

Tilstandsrapport - NS 3600

Ringvegen 1

3825 Lunde

Gnr: 101 Bnr: 206



Bygningssakkyndig

Børre Skui

Rapport kode: 827223

Opprettet: 01.02.2024

Utskrift: 22.05.2024



Skui Takst ANS

Foretaksnr.: 933367363

Adresse: Bølevegen 212
3713 Skien

E-post: borre@skuitakst.no

Telefon: 47171074



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimer gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Børre Skui

Bygningsansvarlig

Frem til 2006 var firmaet tilknyttet NTRF (Norges Tilstandsrapport Forbund), deretter var vi medlem i NITO-TAKST, før vi ble medlemmer i Norsk Takst som ble etablert når NITO -TAKST og Norges Takseringsforbund slo seg sammen i 2018 og frem til 2022. Fra 2023 er vi tilsluttet NITO og fagavdelingen for Takstingeniører.

Lang erfaring og regelmessig oppgradering i kunnskap og kompetanse, gjør at vi kan tilby et bredt spekter av tjenester, og våre oppdragsgivere er meglerhus, entreprenører, banker, advokater, forsikrings-selskaper, privatpersoner og andre som har behov for profesjonell hjelp og råd i forbindelse med eiendom.

Våre kjerneområder er tilstandsrapporter, verdi-taksering, reklamasjons-takster, nærings-takster og seksjonering/søknader.



Når du har kjøp ny brukt bolig, så vil det normalt være behov for utbedringer/oppgraderinger.

Vi vil bistå dere på bakgrunn av vår bygge kompetanse og kjennskap til den nye boligen din/deres.

Områder som vi ser mer på, er følgende:

- * Energieffektivisering av boligen.
- * Grønne lån
- * Anbefalte håndverkere og kontrakter
- * Start med det som gir deg/dere mest verdi
- * Forhåndstakst/verditakst av tiltakene.

Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Denne tilstandsrapporten er basert på en gjennomgang av bygningens standard, beskaffenhet, beliggenhet, og gir en generell vurdering, ut fra en gjennomgang og eiers opplysninger om boligen.

Forutsetninger

Oppdraget er utført av en uavhengig takstmann, som følger det regelverk og de etiske regler Nito har fastsatt for medlemmene.

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra befarrings-dato, men kan fornyes etter avtale og eventuelt ny gjennomgang av undertegnede

Takstingeniør. Dersom rapport, eldre enn 12 mnd. år fremlegges ved salg, faller ansvaret for rapportens innhold tilbake til selger.

Det er ikke vurdert om det foreligger offentlig påbud eller lignende eller om benyttet boligrom, hybler, leiligheter m.m. er godkjent av bygningsmyndighetene ved innredning-tidspunkt.

Reguleringsmessig forhold er heller ikke belyst i rapporten.

Takstmann har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er oppgitt via kommunen sin kartbase og Eiendomsverdi.

I vurderingen er ikke medtatt skader som takstingeniøren anser å ha mindre betydning for bygningens verdi.

Alle bygningsdeler er normalt i kontinuerlig aldring fra ny tilstand. Forventet levetid er angitt under levetidsbetraktninger for enkelte bygningsdeler.

I mange tilfeller kan levetiden være både lengre og kortere enn antatt i forhold til leve-tidstabell.

Dette henger sammen med type bruk og hyppighet, vedlikehold, utførelse, kvalitet på bygningsdeler og geografisk plassering.

Andre forhold kan også påvirke levetiden i begge retninger.

Tilstandsgrad 2 kan i enkelte tilfeller benyttes på konstruksjoner, bygningsdeler og innredninger.

Det er ikke synlige vesentlige skader eller svekkelse, men hvor marginal forventet rest-levetid gjenstår.

Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette, er gitt av eier/representant der hvor denne har vært til stede ved befaringen.

Ellers er dette antagelser fra undertegnede Takstingeniør, og kan avvike med faktiske forhold.

Ved arealberegning er ""Takstbransjens retningslinjer for arealmåling, ny NS 3940 fra 26/10- 2023 " lagt til grunn.

Arealene er målt med lasermåler Hilti PD30.

Fuktsøk er utført med instrument Protimeter V1-D1, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant annet ikke er kommentert.

