



NITO Takst
– tryggere bolighandel

BOLIGSALGSRAPPORT

**Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling**

Tveitebø
4747 VALLE
Gnr. 39 Bnr. 12
Kommune: 940 VALLE

Befaringsdato: 13.08.2014
Rapportdato: 24.09.2014

RAPPORTANSVARLIG:

Martin Røynås Grundetjern
Brandebakken 14, 4700 VENNESLA
Tel:
E-mail: roynaas@gmail.com



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?
Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller
besøk <http://takstverifisering.nito.no>



Tveitebø
4747 VALLE
Gnr.: 39 Bnr.: 12

Rapportansvarlig:
Martin Røynås Grundetjern
Brandebakken 14,
4700 VENNESLA
Tel:
Fax:
E-mail: roynaas@gmail.com



OM BOLIGSALGSRAPPORTEN

Boligsalgsrapporten og dens avgrensninger

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst, og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene.

Boligsalgsrapporten er i prinsippet 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.

Boligsalgsrapporten 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 eiendomsmegler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av NITO Takst og er utført i henhold til NITO's instruksjer. Låneverdien er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

Om takstingeniøren

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innefor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet "Boligsalgsrapporten".

Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra NITO Takst utføre en Boligsalgsrapport.

Klageordning

Det er opprettet en felles, offentlig klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klagenemnden er sammensatt av en nøytral oppmann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til denne klagenemnden. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

Rapportens struktur

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

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:

**Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst - NTF, Norges Takseringsforbund**

Initialer:

Side 1 av 13
24.09.2014



Tveitebø
4747 VALLE
Gnr.: 39 Bnr.: 12

Rapportansvarlig:
Martin Røynås Grundetjern
Brandebakken 14,
4700 VENNESLA
Tel:
Fax:
E-mail: roynaas@gmail.com



- 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.
- 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 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 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 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 Byggforskeren 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 rekvirenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten 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.

Stikktakninger: 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 befaringsmetoden ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

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

Kunden/rekvirenten 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 befaringsmetode og oppdatering.

Eiers egenerklæringskjema

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



Tveitebø
4747 VALLE
Gnr.: 39 Bnr.: 12

Rapportansvarlig:
Martin Røynås Grundetjern
Brandebakken 14,
4700 VENNESLA
Tel:
Fax:
E-mail: roynaas@gmail.com



Egne premisser

Arealene måles etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger 2008. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken skal være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P-ROM) og sekundære rom (S-ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

Enkelte rom/deler av rom er begrenset/ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst/lagret utstyr. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier og/eller megler, samt registrerte forhold på befaringen. Det presiseres at eiendommens bygningsmappe hos teknisk etat ikke er kontrollert i forbindelse med utarbeidelsen av rapporten.

Det henvises til opplysninger om befaringen gitt på side 1 og 2.

Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

Vedr. utvendig takteking så er denne besiktigelsen fra bakkenivå, enkelte deler av taktekingen er noe begrenset besiktiget. Generelt anbefales det jevnlig kontroll av taktekingen og utvendige beslag på takflatene. Dette gjelder også utvendig undertak.

Rapporten er basert på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonene.

Befaring

Rekvirent: SØRmeqleren

Takstingeniør: Martin Røynås Grundetjern NITO Takst

Rapportansvarlig: Martin Røynås Grundetjern

Befaringsdato: 13.08.2014

Tilstede: Undertegnede takstmann.

Eiendomsdata

Hjemmelshaver(e): Ole Birger Lien

Tomteareal: 946m²

Type tomt: Eiet

Matrikkel: Gnr. 39 Bnr. 12

Adresse: Tveitebø - 4747 VALLE

Dokumentkontroll

Dokumenter i kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten.

Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått



Tveitebø
4747 VALLE
Gnr.: 39 Bnr.: 12

Rapportansvarlig:
Martin Røynås Grundetjern
Brandebakken 14,
4700 VENNESLA
Tel:
Fax:
E-mail: roynaas@gmail.com



Andre opplysninger

Oppgitte arealer er målt på stedet.
Arealene er oppmålt i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2008.
Standarden er formulert slik at arealene beregnes uten hensynstagende til lovverk og/eller byggeforskrifter.

Dokumenter i kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen er møblerert.

Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

Der det i rapporten benyttes begrepene "nyere" og "senere år" menes det at det omtalte er nyere enn boligens byggeår. Hvis ikke annet er oppgitt er ikke nøyaktig tidfestelse foretatt.

VENTILASJON

Ventilasjon og avtrekk på vanlige boliger med en eller to enheter har hatt lite oppmerksomhet helt fram til slutten av 90-tallet.

