

Tilstandsrapport

Med arealmåling og markedsverdi



Nedrevegen 113
6710 RAUDEBERG
Gnr. 119 Bnr. 421
1439 VÅGSØY kommune

Byggeår Antatt 1920

Benevnelse
Bolig
Uthus

Tomteareal

BRA
233 m²
18 m²

3 293 m²

Markedsverdi
Kr. 1 300 000



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

Oppdragsnr. 429 506
Befaringsdato 30.08.2017
Rapportdato 18.09.2017

Rapportansvarlig Nordfjord Takst & Consulting AS
Takstingeniør: Jon-Aage Bjørnholt
Postboks 256, 6771 NORDFJORDEID
Tlf.: 45056603
E-post: jon.aage@nordfjordtakst.no

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante for eiendommen. 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 for eiendommen.

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.

Om takstingeniøren

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, 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 NITO Takst utføre en Tilstandsrapport.

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 (byggningsdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandsvækkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandsvækkelser 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 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 funksjonssprøving av byggningsdeler, 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 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 tilstandsvækkelser 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 befaring 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 befaring og oppdatering.



Tilstandsrapport

Egne premisser

Oppdragsgiver ønsker en vurdering av dagens markedsverdi for eiendommen samt en tilstandsrapport på bygningsmassen. Rapporten skal nyttes til fritt salg av eiendommen. Eiendommen skal omsettes etter Lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven), noe som begrenser en evt ny kjøpers reklamasjonsmuligheter. Eier var ikke tilstede under befaringen, leietaker har lite opplysninger om boligen i den korte tiden boligen har vært i denne persons leie. Det er derfor en del usikkerhet vedrørende bygningens alder på utskiftninger og opplysninger om evt skjulte feil og mangler samt opplysninger om evt skadedyr etc. Undertegnede har etter beste evne gjennomgått boligen for å finne frem til opplysninger en evt ny eier vil kunne finne nyttig. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er utført inngrep i bygningens konstruksjoner, noe som betyr at det kan foreligge skjulte feil og mangler som ikke fremkommer i denne rapport.

Markedsverdien er i dette oppdraget ensbetydende med den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen. Salget skal være offentlig, forekomme på vanlige markedsvilkår, det skal foreligge normal frist for salgsforhandlinger idet det skal taes hensyn til eiendommens art. Det sees bort i fra kjøpere som måtte være villig til å betale en unormalt høy pris på grunn av spesielle interesser i eiendommen, eksempelvis naboer og lignende.

Denne tilstandsrapport er utarbeidet av frittstående og uavhengig Takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske retningslinjer NITO Takst har fastsatt for medlemmene.

Takstingeniøren ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet nedenfor.

Oppdraget omfatter tilstandsrapport på hovedbygningen samt enkel beskrivelse av eventuelle tilleggs-bygninger.

Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/revirenten skal lese gjennomdokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniør hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstingeniør kontaktes for ny befarings og oppdatering.

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

I mange tilfeller kan levetiden være både lengre og kortere enn antatt i forhold til levetidstabell. 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 nødvendigvis synlige eller vesentlige skader eller svekkelse, men hvormarginal forventet restlevetid gjenstår. Det bør derfor vurderes tiltak for oppgradering/utskiftninger.

Rapporten er foretatt utfra NS 3424, grad 1.

Det er kun foretatt en visuell kontroll med enkle fuktmålinger i våtrom og utsatte plasser i kjeller. Det er ikke foretatt noen inngrep i konstruksjonene.

Det er ikke foretatt noen målinger i forhold til skjelheter eller konstruksjonsmessige beregninger.

Tak er besiktiget fra bakkenivå.

Piper, ildsteder, el-anlegg og VVS er ikke kontrollert for feil og mangler.

Arealene er oppmålt på stedet med Leica DISTOD510.

Det er benyttet fuktmåler Protimeter MMS2 med scanning og pigger. Fuktsøk er utført med nevnte fuktmåler, samt vurdering av sansbare inntrykk.