Tomtestørrelse og de reguleringsmessige forhold er oppgitt av kommunens karttjeneste.

Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av boligen var bebodd og møbler, innredning, lagrede gjenstander ikke ble flyttet på.

NBI Byggforsks levetidsbetraktninger ligger til grunn for de aktuelle restverdivurderinger.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
4 stk

Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1 18 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Forstøtningsmurer

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Bad

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avtrekk

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder

Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)

Sentralstøvsuger

TG 2 29 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Bad

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Toalett (ikke våtrom)

Ventilasjon

Kjøkken

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Gulv på grunn

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Radon

Radon

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 3
3 stk**Yttertak**

Utstyr på tak

25 000,-**Vaskerom**

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

0,-**Etasjeskiller og gulv på grunn**

Etasjeskiller

25 000,-**Estimerte kostnader på TG3****50 000,-****TG IU**
1 stk**Vaskerom**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Sjur Høydahl**Rekvirert dato:** 01.02.2024**Besiktigelse****Til stede:** Sjur Høydahl
Takstingeniør Børre Skui**Besiktigelsesdato:** 07.02.2024

Kommentarer

Om kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig.

Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av.

Kjøper oppfordres derfor til og kan vederlagsfritt kontakte takstingeniøren med spørsmål om innholdet i rapporten.

Om tilleggsprodukter:

Dersom utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 og 3) er ønskelig, kan dette bestilles som et tillegg til rapporten.

Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, iht. "Lov om avhending av fast eiendom".

Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike.

Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4018	101	206

Adresse: Ringvegen 1, 3825 Lunde

Kommune: Nome

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Trine Minothi Høydahl
Sjur Høydahl

Kommentarer til matrikelopplysninger

Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant annet ikke er kommentert.

Tomtestørrelse og de reguleringsmessige forhold er oppgitt av kommunens karttjeneste.

Dokumentkontroll

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.

Kommentarer til dokumentkontroll

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på eiendommen.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	1640
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Eiendomsverdi

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er tilkoblet off. vann og avløp, og adkomsten til boligen er fra off. veg.

Kommentarer til tomten

Eiendommen ligger i et eldre opparbeidet boligstrøk, det er gode oppvekstsvilkår for barnefamilier med skole i nærheten.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggear	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1950	1998	Oppgradert



Kommentar til bygninger på eiendommen

Bygget er med yttervegger i lettklinker blokker som er innvendig pusset.
Betong i dekke mot terreng og i Leca plank i himling.
Leddport i alu. med el. åpning.
Drensplate utvendig bør utbedres.

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Kjeller	101	37	64
1. Etasje	84	84	
2. Etasje	88	83	5
Sum:	273	204	69

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Kjeller	Hall og vaskerom, kjellerstue (ikke målbart)	Garasje, verksted og 2 bodrom
1. Etasje	Hall, wc-rom, kontor, kjøkken og 2 stuer	
2. Etasje	Hall, 4 soverom og bad	2 bodrom

Kommentarer til arealopplysninger

Ved arealberegning er "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling, ny NS 3940 fra 26/10- 2023 er lagt til grunn.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
Kjeller	101			
1. Etasje	84			96
2. Etasje	88			
Sum:	273	0	0	96
Sum BRA:	273			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	Hall, vaskerom, boder og garasje			
1. Etasje	Hall, wc-rom, kontor, kjøkken og 2 stuer			96
2. Etasje	Hall, 4 soverom og bad			

Kommentar til arealopplysninger

Endringene i de nye reglene er i hovedsak disse:

Begrepene «P-Rom» og «S-Rom» skal ikke lenger benyttes

Boligens areal skal oppgis i BRA (bruksareal)

BRA deles i underkategoriene BRA-i, BRA-e, BRA-b

I tillegg opplyses det om åpent areal

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (AHL) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og AHL kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA)

Endringen gjelder for alle nye oppdrag inngått etter 01.01.2024. Det vil si at du vil finne annonser med de gamle målene i en god periode fremover på FINN eiendom.

Slik skal arealet måles nå

BRA (bruksareal) deles opp i ulike kategorier:

BRA-i (internt bruksareal)

Er arealet innenfor boenheten.