En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov - gjelder spesielt forhold vedr. tilluft til våtrom. Om nødvendig anbefales det at tiltak blir gjort for å sikre nødvendig tilluft.

Forøvrig må rapporten leses i sin helhet.

Konklusjon

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

Innholdsrik tomannsbolig, godt beliggenhet i landlige omgivelser på Tveitebø i Valle. Boligen er plassert ca 2,5 meter fra elvekanten,- noe som gjør eiendommen spesiell. Boligen går over fire etasjer, dvs kjeller, underetasje/1. etasje, 2. etasje og 3. etasje.

Boligen fremstår med enkel standard og preges av alderstegn/værslitasje og slitasje etter bruk.

Generelt anbefales det at jevnlig vedlikeholdstiltak utføres både innvendig og utvendig.

Utberdingskostnader må påregnes.

Forøvrig vises det til beskrivelse, levetidsbetraktninger, vedlikeholdsintervaller, samt vurderinger gitt under de respektive avsnitt og bygningsdeler.

Det er viktig at rapporten leses i sin helhet.

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab.- ombygd år
Enebolig med utleiedel.		

Underskrifter

Hornnes, 13.08.2014

Takstingeniør

Martin Røynås Grundetjern.



Tveitebø
4747 VALLE
Gnr.: 39 Bnr.: 12

Rapportansvarlig:
Martin Røynås Grundetjern
Brandebakken 14,
4700 VENNESLA
Tel:
Fax:
E-mail: roynaas@gmail.com



Bygg : Enebolig med utleiedel.

Arealer m.m.

AREALBEREGNING

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

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no

De viktigste presiseringene er:

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.

Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprosjeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Bygg A: Tomannsbolig. - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Kjeller	50	42	0	42
Underetasje/1. etasje.	125	112	0	112
2. etasje.	142	133	125	8
3. etasje.	72	67	65	2
Sum bygning	389	354	190	164

Bygg A: Tomannsbolig. - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
Kjeller		To boder/kjellerrom.
Underetasje/1. etasje.		Boder.
2. etasje.	Vindfang/gang, bad, stue og kjøkken. Gang, stue/kjøkken, bad og soverom.	Garderobearealer og bod.
3. etasje.	Gang og fire soverom.	Garderobearealer.

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	389	354	190	164

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst - NTF, Norges Takseringsforbund

Initialer:

Side 5 av 13
24.09.2014



Tveitebø
4747 VALLE
Gnr.: 39 Bnr.: 12

Rapportansvarlig:
Martin Røynås Grundetjern
Brandebakken 14,
4700 VENNESLA
Tel:
Fax:
E-mail: roynaas@gmail.com



Kommentarer til arealberegningen

Oppgitte arealer er målt på stedet.
Arealene er oppmålt i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bolig - 2008.
Standarden er formulert slik at arealene beregnes uten hensyntagende til lovverk og/eller byggeforskrifter.

Kommentarer til planløsningen

Ingen spesielle kommentarer til planløsningen.

Grunn og fundamenter

*Vurdering av byggegrunn og fundamentering.
Grunnundersøkelser ikke foretatt.*

Vurdering

Undertegnede har ikke foretatt undersøkelser av grunnen eller fundamentene. Dersom undersøkelser av disse skal foretas kreves oppgraving og langvarige nivåeringer, dermed ingen TG valgt.

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vurdering

TG: 2

Grunnmurer av betong og leca. Generelt fremstår murene som forventet alderen tatt i betraktning. Stedvis registreres det sprekker i murene, - som fremstår med normale alderstegn og værslitasje.



Tveitebø
4747 VALLE
Gnr.: 39 Bnr.: 12

Rapportansvarlig:
Martin Røynås Grundetjern
Brandebakken 14,
4700 VENNESLA
Tel:
Fax:
E-mail: roynaas@gmail.com



Drenering

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

Vurdering

Dreneringen er ikke kjent - ut fra boligens alder kan det antas at det ikke er laget eget drencsystem rundt muren, men at det er selvdrenering til grunn. I kjellerrom samt rom i underetasjen ble det registrert relativt kraftige utslag på fuktindikator på yttervegger og gulv på befaringsdagen. Dette indikerer fuktvandring gjennom muren og betonggulvet, samt at dreneringen kan ha svekkelser/ikke fungerer slik den skal.

Levetid

I henhold til NBI er intervallene for utskiftning av drencsystemer og drencledninger 20 til 60 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

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.