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

Det gjøres oppmerksom på at innredninger, lagrede gjenstander og faste installasjoner ikke er flyttet ved befaringen.

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.

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg.

Tilstandsrapport

Eiendomsopplysninger

Adresse	Nedrevegen 113						
Postnr./sted	6710 RAUDEBERG						
Kommune	1439 VÅGSØY	Gnr	119	Bnr	421	Fnr	Snr
Hjemmelshaver	Hermund Bredesen						
Rekvirent	Advokat Klaus Iversen AS v/ Klaus Iversen						
Befaringsdato	30.08.2017						
Tilstede / opplysninger gitt av	Leietaker Anzelka Jonelaitiene, Lennsmannsbetjent Henning Sikveland, Lennsmannfullmektig Åse Romul, Advokat Klaus Iversen og Takstmann Jon-Aage Bjørnholt						

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Bolig	Antatt 1920	Antatt 2005-2011
Uthus	Ukjent	Antatt 2007

Dokumentkontroll

Det er ikke fremlagt egenerklæringsskjema.
 Undertegnede har innhentet tidligere takst for ved forrige omsetning for å hente inn opplysninger vedrørende byggeår.
 Undertegnede tar ikke ansvar for feil i disse opplysninger.

Meglerpakke levert av Advokat Iversen AS, innhentet fra Vågsøy kommune;

Reguleringsbestemmelser

Matrikkelbrev

Plankart

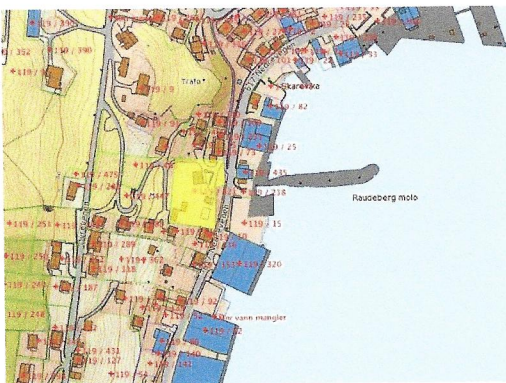
Plantegninger Redskapshus (ikke bygget)

Ledningskart

Målebrev

Kommunaleavgifter

Bilder



Tilstandsrapport

Andre opplysninger

Forhold som har betydning for kjøper:

Det anbefales at en evt kjøper setter seg godt inn i denne rapport samt gjør en egen gjennomgang av bygningsmassen, gjerne med fagmann.

Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene av den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med omsetning av brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper kan derfor vederlagsfritt kontakte Takstingeniøren vedrørende innholdet i rapporten. Dersom utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 og 3) er ønskelig, kan dette bestilles som tillegg til rapporten.

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangs selges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingslovens gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset.

Hele eiendommen er i dag utleid, ukjent leieforhold/kontrakt, normalt sett overtar da en evt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

For spørsmål vedr rettigheter, budforhold, frister og overtakelse etc henvises det til Adv. Iversen.

Tilstandsrapport

Konklusjon

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

Når det gjelder avvik i forhold til normaltstanden bemerkes det følgende;

Bygningen bærer preg av at utført arbeidet er utført av ufaglærte og har manglende slutføringer. Slike observasjoner medfører til fare for skjulte feil og mangler som er umulig å avdekke uten inngrep i konstruksjonene.