BRA-e (eksternt bruksareal)

Er arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (innglasset balkong)

Er arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

I tillegg opplyses det om åpent terrasse/balkong, og i tilfeller der gulvareal (GUA) ikke er måleverdig eller hvor det er areal med lav himlingshøyde (ALH). GUA og ALH kommer eventuelt i beskrivelsen.

Terrasse- og balkongareal (TBA)

Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

GUA (gulvareal)

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. Kan oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde)

Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Les mer på Eiendom Norges sider her.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Skrånende tomt opparbeidet med plen og beplantning, samt noe grus i adkomsten.

Vurdering / Avvik

TG 1

Forstøtningsmur

Mindre mur-arrangement i forb. med trapp fra garasje nivå og opp til adkomst bolig.

Fungerer med dagens tilstand.

TG 2

Terrengforhold

Det bemerkes at det stedvis er noe negativt terrengfall mot grunnmur på vestsiden, hvilket stiller ekstra krav til boligens drenering.

Årsak / Konsekvens:

Ved fall mot mur, vil det være fare for fuktopptrekk i grunnmur/gulv.

Anbefalt tiltak:

Fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m anbefales.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Avløp og tilførsel av bruksvann er tilkoblet offentlig anlegg.

Årsak / Konsekvens:

Normal slitasje/elde må påregnes på eldste deler av anlegget.

Anbefalt tiltak:

Det vil være naturlig å skifte avløp og tilførsel, til plast.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser på morene, sand, grus og leire.

Fundamenter

Fundamenter er ikke synlige og er derfor ikke vurdert.

TG 2

Grunnmur

Grunnmur av betongblokker eller lignende, som er utvendig pusset og malt.

Årsak / Konsekvens:

Det ble registrert mindre horisontale og vertikale riss i grunnmur, som kan tyde på at massene rundt grunnmuren beveger seg noe.
Fungerer med dagens tilstand.

Anbefalt tiltak:

Utbedring av pussoverflater.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet rundt boligen, men erfaringsmessig er det fra 1950-60 tallet kun brukt drenerende masser med påsmurt asfalt på utvendig vegg under terreng.

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Vurdering er foretatt med utgangspunkt i elementets etablerings år.

Årsak / Konsekvens:

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Vi skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levetid på 40 år.

Videre er det en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ved kontroll er det fuktinnslag i nedre del av fasade som ligger under nyere terrasse del.

Det bemerkes at fuktsikring mot grunn (under gulv) alltid vil ha en viss form for kapillæropptrekk av fukt fra grunn. Dette pga. datidens byggemetode og lite isolasjon mot grunn.

Anbefalt tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Levetider

Normal levetid for drenering er 20-60 år.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Det opplyst fra tidligere eier at vegger er i tillegg foret ut innvendig i 1. etasje, og isolert med 5cm isolasjon.

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, antatt isolert etter byggetidens krav.

Årsak / Konsekvens:

Yttervegger er stabile, men har avvik mht. isolasjon og vindtetting.

Anbefalt tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.

TG 2

Kledning

Utvendig panelt med tømmermannskledning i god tykkelse.

Årsak / Konsekvens:

Kledningen er grov og er i utgangspunktet satt inn med linolje, og dette har resultert i enkelte "blærer" i paneler, og et noe hyppigere vedlikeholdsintervall må påregnes.

Ytterpanel er ikke ventilert.

Anbefalt tiltak:

Forøvrig fremstår kledning som hard og fin, men stedvis utskiftninger må påregnes.

Fungerer med dagens tilstand forøvrig.

Levetider

I følge NBI anbefales vedlikehold av utvendig kledning av tre i intervall på mellom 2 til 4 år (beis), 4 til 8 år (dekkbeis) og 6 til 12 år (maling).

Normal levetid (utskiftning) for utvendig kledning i tre ligger i intervall på mellom 40 til 60 år, lengre for trykkimpregnert.

Levetiden er sterkt avhengig av virkets kvalitet og den stedlige påvirkning fra naturkrefter.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Boligen har vinduer og dører av tre med 2 - lags isolerglass fra 1998, med utenpåliggende sprosser.

Terrassedører med 2 - lags isolerglass, fra 1998.

Enkel utgangsdør i malt mdf med glassfelt.

Eldre inngangsdør og vindu i kjeller.

Innvendig furudører/slette eldre dører. Furudører i 1. etasje.

