

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling

**Valsøyfjordvegen 1378**

6687 VALSØYFJORD
Gnr. 110 Bnr. 18 Fnr. 0 Snr. 0
1571 Halså kommune

Byggeår 1914

Benevnelse

Fritidseiendom

BRA

123 m²

Tomteareal

1 564 m²



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

Oppdragsnr./Ref.nr. 499028

Befaringsdato 03.06.2019

Rapportdato 12.06.2019

Rapportansvarlig

Orkla Takst AS
Takstingeniør: Leiv Garberg
Strandveien 26 C, 7300 ORKANGER
Tlf.: 92094107
E-post: leiv@orklatakst.no

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 Byggforskerien 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 godkjenningsmyndigheter 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, gradert 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/499028>

Egne premisser

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene. Utøvende takstingeniør er selvstendig ansvarlig for utførelse av rapporten.

Har forsikringsordninger som vil kunne aktiveres dersom det skulle bli rettskraftig avgjort at hans arbeid er utført på en klanderverdig måte.

På befaringen er målinger utført med: Protimeter MMS2, Bosch GLM 50 C og Bosch GLL3-80 P laser.

Boligen er ikke isolasjons-vurdert da dette krever avansert teknologi.

Eiendomsopplysninger

| | | | | | | | | | |
|---------------------------------|--|-----|-----|-----|----|-----|---|-----|---|
| Adresse | Valsøyfjordvegen 1378 | | | | | | | | |
| Postnr./sted | 6687 VALSØYFJORD | | | | | | | | |
| Kommune | 1571 Halså | Gnr | 110 | Bnr | 18 | Fnr | 0 | Snr | 0 |
| Hjemmelshaver | Elsa Heggem Larsen | | | | | | | | |
| Rekvirent | Elsa Heggem Larsen | | | | | | | | |
| Befaringsdato | 03.06.2019 | | | | | | | | |
| Tilstede / opplysninger gitt av | Takstingeniør Leiv Garberg og Elsa Heggem Larsen | | | | | | | | |

Bygninger på eiendommen

| | | |
|----------------|---------|------------------|
| Type bygg | Byggeår | Rehab./ombygd år |
| Fritidseiendom | 1914 | |

Dokumentkontroll

Det er ikke foretatt noen dokumentkontroll fra vår side. Dokumentasjon og opplysninger har vi fått fra eier og megler.

Tar forbehold om at alle opplysninger som er innhentet fra eiendomsdata stemmer. Det vil si opplysninger angående størrelse på tomt og eieropplysninger.

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eieres egenerklæringsskjema er gjennomgått

Andre opplysninger

Fritidsbolig over 2 plan med jordkjeller oppført på gråsteinsmur som er delvis strøpt/pusset. Hovedkonstruksjon i bindingsverk av plank som er kledd med liggende kledning. Tak i saltaksform tekket med metallplater. Vinduer med 2-lags glass.

Uthus oppført på ringmur med jordgulv. Hovedkonstruksjon i bindingsverk av tre kledd med stående kledning. Takkonstruksjon med saltaksform tekket med metallplater. Vinduer med 1-lags glass. Uthus er ikke teknisk vurdert.

Eiendommen er tildelt to gårds- og bruksnummer: 110/18 (1563,7m²) og 110/155 (30,5m²).

Konklusjon

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

Fritidsboligen er opprinnelig fra 1914. Bygningen har fått jevnlig vedlikehold og fremstår som i bra stand, men det bemerkes at enkelte bygnings-elementer har nådd forventet levetid slik at det er påregnelig med oppgradering på grunn av alder. Spesielt drenering og gråstensmur har behov for oppgraderinger. Forøvrig henvises det til respektive punkt i rapporten for nærmere omtale/anbefalte tiltak.