- Boligen har fuktig grovkjeller som ikke er egnet til innredning.
- Utvendig groe holder på fuktighet på betongmur i kjeller, fare for frostsprengning ved fuktig mur.
- Det er lekkasjer på taket, stedvis manglende skiferstein, noe innvendige reparasjonsarbeider på loft, skader kan være innebygget/skjult. Råte i deler av trod. Stripet borebille registrert i taksperer. Taket er modent for utskiftning.
- Det er feil fall på baderomsgulv. Fall mot dør. Ingen terskel-forhøyning ved dør. Dersom det ikke skal gjøres noen tiltak med tanke på fallet på gulvet, anbefales det sterkt å montere dusjkabinett og Waterguard på øvrige vanninnstallasjoner (systemet vil kutte/stoppe vanntilførsel ved en evt lekkasje og dermed forhindre skader).
- Det anbefales spesielt i dette tilfellet at godkjent elektroinstallatør går nøye gjennom det elektriske anlegget og utbedrer evt feil og mangler.
- Vinduene i loftsetasjen er ikke egnet til rømming da lysåpningen er mindre enn 50 cm og har en samlet bredde og høyde på lysåpning på under 1,5 meter.
- Råte i kledning på balkong loftsetasje, utettheter kan ha medført til at regnvann har trukket inn. Skjulte skader kan derfor forekomme her.
- Rekkverk på terrasse samt utvendige trappetrinn har for stor lysåpning med tanke på personsikkerhet, tiltak/sikring anbefales sterkt. Bjelkelaget på terrassen har lange spenn (underdimensjonert) som kan medføre til nedbøyinger. Ved større mengder snøras fra tak kan bjelkelaget være utsatt for kollaps da den ikke er understøttet ved rasområdet.
- Ufagmessig overgang mellom grunnmurer og trekonstruksjon, regnvann kan drive inn, begrenset lufting på trekledning.
- Ufagmessig belisting, manglende belisting og manglende beslag på vinduer. Ukjent tettemetode på vinduer. Ukjent tettemetode på vinduskjermen mot takkonstruksjon og gjennomføringer.

Boligen er SEFRAK Registrert med gul trekant. Bygninger som er SEFRAK- registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. Det fremkommer at byggeåret på boligen er første kvartal på 1900 tallet. Gul trekant betyr ikke at bygningen vernet, men det bør gjøres en lokal vurdering av eventuelle tiltak. Se mer informasjon om eiendommen på <http://www.miljostatus.no/kart>

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten har NS3940:2012 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 tolkningstvil 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 byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.



Tilstandsrapport

Bolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling		
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje							Grovkjeller/lager
Kjeller	94	67	0	67			
1 etg	94	83	83	0	Vindfang/gang/trapperom, kjøkken/spisestue, stue og bad.		
1,5 etg	85	83	83	0	Gang/trapperom, 2 soverom med små sovealkover, 2 små soverom og wc-rom.		
Sum	273	233	166	67			

Uthus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling		
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje							
1	20	18	0	18			Bod
1,5	0	0	0	0			Lager ikke måleverdig areal grunnet lav himlingshøyde.
Sum	20	18	0	18			

Sum alle bygninger		293	251	166	85		
--------------------	--	-----	-----	-----	----	--	--

Kommentarer til arealberegningen

Flere av rommene i loftsetasjen er nyttet som soverom, i alt 6 rom. Flere av disse rommene har intern forbindelse. Rommene som ligger lengst ute mot raft (langsiden av yttervegg) er svært små. Rommene settes som primær-rom da det er soverom de er nyttet til under befaringen, men det understrekes at de er mer egnet som omkleddingsrom eller garderobes.

Vinduene i loftsetasjen er ikke egnet til rømning da lysåpningen er mindre enn 50 cm og har en bredde og høyde på lysåpning på under 1,5 meter.

Loftsetasjen på uthuset er ikke måleverdig areal grunnet lav himlingshøyde.

Kommentarer til planløsningen

Enkel planløsning, noe upraktisk med utvendig trapp for å komme inn til hovedetasjen.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan med plannavn Reguleringsendring for Raudeberg sentrum.

Planidentifikasjon: 199305.

Plantype: Eldre reguleringsplan.

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Ikrafttredelsesdato: 30.09.1993

Eiendommen ligger i område for bolig, B4.

Ny kommuneplan er under utarbeiding, planen vil antageligvis overstyre en slik eldre reguleringsplan.

Ubebygde område vest for boligen er regulert til boligformål.