Hvite slette dører fra byggeår, og nyere furudører i 2. etasje.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Ved kontroll er det synlig oppsprekking på omramming rundt vinduer.

Sprosser og karm har slitasje i overflaten, samt at blekk over vinduer har mekaniske skader.

Det ble ikke registrert tegn til punkterte isolerglass på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å oppdage, særlig ved spesielle lysforhold.

Vinduer og dører har normal vær-slitasje.

Årsak / Konsekvens:

Tilstandsgrad ut fra levetidsbetraktninger.

Anbefalt tiltak:

Det vil måtte påregnes utskiftninger av beslag, omramming og maling.

Vinduer har fortsatt grei levetid igjen, men tiltak må settes inn.

Levetider

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

I følge NBI er intervallet for utskifting av vinduer fra 20 til 60 år, for utskifting av utvendige dører fra 20 til 60 år, og for utskifting av innvendige dører fra 30 til 50 år.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Det er oppført romslig terrasse, som er stabil med betong i dekke.

Terrasser langs boligen er oppført i tre med gjerde.

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Det er synlig heng på terrassen som er etablert langsmed boligen, og gjerde har skjevheter.

Årsak / Konsekvens:

Manglende bæring/understøttelse og fastholdelse på rekkverk.

Anbefalt tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Saltak med ark av plassbygde trekonstruksjoner med grove tommebord/rupanel som undertak, samt etterisolert i bjelkelaget.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon er kontrollert fra lukekarm.

Ved kontroll er det ikke etablert ventilering fra raft eller lufteluker i gavler.

Årsak / Konsekvens:

Enkelte fuktskjolder kan forekomme på undertaket mm. men antas fra før takomleggingen.

Normal slitasje/elde på konstruksjoner og undertak.

Anbefalt tiltak:

Fungerer med dagens tilstand, men ventilasjon i gavler må monteres.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taket er tekket med dobbelkrommet betongstein, antas montert over underlagspapp, sløyfer og steinkleter.

Ifølge tidligere opplysninger antas det at taktekkingen ble omlagt i ca. 1998.

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Taket ble inspisert visuelt fra terrengnivå, og det ble ikke registrert tegn til avvik i forhold til montasjen.

Tekket har god restverdi, ved korrekt og godt vedlikehold.

Vindskier i god materialtykkelse og kvalitet, med israft av metall.

Det ble registrert noe "snaue" utstikk

TG 3

Utstyr på tak

Det mangler snøfangere.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Årsak / Konsekvens:

Sikring i form av snøfangere må påregnes montert, for å sikre dyr og mennesker i en bruker fase.

Anbefalt tiltak:

Montere snøfangere.

Estimert kostnad:

25 000,-

TG 2

Skorsteiner over tak

Teglsteinspipe beslått over tak.

Årsak / Konsekvens:

Eldre pipeløp som denne har erfaringsmessig behov for å skifte røykløp.

Anbefalt tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.

Levetider

Normal levetid for betong-takstein er 30 til 50 år.

Normal levetid for vindskier og israft i tre er 15 til 25 år.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål, tidligere opplyst fra 1998.

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Normal slitasje/elde på renner og nedløp.

Årsak / Konsekvens:

Renner og nedløp med mindre mekaniske skader i overflaten.

Anbefalt tiltak:

Fungerer med dagens tilstand

TG 2

Beslag

Normal slitasje/elde på beslag.

Fungerer med dagens tilstand

Årsak / Konsekvens:

Beslag over vinduer er slitt.

Anbefalt tiltak:

Beslag over vinduer bør skiftes.

Levetider

Normal levetid for renner og nedløp i stål er 20 til 30 år.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Fungerer med dagens tilstand, men må holdes under jevnlig kontroll.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Årsak / Konsekvens:

Betongkonstruksjoner uten fuktsperre mot grunn vil ha evne til å trekke opp tilgjengelig fuktighet.

Anbefalt tiltak:

Dette skyldes at drenering er synlig svekket og at det derfor må påregnes utbedring i disse områder.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

TG 2

Overflater - Vegger

Yttervegger i kjeller av murverk, pusset og malt innvendig.

Årsak / Konsekvens:

Synlig fuktinnsig i nedkant av boligen i kjeller, særlig mot vest.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad ble oppgradert 1998.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Belegg på gulv med varmemefolie.

