ROM + S-ROM)**

47

Primærrom

38

SekundærRom

9

Beskrivelse primærrom

Gang, fire soverom.

Beskrivelse sekundærrom**1.ETASJE****BRA (P-ROM + S-ROM)**

59

Primærrom

59

SekundærRom

0

Beskrivelse primærrom

Vf, gang, stue, kjøkken, spisestue, bad.

Beskrivelse sekundærrom**KJELLER****BRA (P-ROM + S-ROM)**

37

Primærrom

0

SekundærRom

37

Beskrivelse primærrom**Beskrivelse sekundærrom**

Som to kjellerrom. Romhøyde litt under kravet for målbart som er 1,9 m da det ble målt ca 1,89 m.

TOTALT**BRA (P-ROM + S-ROM)**

143

Primærrom

97

SekundærRom

46

Beskrivelse av areal

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Ukjent

Synlig grunnmursplast og topplist? Nei

Terrengfall fra grunnmur Nei

Kommentarer

Omtrent flat tomt delvis med litt fall fra mur.

Takvann ledet bort fra bygning? Nei

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

Totalvurdering av drenering

Som det var i kjeller ved befaringsdato ikke noe som tyder på problemer med fukt fra grunn. Vil som naturlig være noe fuktighet i gulv og grunnmur uten utvendig fuktsikring.

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

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller, Søyler/Pilarer

Kommentarer

Opprinnelig del på grunnmur av betong, tilbygg på betongsøyler.

Hvis grunnmur med kjeller Betong, Annet

Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Nei

Totalvurdering av grunn/fundament

Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader av vesentlig betydning. Trolig som sparesteinsmur av eldre dato.

Finnes ikke/ikke relevant

Finnes ikke/ikke relevant

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

Er det foretatt radonmåling i boligen? Nei

Er det foretatt tiltak mot radon? Nei

Totalvurdering

Ingen opplysninger om radonmåling eller utførte tiltak.

12**KJELLER.****TG-2**

Her vurderes: (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Er det foretatt innredning/innkledning etter byggeår? Nei

Er det påforede yttervegger? Nei

Kommentarer

Bare på begrenset område.

Er det oppforede gulv? Nei

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

Kommentarer

Med naturlig fuktighet i kjellergulv og vegger.

Er rommene ventilert? Ja

Kommentarer

Finnes ventiler.

Totalvurdering

Er som grovkjeller med støpte gulv og vegger, og stubbloft som himling. Romhøyde ca 1,89 meter. Adkomst med lav høyde under tilbygg. Det ble ikke registrert noe galt eller problemer med fukt, men kan ha begrensninger angående lengre tids lagring av fuktømtålige ting.

13**BALKONG/ TERRASSE****TG-2**

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og innfesting vurderes. For terrasser/ balkonger som er bygget før teknisk forskrift av 2010 (TEK10) vurderes rekkverkshøyder mot referansenivå 90cm. For balkonger/ terrasser som er bygget etter TEK10, vurderes rekkverk mot et referansenivå på 100cm.

Type Altan

Kommentarer

Med større altan på to sider av boligen.

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

Er det krav til rekkverk? Ja

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Nei

Vurdering og beskrivelse

Rekkverk er lavt i henhold til referansenivå på 90 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet? Nei

Kommentarer

Spaltet dekke.

Er det krav til fall/avrenning? Nei

Totalvurdering

Utover litt for lavt rekkverk og delvis noe grønsket overflate ikke noe å bemerke.

14**VINDUER****TG-2**

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

Type

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Kommentarer

Vinduer av eldre dato som tofags sidehengslet med enkle glass. Utvendig dekorativt omrammet.

Punkterte glass Nei

Kommentarer

Skadet glass i et vindu på stue.

Totalvurdering

Vinduer med generell slitasje noe varierende alt etter værbelastninger. Flere av åpningsvinduer lot seg ikke åpne. Utskiftninger kan på sikt forventes.

15**DØRER****TG-1**

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

Type

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Dør i tilbygg fra 2006. Opprinnelig ytterdør som eldre enkel tredør med enkle glass.

Punkterte glass Nei

Kommentarer

Et skadet glass i eldre dør. Medfølger nytt glass.

Totalvurdering

Opprinnelig ytterdør med slitasje og utettheter, men kan videre benyttes om ønskelig. Dør på spisestue med bra stand.

16**YTTERVEGGER****TG-2**

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Trolig tilbygd ca 2006. Mulig kledning ble skiftet på alt samtidig.