Tilstandsrapport for bolig

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 verdsetting 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 godkjenning 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.

| Fritidseiendom | Bruttoareal | Bruksareal (BRA) | | | Romfordeling | |
|---------------------------|-------------|------------------|------------|----------|----------------------------------|---------------|
| | | SUM | P-ROM | S-ROM | Primære rom | Sekundære rom |
| Etasje | BTA | SUM | P-ROM | S-ROM | Primære rom | Sekundære rom |
| 1. etasje | 76 | 69 | 64 | 5 | Entrè, gang, bad, kjøkken, stue. | Bod. |
| 2. etasje | 60 | 54 | 54 | 0 | Gang og 2 soverom. | |
| Sum | 136 | 123 | 118 | 5 | | |
| Sum alle bygninger | 136 | 123 | 118 | 5 | | |

Kommentarer til arealberegningen

Deler av arealer på loft er ikke målbar og følgelig ikke medregnet. Rombenevning er i henhold til dagens bruk og uten hensyn til byggeforskriftens krav og det er ikke tatt videre stiling til hvorvidt arealer er byggemelt og godkjent. Det foreligger ingen plantegninger i kommunens arkiver.

Areal i krypkjeller er ikke målbar og følgelig ikke medregnet.

Uthus på 20 m² er ikke med i areal målingen.

Spesielle forhold

| | | |
|------------------------------|-----------------------------|---|
| Utleieforhold | <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Borett | <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Konsesjonsplikt | <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Særeie | <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Har boligen livsløpsstandard | <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nei |

Tomt / område / miljø

| | | | |
|------------|----------------------|-----------|------|
| Tomteareal | 1 564 m ² | Type tomt | Eiet |
|------------|----------------------|-----------|------|

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Fritidsboligen er koblet opp mot kommunalt vann og har privat kloakk.

Sted og dato

Orkanger, 12.06.2019



Leiv Garberg



Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Fritidseiendom

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

TG 1

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Generelt gjøres det oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser. Undertegnede er ikke kjent med grunnforholdene. Ved vurdering av grunn og fundamenter legges byggeår til grunn som referanse-tid. Boligen er fundamentert på gråsteinsmur.

Vurdering

Tar en utgangspunktet og forutsetningene i terrenget og grunnmur, virker det som grunnen er stabil.

Tiltak / konsekvens

Anbefaler jevnlig kontroll av grunnforhold. Dette kun til orientering.

Grunnmur

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Grunnmurskonstruksjonen er gråsteinsmur.

Vurdering

Det ble på befaringdagen oppdaget setninger som vurderes å ha konstruksjonsmessig betydning, det registreres sprekker på mur og pilarer spesielt på hjørnet ved bod.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Tiltak / konsekvens

Anbefaler utbedring av gråsteinsmur. Dette for å unngå setningsskader.

Drenering

TG 2

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

Beskrivelse

Det er mest sannsynlig ingen drenering rundt fritidsboligen.

Vurdering

Det ble observert fuktinnslag på flere plasser i krypkjeller. Dette bør utbedres. Man kan ikke utelukke fukt i skjulte konstruksjoner.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Tiltak / konsekvens

Anbefaler at det blir utført tiltak på drenering og grunnmursplast. Fukt i skjulte konstruksjoner som er oppført i tre kan føre til sopp og råteskader.

Levetid

Normal intervall for utskifting av drencsystem med drencsledninger er mellom 20 og 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencsledninger er 1-5 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 1

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

Hovedkonstruksjon i bindingsverk av plank som er kledd med liggende kledning. Fasader renovert 2008/2009.

Vurdering

Ved en visuell kontroll samt tilfeldige stikkprøver i kledning, ble det ikke registrert noe sopp eller råte i tilknytning til fasadene.

Tiltak / konsekvens

På sikt anbefales overflatebehandling av kledning.

Levetid

Normal levetid for trepanel 40-60 år.
Normal levetid for trepanel. Reparasjon 20-60 år.

Tilstandsrapport for bolig

Vinduer og dører

TG 2

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

Boligen har 2-lags vinduer henholdsvis fra 1984, 2006, 2007 og 2010. Ytterdør fra 2005 og innerdører av eldre dato.