Bad har ikke tilfredsstillende fall til sluk, og mangelfull avslutning av belegg ved dør.

Årsak / Konsekvens:

På bakgrunn av manglende fall til sluk vil det være påregnelig at vann vil renne ut av rommet i en lekkasjesituasjon, og tiltak bør settes inn.

Anbefalt tiltak:

Det bør etableres tett oppkant ved terskel slik at kontrollert avrenning til sluk etableres.

TG 1**Overflater - Vegger**

Plater med tapet/panel/flis på vegg.

TG 1**Overflater - Himling**

Malt plater i himling.

TG 2**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Vinylbelegg på gulv.

Årsak / Konsekvens:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det er påvist ufagmessig utførelse ved dør.

Anbefalt tiltak:

Tiltak må settes inn for å sikre at ikke vann renner ut av rommet i en lekkasjesituasjon.

TG 2**Avløp og vannrør**

Rør-gjennomføringer i gulv under badekar.

Utførelse av dette er ukjent, besiktiget fra inspeksjonsluke.

TG 2**Ventilasjon**

Badet er ventilert med el-vifte.

TG 2**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Tett dusjkabinett og innmurt badekar. Innredning med vask og wc.

TG 0**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Det er foretatt boring i delevegger mot bad og påvist 6,5% fukt i bunnsvill. Dette regnes som tørt i dette tilfellet.

Levetider

Normal levetid for utslagsvask, servant, klosett og badekar er 20-50 år.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

I utgangspunktet er dette et rom som har betegnelsen vaskekjeller i arealbeskrivelsen.
Rommet har original plassering for vv-tank, og har sluk.
Dette rommet har på bef. dagen installert vaskemaskin.
Rommet tilfredsstiller ikke kravet til våtrom, med manglende oppkanter og fall til sluk.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Støpte gulv.

TG 2**Overflater - Vegger**

Pussede vegger.

TG 3**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Det bør etableres fall til sluk og ny membran på gulv.

Årsak / Konsekvens:

Ingen fall er registrert til sluk og ingen membran er etablert.

Anbefalt tiltak:

Vanlig oppussing bør påregnes.

Det bør etableres fall til sluk, og ny membran på gulv.

Estimert kostnad:

0,-

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Opplegg til vaskemaskin og skylle kum.

TG IU**Kontroll i tilleggende konstruksjoner**

Delevegger i lettklinker, slik at hulltaking ikke lot seg gjennomføre grunnet mur konstruksjon.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Enkelt toalett rom i boligens 1.etg.
Fungerer med dagens tilstand.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Flis.

TG 1**Overflater - Vegger**

Flis

TG 1**Overflater - Himling**

Himling med takplater.

TG 2

Ventilasjon

Rommet er ventilert med ventil i yttervegg.

Årsak / Konsekvens:

Dør mangler spalte for tilluft.

Anbefalt tiltak:

Montere inn flat terskel.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Frittstående toalett og servant på bærejern.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulv er hovedsakelig av vinyl, teppe, parkett og keramiske fliser.

Vegger er av malte og tapetserte plater, samt keramiske fliser på bad.

Himlinger er hovedsakelig av malte trepanel/plater.

Det opplyses om takhøyde i 1.etg lik 2.4m.

Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater.

Vurdering / Avvik

TG 1

Boligen er oppusset over tid og har i dag normal boligstandard.
Fungerer med dagens tilstand.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i 1. etg. består av tak høy eikeinnredning fra 1998.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Parkett på gulv.

TG 1

Overflater - Vegger

Malt gips på vegger.

TG 1

Overflater - Himling

Malte takess i himling.

TG 1

Avtrekk

Forskriftsmessig avtrekk er montert til innredning.

TG 2

Innredning

Eik innredning fra 1998.

Dører og skuff fronter i eik. Laminerte skrog. Laminert benkeplate og flis over benk.

Årsak / Konsekvens:

Innredning fremstår med normal bruksslitasje med tanke på alder, men har synlige fuktskader i benkeskap

Anbefalt tiltak:

Vanlig oppussing/oppgradering bør påregnes på sikt.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller antas å være bygd opp av tradisjonelt tre-bjelkelag med stubbeloft og bærende gulvbord.