Fasade Liggende kledning

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

Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Nei

Musetetting Nei

Kommentarer

Mulig tett på opprinnelig del grunnet lite/ingen lufting.

Lufting av kledning Nei

Kommentarer

Trolig litt luftet på tilbygg, ellers mye begrenset.

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon

Kledninga ikke dårlig, men med slitt overflatebehandling. Utsatt for skader hvor kledning er ned på altan.

Tiltak Ja

Kommentarer

Vedlikehold av overflater.

17

LOFT

TG-2

Her vurderes: (innvendig) om det finnes fuktskjolder, støvkondens, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Etablert isolering vurderes dersom dette er synlig. Forhold vedrørende lufting av takkonstruksjonen kommenteres.

Type loft Uinnredet

Er loftet inspisert? Ja

Kommentarer

Inspisert bare på hoveddel grunnet ingen adkomst på tilbygg. Åpning til loft med innlagt gulv med enkel panelt uke. Ikke med fast stige.

Er det funnet avvik ved inspeksjon (f.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)? Nei

Kommentarer

Grunnet alder og byggemåte kan det ikke utelukkes forekomster av mus, men så ingen tegn til slikt.

Er konstruksjonen isolert? Nei

Kommentarer

Ikke isolert i skråhimlinger og vilsomt noe av vesentlig betydning på andre områder.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei

Totalvurdering

Med naturlige fuktskjolder ved muripe, men ingen synlige tegn til svikt.

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

Er det tegn til skader på renner og nedløp? Nei

Kommentarer

Takrenner av metall med nedløp satt på terreng. Skiftet ikke mange år siden.

Totalvurdering av renner og nedløp

Fra terreng ikke noe å bemerke.

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

Inspisert fra Fra bakken

Takkonstruksjon Saltak

Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt Ja

Kommentarer

Opprinnelig del med noe svanke, men vurderes ikke til å være mere enn naturlig iht alder og byggemåte. Tilbygg uten noe å bemerke sett fra terreng.

Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei

Totalvurdering av takkonstruksjonen

Fra utsiden ikke registrert tegn til funksjonssvikt. Med luftespalter i gesimser med ukjent virkning.

Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Inspisert fra Fra bakken

Type tekking Takstein, Papp

Kommentarer

Tak opprinnelig del av naturskifer. Tilbygg med asfaltpapp.

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

Kommentarer

Vanskelig å se fra terreng. Stedvis litt løsnet mønebeslag.

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

Kommentarer

Om ikke skifertak er omlagt med nytt undertak, lekter og innfesting kan det være begrenset restfunksjonstid.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Det mangler en skiferstein på side mot vei. Det medfølger to paller med ekstra stein lagret på eiendommen. Ingen tegn til skader sett fra terreng på papptak, men med noen bulker i skjøter/liming.

Tiltak Ja

Kommentarer

En nærmere kontroll anbefales.

21

ETASJESKILLE

TG-2

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

Type Tre/bjelkelag

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Ja

Totalvurdering

Gulv opprinnelig del antas være med utførelse som naturlig i byggeår med usikkerhet angående isolering. Tilbygd del ved kjøkken forventes å være med utførelse som naturlig i utførelsesår ca 2006.

Gulv opprinnelig del med naturlige skjevheter, men ble ikke registrert tegn til skader/svikt i kjeller. Ingen kontrollmulighet angående tilstand på grunnmursvill som ikke var synlig.

22

ILDSTED

TG-2

Type pipe Tegl**Kommentarer**

Eldre teglpipe innvendig pusset og malt og noe med skifer på stue. Ildsteder som to eldre vedovner. Ellers oppvarming av varmepumpe på stue datert 2019. Panelovner.

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen? Nei

Dersom teglpipe - er alle 4 sider synlige? Ja

Er avstanden til brennbart materiale forskriftsmessig? Ja

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ikke kontrollerbart

Kommentarer

Med helbeslag.

Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ja

Totalvurdering

Ikke noe å bemerke utover alder. Eldre ovn i stue med utetthet i område ved dør. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Med hensyn til alder har pipa nådd over halvparten av forventet funksjonstid.

23**KJØKKEN****TG-2**

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

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

Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over komfyr Ja

Vurdering og beskrivelse

Med eldre innredning med glatte malte fronter og laminert benkeplate. Med oppvaskmaskin, stekeovn, kjøl/frysenskap.

Totalvurdering av kjøkken

Innredninga med noen skjevheter, men kan videre benyttes. Ikke funksjonstest vann og avløp grunnet avstengt vann. Ikke fuget fliser over benk og gulvet med noe skjevhet.