Vurdering

Det ble foretatt en utvendig og innvendig kontroll av dører og vinduer. I tillegg er det foretatt enkelte tilfeldige valgte åpninger/lukninger. Vinduer fra 1984 bærer preg av aldringsslitasje. Det mangler beslag under samtlige vinduer, dette bør utbedres.

TG 2 på grunn av alder på enkelte vinduer samt manglende beslag.

Tiltak / konsekvens

Jevnlig kontroll av vinduer og dører anbefales. Dette kun til orientering. På sikt vil det være behov for oppgradering av vinduer fra 1984. Ved utskifting av vinduer bør en bedre omrammingsløsning vurderes. Anbefaler at det monteres beslag under samtlige vinduer. Anbefaler at innerdører justeres.

Levetid

Normal intervall for utskifting av tre-vinduer er mellom 20-60 år.
Normal levetid for tre-vinduer. Kontroll og justering. 2-8 år.
Normal levetid for innvendige tre-dører 30-50 år.
normal levetid for utvendige tre-dører 20-40 år.
Normal levetid for tre vinduer. Kontroll og justering. 2-8 år.

Takkonstruksjon

TG 1

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

Takkonstruksjon er skråtak. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på dampsperre i himling og ventilering av konstruksjon. Det registreres luftespalter ved raft og gavl. Undertak og lekter utskiftet i 2010. Konstruksjonen består av taksperrer og forenklet undertak.

Vurdering

Det ble ikke observert tegn til kondensproblemer eller negative avvik på befaringsdagen.

Tiltak / konsekvens

Anbefaler jevnlig kontroll av takkonstruksjonen for å unngå fuktskader på undertak og taksperrer. Dette kun til orientering.

Taktekking

TG 2

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

Beskrivelse

Tak er tekket med metallplater fra 2010. Kontroll ble begrenset til visuelle observasjoner fra bakkenivå.

Vurdering

Vindskier bærer preg av vær slitasje og har noe råteskade. Det observeres mye mose på tak.

TG 2 på grunn av råte i vindskier samt mose på tak.

Tiltak / konsekvens

Det ble observert noe mose på tak. Anbefales at denne blir fjernet for å unngå tæring på taktekking. Anbefaler å skifte vindskier.

Levetid

Normal levetid for tak. Utskifting/repasjon 10-40 år.
Normal levetid for tak. Omlegging 30-60 år.
Normal levetid for gesims og takbeslag. 15-35 år.
Normal levetid for vindski/vannbord i tre 15-25 år.
Normal levetid for snø-fangere/utstyr 20-40 år.

Tilstandsrapport for bolig

Renner, nedløp og beslag

TG 1

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

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Nedløp er ført ned til bakkenivå med utkast. Dør/vindus-beslag, luftelyre og heldekkende pipebeslag er av metall.

Vurdering

Det ble ikke registrert skader eller negative avvik på befaringsdagen.

Tiltak / konsekvens

Anbefaler rengjøring av takrenner både vår og høst.
Anbefaler at nedløp føres i drenering som leder vann bort fra grunnmurs konstruksjonen. Dette kun til orientering.
Utbedring av beslag under vinduer anbefales.

Levetid

Normal intervall for utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er mellom 25 og 35 år.
Normal levetid for beslag er 15-30 år.
Normal levetid for luftelyrer, pipebeslag og ventilasjons-hetter 20-40 år.
Normal levetid for snø-fangere/utstyr 20-40 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

Boligen har terrasse med utgang i fra entrè. Bærende konstruksjoner er i hovedsak oppført i impregnert materialer. Terrasser er inn-festet på vegg og oppført på piler.

Vurdering

Det ble ikke registrert negative avvik.

Tiltak / konsekvens

Overflatebehandling av terrassebord anbefales jevnlig. Dette kun til orientering.

Piper og ildsteder

TG 2

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

Beskrivelse

Teglsteinspipe av eldre årgang. Det er montert vedovn på kjøkken.
Feieluke er montert i krypkjeller.