Etasjeskiller i tilbygg består av trebjelkelag i 20 cm bredde, tekket med 23 mm gulvbord som bærende undergulv.

Vurdering / Avvik

TG 3

Etasjeskiller

Det ble registrert skjevheter, men ikke skader som har betydning for konstruksjonens sikkerhet.

Det er foretatt kontroll:

Etg. plan Rom 2m Hele rommet

1.etg. Spisestue. 25mm. 30mm

1.etg. TV-stue. 10mm 5mm

2.etg. Sov. øst. 20mm. 19mm

2.etg. Sov. vest. 12mm. 10mm

Årsak / Konsekvens:

Eldre boliger som denne som er over 70år, har naturlige skjevheter i etg. skiller.

Dette betyr ikke at konstruksjonen har en svikt, men at den har fått en nedbøyning over tid pga. for eksempel lange strekk/underdimensjonering.

Anbefalt tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.

Estimert kostnad:

25 000,-

TG 2

Gulv på grunn

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Tette trapper fra byggetiden i malt utførelse, og ensidig rekkverk.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trappen er hel og framstår i velfungerende stand. Minimal knirk.

Årsak / Konsekvens:

Mangler håndløper på vegg.

Anbefalt tiltak:

Det bør vurderes å oppgradere slik at det kommer inn under dagens krav, og sikrer barn i brukerfasen.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

2 stk. to-løps teglsteinspiper, med sotluke i underetasjen.

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

Pipeløp er ikke kontrollert innvendig, men ovn og pipe virker i grei stand. Ingen kjente pålegg.

Anbefalt tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Årsak / Konsekvens:

Fungerer med dagens tilstand, men ved vurdering av innvendig pipeløp så må feiervesen kontaktes.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Ingen tiltak mot radon er gjennomført.

Årsak / Konsekvens:

Tiltak anbefales.

Anbefalt tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Eiendommen ligger ikke i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

TG 0

Flomfare

Eiendommen ligger ikke i flomutsatt område iht. kommuneplan.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg. Ingen kjente pålegg.
Innvendig er vann og avløpsrør nytt til bad i 1998.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Rør i rør vannledninger.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Stedvis nyere avløp innvendig.

TG 1

Varmtvannsbereder

Nyere vv-tank i kjeller (2013)

TG 1

Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)

Montert varmepumpe.
Vedlikeholdsrutiner er ikke kjent.
På generelt grunnlag anbefales det en kontroll av en fagmann på området.

Kommunalt nett.

Tilstand på vann og avløpsrør til kommunalt nett er ukjent.
Vann og avløp er skiftet fra bolig til kum på 1990 tallet, i følge forrige eier.
På generelt grunnlag anbefales en kontroll av en fagmann på området.

TG 1**Sentralstøvsuger**

Montert sentralstøvsuger.

Vedlikeholdsrutiner er ikke kjent.

På generelt grunnlag anbefales det en kontroll av en fagmann på området.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer fra 1990 tallet. Arbeidet er utført av tidligere eier som er elektriker.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1990	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?	Nei	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	Ukjent	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?		

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det ble ikke registrert visuelt negative avvik.

Årsak / Konsekvens:

Det ble ikke registrert visuelt negative avvik.

Anbefalt tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det en kontroll av en fagmann på området.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	

Ringvegen 1

3825 Lunde

Gnr.: 101 Bnr.: 206

Bygningsansvarlig:

Børre Skui

Opprettet: 01.02.2024

Utskrift: 22.05.2024

Skui Takst ANS

Foretaksnr.: 933367363

Adresse: Bølevegen 212
3713 Skien

E-post: borre@skuitakst.no

Telefon: 47171074



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ja	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Fungerer med dagens tilstand.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.

Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Enebolig.

Det foreligger ikke tegninger.

Ringvegen 1

3825 Lunde

Gnr.: 101 Bnr.: 206

Byggningsansvarlig:

Børre Skui

Opprettet: 01.02.2024

Utskrift: 22.05.2024

Skui Takst ANS

Foretaksnr.: 933367363

Adresse: Bølevegen 212
3713 Skien

E-post: borre@skuitakst.no

Telefon: 47171074



Signatur

Signatur

Skien - 22.05.2024

Sted - Dato

BØRRE SKUI