Vurdering

Veggkonstruksjoner i bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trekledning. Kledningen fremstår i varierende stand, men generelt preges kledningen av alderstegn og værslitasje. Stedvis registreres det råte i kledningen. Oppgraderinger må påregnes, - tilstandsgraden viser til en samlet vurdering.

TG: 2

Levetid

I henhold til NBI er intervallet for maling/vedlikehold av utvendig trekledning 6 til 12 år.
I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av utvendig trekledning 40 til 60 år.
I henhold til NBI må oppussing og reparasjoner nøye vurderes i forhold til sprekkdannelse og vedlikehold med vedlikeholdsintervaller på 20-60 år.



Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger 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.

Vurdering

Vinduer og dører av tre av varierende type og tilstand. Vinduer er med isolerglass samt med koblede glass av varierende alder. Generelt preges vinduer og dører av alderen og med værslitasje. Det registreres flere sprekke/knekte glass. Det må påregnes at flere av vinduene må byttes i nær fremtid.

Samlet vurdering grunnet alderen og den generelle tilstanden,-.... TG 2 - 3.

Levetid

I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av utvendige trevinduer 20 til 60 år.

I henhold til NBI er intervallet for utskiftninger av utvendige dører av tre 20 til 40 år.

I henhold til NBI er intervallet for maling/vedlikehold av utvendige trevinduer og dører 2 til 6 år.

I henhold til NBI er intervallet for lakking av utvendige tredører 2 til 8 år.

Takkonstruksjon

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

Vurdering

TG: 2

Takkonstruksjon av tre med valmtaks form. Konstruksjonen har en enkel oppbygging uten undertak,- noe som medfører at risikoen er betydelig større enn en konstruksjon med undertak.

Ved kontroll av tilgjengelige deler av konstruksjonen fremstår denne i relativt god stand alderen tatt i betraktning men med normale alderstegn.

Taktekking

TG: 2

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

Vurdering

Taket er tekket med stålplater. Tekkingens alder er ukjent,- men tekkingen fremstår med noe alderstegn og værslitasje.

Levetid

I henhold til NBI er intervallet for omlegging av forsinkede stålplater 30 til 60 år.



Tveitebø
4747 VALLE
Gnr.: 39 Bnr.: 12

Rapportansvarlig:
Martin Røynås Grundetjern
Brandebakken 14,
4700 VENNESLA
Tel:
Fax:
E-mail: roynaas@gmail.com



Renner, nedløp og beslag

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

Vurdering

Renner og nedløp av plast, disse fremstår i relativt god stand men med alderstegn og værslitasje. Disse må dermed ansees som å nærme seg den forventede levetiden.

TG: 2

Levetid

I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av takrenner og nedløp av plast 20 - 30 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

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

Vurdering

Det er oppført veranda mellom enhetene, dekket er av trykkimprignerte terrassebord. Rekkverk er montert og godt festet. Fra verandaen er det oppført ei tretrapp ned til bakkenivået, rekkverk er montert og godt festet. Verandaen fremstår generelt i forholdsvis god stand men med noe alderstegn/værslitasje og trenger vanlig vedlikehold. Samlet vurdering, -.... TG 1 - 2.

Etasjeskillere

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

Vurdering

Som normalt i boliger fra denne byggetiden registreres det skjevheter i etasjeskillere. I delen av boligen som ligger nærmest elva registreres det stedvis relativt store skjevheter.

TG: 2



Tveitebø
4747 VALLE
Gnr.: 39 Bnr.: 12

Rapportansvarlig:
Martin Røynås Grundetjern
Brandebakken 14,
4700 VENNESLA
Tel:
Fax:
E-mail: roynaas@gmail.com



Rom under terreng

*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.*

Vurdering

TG: 2

Rom under terrenget preges noe av manglende drenering, - noe som må ansees som normalt i boliger fra denne byggetiden. Ved fuktsøk med fuktindikator registreres utslag på fukt på gulvene og nedre del av ytterveggene samt bærevegg i betong med direkte forbindelse til betonggulvet. Så lenge ytterveggene og gulvene blir sående "åpne", dvs. at de ikke blir påført med isolerte trevegger men blir benyttet som "kjellerrom/boder og vaskerom ansees dette som å være uproblematisk. Om etasjen skulle bli innredet til oppholdsrom anbefales omfattende tiltak innvendig og utvendig for å få et tilfredstillende resultat, tilstandsgraden er satt med tanke på dagens bruk av rommene.

Bad,

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



Tveitebø
4747 VALLE
Gnr.: 39 Bnr.: 12

Rapportansvarlig:
Martin Røynås Grundetjern
Brandebakken 14,
4700 VENNESLA
Tel:
Fax:
E-mail: roynaas@gmail.com



Vurdering

TG: 2

Bad 1.