24**LOVLIGHET**

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

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

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Kommentarer

Ingen tegninger for kontroll.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Kommentarer

Finnes tvilsomt.

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

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

Kommentarer

2. etg ikke med tilfredsstillende rømningsmuligheter for rom til varig opphold (soverom) grunnet for små vinduer.

25

TOALETTROM

Finnes ikke/ikke relevant

26

TRAPP

TG-2

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

Totalvurdering

Trapp som mye bratt tett tretrapp med lav høyde under stikk. Rekkverk med større åpninger enn det som er dagens krav for 2 etg. Ellers ikke med rekkverk.

Tiltak Ja

Kommentarer

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet som etablering av rekkverk.

27

AVLØPSRØR

TG-2

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Innvendige avløp kan være fra oppgradering av baderom i ca 2008. Med eldre rør fra kjøkken og oppstikkende rør i kjellergulvet ser eldre ut.

Type Plast

Er avløpssystemet luftet over tak? Nei

Kommentarer

Med ventil i kjeller.

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

Er stakeluke tilgjengelig? Nei

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Nei

Kommentarer

Ikke testet grunnet avstengt vann.

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

Totalvurdering

Rør under gulvet og utvendig kan være passert halve av forventet funksjonstid. Innvendige rør skal normalt fungere i lang tid. Tg 2 gjelder eldre rør.

28

ELEKTRISK

Det er foretatt en enkel beskrivelse av det elektriske anlegget. Anlegget er utover dette ikke kontrollert eller vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Ser ut som anlegget er skiftet inkl sikringsskap i 2010.

Foreligger det samsvarserklæring? Ja

Kontroll av sikringsskap Automatsikring

Type anlegg Åpent

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

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

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

Er kabler tilstrekkelig festet? Ja

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

Beskrivelse av elektrisk anlegg

Åpent anlegg med sikringsskap i kjeller.

29

VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

30

VANNLEDNINGER

TG-1

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Ukjent angående oppgraderinger, men trolig utført da stikkledning inn til kjeller er av plast. Innvendige rør med begrenset mengde av noe kobber og noe plast.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Kommentarer

Ikke testet grunnet avstengt vann.

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Er stoppekran funksjonstestet? Nei

Type Kobberrør, Plastrør

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

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

Totalvurdering

Innvendige rør tvilsomt mange år grunnet oppgradering av baderom og skiftning av bereder. Utvendig rør kan være noe eldre. Tg 1 for innvendige skiftet rør.

31

VARMESENTRAL

Finnes ikke/ikke relevant

32

VARMTVANNSBEREDER

TG-1

Her vurderes: Varmtvannsbereder

Plassering og fundament Kjellergulvet.

Årstall 2009

Størrelse 200 liter.

Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Er berederen plassert i våtrom med sluk? Nei

Kommentarer

Så ikke sluk, men kan finnes i kjeller.

Er berederen lekkasjesikret? Nei

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? Nei

Er berederen over 20 år? Nei

Totalvurdering

Bereder skal normalt fungere i flere år.

33

VENTILASJON

TG-1

Her vurderes: Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Totalvurdering

Bortsett fra kjøkken og bad er det naturlig lufting som er mye begrenset.

34

BAD

TG-2

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

TG-2

OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Iflg samsvarserklæring fra elektriker er badet fra 2008

Beskrivelse av overflate

Som mindre rom delvis under trapp med belegg på gulvet, malt panel som vegger og himling. Med dusjkabinett, mindre servantskap og toalett.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Kommentarer

Ut i fra rommets størrelse og bruk vurderes fall som tilstrekkelig, men begrenset.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

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

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

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

Totalvurdering av overflater

Utover begrenset fallforhold ikke noe å bemerke.

TG-1

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

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

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Kommentarer

Begrenset synlig.

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

Kommentarer

Ser ut som belegg er klemt under ring.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Nei

Kommentarer

Med utenpåliggende vannrør.

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

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Ved videre bruk av kabinett grunnet panelte vegger vurderes overflater som tilstrekkelige.

TG-2

SANITÆR OG VENTILASJON

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

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har etablert mekanisk avtrekk. Mangler tilluft.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Vil få bedre virkning om det etableres tilluft i/under dør.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Tg 2 for manglende tilluft.

TG-1

FUKTMÅLING

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

Er det foretatt fuktsøkt / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Ingen fukt ved måling.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Ikke vurdert som nødvendig med panelte vegger og utenpåliggende vannrør.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Ja

Kommentarer

Bare for elektriker.