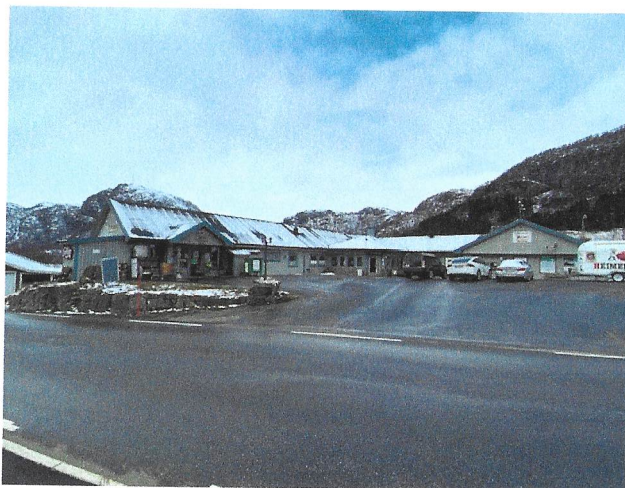

Enkel tilstandsvurdering med arealmåling

**for eiendommen:
Gnr. 7 bnr. 71
" Nye Gruvvegen 17 og 19 "
Ljosland Fjellstoge
i Åseral kommune.**



Tilhørende:

Mikael Flatebø Schlezinger

Avholdt av:

Takstmann MNT Roy A. Andersen

1. Innledning

År 2024 den 19.04 avholdt undertegnede takstmann befaring av eiendommene gnr. 7 bnr. 71, Nye Gruvevegen 17 og 19. Dvs Ljosland Fjellstoge og bolighus, beliggende i Åseral Kommune. Undertegnedes mandat er å utføre en enkel tilstandsvurdering med arealmåling av de to bygningene. Dette gjøres etter anmodning fra Næringsmegler Kjetil Lossius i Sørmeglereen.

Tilstede på befaringen var undertegnede og hjemmelshaver til eiendommen, Mikael Flatebø Schleizinger.

Det fremkom ingen innsigelse mot takstmannens habilitet.

Bygget som er ligger på nr. 17 er oppført i 1937. Bygget er ombygd og tilbygd i 1988. Også tilbygd med butikk i 2015.

Boligen i nr. 19 er oppført i 2006.

Arealer.

Nr. 17.

Arealer. BTA

Loft	84 m2
1.etg.	610 m2
<u>Kjeller.</u>	<u>53 M2</u>

Samlet BTA 747 m2

Nr. 19

Arealer. BTA

2. etg.	86 m2
<u>1.etg.</u>	<u>96 m2</u>

Samlet BTA 182 m2

Bilder i rapporten er ikke uttømmende.

2. Oppdragets omfang

Takstmannens oppdrag er å utferdige en enkel tilstandsvurdering av bygningene på eiendommen.

Tilstandsvurderingen er en enkel 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 eiendomsmebler.

BEFARINGEN

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

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 tilsi det.
- 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 funksjonsprøving 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 ikke dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'.

Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. 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 den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

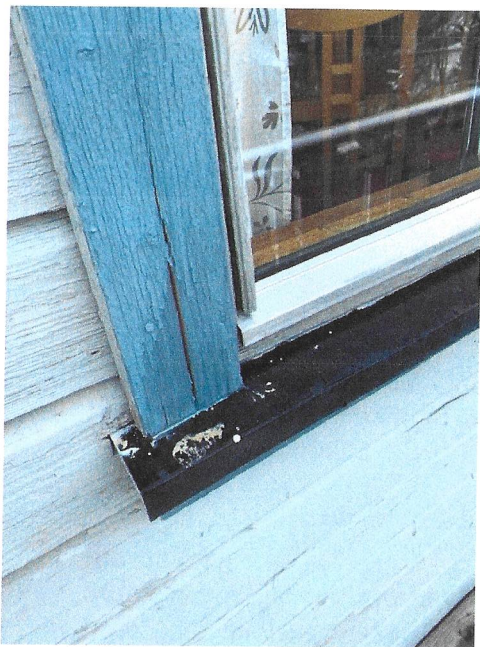
3. Tilstandsvurderingen nr. 17.

Utvendig.

Selve byggene er fundamentert på fjell og sprengte steinmasser. Oppå steinmasser er det støpt fundamentert. Leca grunnmur og støpt grunnmur. Noe sprekker i overflaten er registrert., Bygget har trevegger og en takkonstruksjon i tre. På taket er det papp fra 1988. Taket er et saltak. Renner og nedløp i plast og stål. Selv taktekkingen er som nevnt gammel, fra 1988. Man må være obs på at levetiden på taktekkingen er utgått på dato. Dvs at normal levetid er oppnådd. Utskifting må påregnes. Takrenner mangler de fleste plasser på bygget. Dette må monteres. Nedløp må da føres godt vekk fra bygningen. Det bør etableres et system som ivaretar bortledning av overvann. Alle belag på taket må fornyes når taktekkingen legges om. Det er avdekket råte i mange kledningsbord, samt at treverk rundt vinduer og dører er slitte. Ideelt burde utvendig kledning, samt samtlige vinduer og dører blitt fornyet. Vinduer har avflassing på treverk ute og inne. Et

glass i vindu i møterom har løs foring. Det opplyses at vegg ved vindu er blitt dradd ut i forbindelse med at utvendig levegg/brannvegg på terrasse har seget pga av tyngden.