Vurdering

Feieluke i krypkjeller er defekt grunnet korrosjon.
Det er ikke lov å kle inn en teglsteinspipe. Den er nemlig en ensjikt skorstein. Hvis det oppstår sprekker i vengene går disse helt gjennom. Dette kun til orientering.

**TG 2 på grunn av alder på pipe.
TG 3 på sotluke da denne var defekt.**

Tiltak / konsekvens

På grunn av pipens alder anbefales det og montere stålrør i pipe.
På grunn av pipens alder anbefales det kontroll/godkjenning av det lokale brann og feievesen.
Sotluke må skiftes.

Etasjeskillere

TG 2

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

Beskrivelse

Etasjeskillene består av tre-bjelker.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Det ble oppdaget noen skjevheter og knirk på gulvene både i første etasje og i 2. etasje.
Det ble foretatt nivellering med laser på stue og det ble observert et avvik på 6 centimeter i 1. etasje. Det ble oppdaget noen skjevheter og knirk på gulv i 2. etasje.
Det er likevel ikke tegn til skader eller problemer av praktisk betydning.
På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskiller i tilfredsstillende stand.

TG2 på grunn av skjevheter og knirk.

Tiltak / konsekvens

Oppretting og forsterking av bjelkelag er et tiltak som kan vurderes.

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

Rom under terreng er krypkjeller.

Vurdering

Det ble oppdaget fuktinnslag i krypkjeller. Anbefaler at dette blir utbedret. Kan på sikt føre til settinger og sprekkskader i murer.
Grunnet fukt kan man ikke utelukke fukt i skjulte konstruksjoner.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Tiltak / konsekvens

For å minske risikoen så anbefales det at det blir lagt ny drenering med isolasjon og ny grunnmursplast utvendig. Dette kun til orientering.
Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales.
Anbefaler å ha god lufting av konstruksjonen, samt montere avfukter som trekker fukt ut av krypkjeller. Dette kun til orientering.

Bad - 1. etasje

TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktverdier 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

Badet er fra 1990 og har gulvbelegg, malte strier på vegger, hvite plater i tak. Det er montert toalett, vask, baderomsinnredning, varmtvannsbereder, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering

Det ble foretatt en enkel funksjonsprøving av vann og avløpsledninger ved at det ble tappet på flere steder samtidig. Kapasiteten og funksjon anses å være bra.
Det ble målt med fuktmåler og det ble ikke oppdaget noen vesentlige fuktutslag.
Badet har ingen ventilasjon annet enn naturlig via vindu og luftespalte på dør.
Det ble ikke observert skader på gulvbelegg.
Dusjkabinett har avrenning rett i avløp, det er ikke montert sluk i rommet.
Det ble observert noe fuktskader på innredning på befaringsdagen.
Det registreres motfall fra dør til dusjkabinett.

TG 2 på grunn av manglende ventilasjon, motfall, manglende sluk og fuktskader på baderomsinnredning.

Tiltak / konsekvens

Rengjøring av avløp og vask anbefales jevnlig.
Toalett bør kontrolleres jevnlig for lekkasjer og kondensering på sistene. Dette kun til orientering.
Slik rommet fremstår i dag så anbefales det bruk av godkjent dusjkabinett.
Montering av fuktstyrt vifte anbefales.
Anbefaler at rommet blir oppgradert med sluk.
Ved oppgradering av baderom anbefales det at det gjøres tiltak på å etablere fall på minimum 2,5cm mot sluk.

Levetid

Normal intervall for utskifting av tappebatterier er mellom 10 og 30 år.
Normal intervall for utskifting av utslagsvask, servant, dusjkabinett, klosett og badekar er mellom 20 og 50 år.
Normal levetid for vinylgulv 15-35 år.
Normal levetid for ventilasjonsanlegg 15-25 år.
Antatt levetid for våtromsplater 10-20 år.