Bad med belegg på gulvet og oppkanter på tapetserte vegger. Badet inneholder wc, badekar og baderomsinnredning.

Sluk samt fallforhold til sluk ble ikke kontrollert da sluket er plassert under badekaret og dermed ikke tilgjengelig.

Rommet er ventilert med ventil i yttervegg samt at det er etablert luftespalte i overkant av dørraket for tilluft til rommet. Rommet fremstår med generelle alderstegn og slitasje etter bruk. På generelt grunnlag settes det forskriftskrav til at gulver i alle våtrom skal være tette, på dette badet registreres det utettheter i belegget.

Fuktsøk med fuktindikator på badegulvet samt øvrige erfaringsmessige utsatte steder viste ingen indikasjoner til fukt på befaringsdagen.

Bad 2.

Også dette badet med belegg på gulvet og oppkanter på tapetserte vegger. Badet inneholder wc, badekar og vask samt at varmtvannsbereder er plassert i dette rommet. Sluk samt fallforhold til sluk ble ikke kontrollert da sluket er plassert under badekaret og dermed ikke tilgjengelig.

Rommet er ventilert med ventil i yttervegg, det er ikke etablert luftespalte i forbindelse med døra for tilluft til rommet,- det anbefales at luftespalte etableres for å få en god ventilering av rommet. Badet fremstår med generelle alderstegn og slitasje etter bruk. Det registreres utettheter i gulvbelegget.

Fuktsøk med fuktindikator på badegulvet samt øvrige erfaringsmessige utsatte steder viste ingen indikasjoner til fukt på befaringsdagen.

Levetid

I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av vinyl og linoliumsbelegg 15 til 25 år.

I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av utslagsvask, WC og badekar 20 til 50 år.



Tveitebø
4747 VALLE
Gnr.: 39 Bnr.: 12

Rapportansvarlig:
Martin Røynås Grundetjern
Brandebakken 14,
4700 VENNESLA
Tel:
Fax:
E-mail: roynaas@gmail.com



Kjøkken

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

Vurdering

Kjøkken 1.

Romslig kjøkken med belegg på gulvet og tapetserte vegger. Innholdsrik innredning med folierte fronter og benkeplater. Utsparing i innredningen for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Mekanisk avtrekk er plassert over komfyren.

Generelt fremstår rommet og innredningen med normale alderstegn/slitasje etter bruk.

Ingen tegn til fukt ved fuktøk på erfaringsmessig fuktutsatte områder.

Samlet vurdering,-.... TG 2.

Kjøkken 2.

Kjøkken som del av stue/kjøkkenløsning,- kjøkkenkrok.

Enkel innredning med vask. Innredningen preges i sterk grad av slitasje. På befaringsdagen henger deler av skråget løst. Det er ikke etablert noen form for ventilering avrommet, dette bør utbedres.

Ingen tegn til fukt ved fuktøk på erfaringsmessig fuktutsatte områder.

Samlet vurdering for dette kjøkkenet/kjøkkeninnredningen,-.... TG 2 - 3.

Innvendige overflater

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.

Vurdering

De innvendige overflatene fremstår i varierende stand. Generelt preges overflatene av alder og slitasje samt utidsmessigheter.

Oppgraderings/utbedringskostnader må påregnes.

Samlet vurdering,-.... TG 2.



Tveitebø
4747 VALLE
Gnr.: 39 Bnr.: 12

Rapportansvarlig:
Martin Røytnås Grundetjern
Brandebakken 14,
4700 VENNESLA
Tel:
Fax:
E-mail: roynaas@gmail.com



Innvendige trapper

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

Vurdering

Tett tretrapp er montert fra 2. etasje til 3. etasje. Trappa fremstår med slitasje etter bruk. Det er montert rekkverk i trappa. Rekkverket er lavt og mangler spiler. Dette er et forskriftsbrudd som bør utberes så raskt som mulig.

SAmlet vurdering,-.... TG 2 - 3.

VVS

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

Vurdering

Røroppleggene er ikke kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen - en eventuell kontroll må utføres av rørlegger da dette er utenfor takstmanns fagområde.
Dermed ingen TG valgt.

Levetid

I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av varmtvannsbereder 15 til 25 år.
I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av utslagsvask, WC og badekar 20 til 50 år.

Elektrisk anlegg

Vurdering

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen - en eventuell kontroll må utføres av en el-takstmann/godkjent kontrollør.
Dermed ingen TG valgt.