Konklusjonen er at utvendig burde alle overflater inkl. vinduer og dører vært skiftet. Tilstanden er imidlertid slik at man kan forlenge levetiden ved å foreta utskiftinger av deler av kledningen, samt utskifting av enkelte vinduer og dører.



Eksempel på dårlig kledning og belistning rundt vindu



Eksempel på dårlig kledning i gavlen.



Eks på manglende takrenne



Eksempel på dårlig dør.



Eksempel på merker etter fukt i panel. Eksempel på fuktskade i baderomsplate i dusjen.



Løs foring på vindu i møterom.



Vaskerom med sprekker i gulv. Gulv er ikke vanntett.

Tekniske anlegg.

El. anlegg, rørlegg VVS, Teknisk VVS, ventilasjon, kjøkkenutstyr er ikke kontrollert annet enn at de er funksjonstestet.

Det opplyses at alle teknisk anlegg fungerer. Man må imidlertid være obs på at anleggene er gamle og at man må påregne at det må foretas en oppgradering på anleggene dersom man skal legge dagens standard og dagens krav til grunn.

4. Tilstandsvurderingen nr. 19.

Bolighus fra 2006. Tilbygd i 2020.

Utvendig.

Boligen har takteking av pappshingel. Renner og nedløp i stål. Stålbleslag på pipe og diverse andre beslag. Alt fra 2006 og 2020 på tilbygg. Taktekkingen virket ok. Vindskier og vannbord i tre bør behandles. Kledning i liggende tre kledning. Kledningen virket ok. Dog bør den behandles. Vinduer og dører viket ok på utsiden. Takvinduer virket ok. Overbygg over veranda er ufagmessig bygd. Her er det plastplater som tak. Trapp ned fra veranda har ikke rekkverk. Synlig grunnmursplast langs grunnmuren har ikke klemlist.



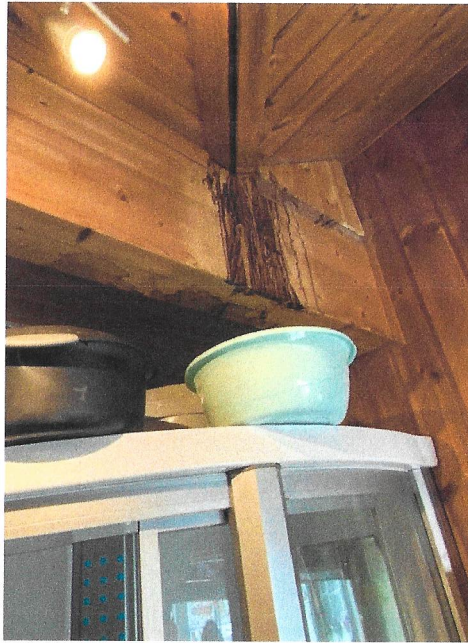
Taktekking, vannbord og vindskier.
Ufagmessig bygd tak over veranda.



Ikke klemlist på Platon grunnmursplast.

Innvendig.

Alle baderom har dusjkabinetter. Dette medfører at det ikke er fuktbelastning på gulv og vegger på baderom. Ikke målbar fukt i gulv eller vegger på baderom. Gulver i begge etasjer er ikke helt rette. Gulver går noe opp og ned. Bratt vindeltrapp mellom etasjene. Kjøkken i 1. etg og i 2. etg er fra 2006. Ingen målbar fukt i skap under vasken på befaringsdagen. Det er en konstruksjonsfeil på takkonstruksjonen i del bygd i 2006. Konstruksjonene kondenserer. Dette betyr at det renner vann ut fra takkonstruksjonen. Dette er mest synlig på bad og på kjøkken i 2. etg. Takkonstruksjonen er kledd inne slik at kontroll av denne er umulig. For å få bort kondenseringen må taket bygges om. Dette er en forholdsvis kostbar utbedring. Undertegnede anbefaler at dette gjøres.



Begge bilder viser lekkasje av kondens i takkonstruksjonen. Henholdsvis på kjøkken, bilde til venstre, og på bad.



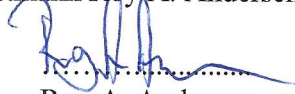
Bratt vindeltrapp med ikke godkjent rekkverk i trapp eller på toppen av trappen.

Tekniske anlegg.

El. anlegg, og røropplegg, VVS, er ikke kontrollert annet enn at de er funksjonstestet. Det opplyses at alle teknisk anlegg fungerer.

Kristiansand den 14. mai 2024

Takstmann Roy A. Andersen AS


Roy A. Andersen