Tilstandsrapport for bolig

Kjøkken - 1. etasje

TG 2

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

Kjøkkenet er delvis fra 1990, resterende av eldre årgang og har laminat på gulv, tapet på vegger, hvite takplater. Det er montert vedovn og hvit innredning.

Vurdering

Det ble foretatt en enkel funksjonprøving av vann og avløpsledninger ved at det ble tappet på flere steder samtidig.

Kapasiteten og funksjon anses å være bra.

Ventilasjon mekanisk avtrekk over komfyr. Denne ble ikke testet iforhold til kapasitet, men virket ok.

Vannlås i benk er funnet i orden.

Fuktsøk er foretatt med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten negative utslag.

Det ble ikke oppdaget noen vesentlige skader på kjøkkeninnredning men aldriogslitasje.

TG 2 på grunn av alder på innredning.

Tiltak / konsekvens

Kontroll og rengjøring av avløp på vask anbefales jevnlig.

Rengjøring av kjøkkenvifte minimum 2 ganger i året anbefales.

Utbedring av innredning anbefales på sikt. Dette på grunn av alder.

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

Det registreres ikke avvik ut over normal aldersmessig slitasje.

Vurdering

Fritidsboligen fremstår som i god stand og alle innvendige flater har normal standard.

Tiltak / konsekvens

Slik fritidsboligen fremstår i dag, så er det ikke behov for utbedring av overflater, men på sikt så må utbedringer utføres. Dette kun til orientering.

Innvendige trapper

TG 2

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

Beskrivelse

Det er montert rretrapp fra 1. etasje til 2. etasje. Trappen ble montert i 2005.

Vurdering

Det mangler rekkverk på vegg og trappen er noe bratt.

TG 2 på grunn av manglende sikring.

Tiltak / konsekvens

Anbefaler tiltak på sikring.

VVS

TG 2

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, 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

Boligen har vann og avløpsrør i kobber og pvc/plast.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2012.

Vurdering

Det ble ikke observert noen tegn til dårlige avløp og tappe-funksjoner på befaringsdagen.

Rapporten omfatter ikke kontroll av VVS tekniske anlegget, men tar sikte på å beskrive synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøvingen som er foretatt, kun er funksjons-prøving. Man har ved befaringen foretatt kapasitets-prøving av vann og avløp på bad,toalett, vaskerom og kjøkken ved at det ble tappet flere steder samtidig.

Det ble ikke observert noe lufting på kloakk. Dette bør kontrolleres.

TG 2 på grunn av alder på deler av VVS anlegget.

Tiltak / konsekvens

På grunn av levetid på deler av VVS anlegget, så anbefaler vi at det blir kontrollert av en autorisert rørlegger.

Tilstandsrapport for bolig

Levetid

Normal intervall for utskifting av tappebatterier er mellom 10 og 30 år.
Normal intervall for utskifting av utslagsvask, servant, klosett og badekar er mellom 20 og 50 år.
Normal levetid for varmtvannsbereder elektrisk er mellom 15-25 år.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer montert i gang.

Vurdering

Det er huseiers ansvar å oppbevare, eventuelt framskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker på el-arbeid som er utført etter 1.Juli 1999. Dette til orientering.
Det elektriske anlegget er ikke kontrollert.

Tiltak / konsekvens

Hvis dette er ønskelig, må det rekvireres egen el-takstmann.

Terrengforhold

TG 1

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

Beskrivelse

Ved kontroll av terreng tas kun en visuell kontroll. Det presiseres at det ikke er utført geotekniske undersøkelser. Med unntak av synlige skader i terreng så baserer man dette mye på erfaring fra eier, man tar hensyn til boligens alder som referanse-tid.
Tomten er skrånende.

Vurdering

Det registreres ikke skader i terrenget.

Tiltak / konsekvens

Deler av terrenget bør justeres, da det er viktig at terrenget heller riktig i området ved grunnmuren, nemlig at det er hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på cirka 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.