Tilstandsrapport

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Eiendommen vurderes som om det er heftelsesfri.

Det er tinglyste forhold på eiendommen, pengeheftelser omtales generelt ikke i denne rapport. Det anbefales at eventuell kjøper setter seg inn i tinglyste forhold på eiendommen.

Servitutter i grunn:

1998/172-2/56 19.01.1998 BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 1439 GNR: 119 BNR: 51 og fråskilde parsellar av bnr. 51. Gjeld også rett til å legge avløpsledn.

Det er ukjente hvilke utskilte parseller av bnr 51 som har veirett, men det antas at dette må være eiendommene mot nord.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	3 293 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	----------------------	-----------	------	--

Beskrivelse

Areal på tomt er innhentet fra eiendomsdata. Det tas ikke ansvar for feil i kartgrunnlaget.

Eiendommen ligger i sentrum av Raudeberg og har alle fasiliteter som tettstedet kan by på, innenfor gangavstand.

Enkelt opparbeidet tomt, hovedsaklig vedlikeholdsbehov. Her står det også igjen grunnmurer fra eldre bygninger.

Det er ca 6 km til Måløy sentrum.

Rolig og godt boområde.

Fri utsikt.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Gruset bratt vei opp til eiendommen.

Kommunale avgifter og eiendomskatt for 2016 var kr 12 124,-

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hovedbygg	Beregnete byggekostnader		Kr.	3 475 079
	Verdireduksjon	55%	- Kr.	1 911 293
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	=	Kr.	1 563 786
Bygg B	Beregnete byggekostnader		Kr.	148 304
	Verdireduksjon	36%	- Kr.	53 389
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	=	Kr.	94 915
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		=	Kr.	1 658 701
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+	Kr.	550 000
Sum beregnet teknisk verdi		=	Kr.	2 209 000

Tilstandsrapport

Markedsanalyse

Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

På generelt grunnlag har det vist seg at det tar tid å omsette enkelte eiendommer i dette området, men enkelte kurante objekter har vært lett omsetlig i dagens marked. Det er få boliger som er omsatt det siste året, kun 5 boliger med postnummer 6710, det er derfor også få sammenlignbare objekter.

Vi ser her at prisene varierer fra lav kr 470 000,- til høy kr 2 400 000,-, snittpris på kr 1 505 000,-. Prisene pr kvm p-rom varierer fra rundt kr 3500- 8400,-.

Prisene på de omsatte eiendommene gir en indikasjon på hvordan markedet i dag er for dette området, men de gir ingen korrekt sammenligningsgrunnlag da beliggenhet, alder, tilstand og størrelse er ulik på de alle.

Prisen må gjenspeile områdets attraktivitet, men også bygningsmassens behov for vedlikehold og utskiftninger.

Denne eiendommen ble omsatt med tinglyst dato 27 september 2011 for kroner 1 600 000,- ved fritt salg. Dagens situasjon er endret, vi ser at markedet i slike situasjoner viser mindre interesse og det kan blir utfordrende å oppnå samme sum som ved forrige omsetning.

Den fastsatte markedsverdi burde generere normalt god markedsinteresse.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes! Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi
Kr. 1 300 000,-

Sted og dato
Nordfjordeid, 13.09.2017

Jon-Aage Bjørnholt

Jon-Aage Bjørnholt



Tilstandsrapport

Bygg A: Bolig

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

TG 2

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Antatt murer rett mot grunn.
Eiendommen ligger i typisk vestlandsterrang med fjell i dagen og skrinn fastmark.

Vurdering

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser annet enn visuell besiktigelse.
Det er imidlertid ikke registrert noen setnings-skader eller forskyvninger som har noen konsekvens for konstruksjonens sikkerhet.

Tiltak / konsekvens

Normale forhold med tanke på utførelse. Slike konstruksjoner mot grunn har ofte sprekkdannelser som følge av setninger.

Grunnmur

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Gråstein og betong med sparestein mot grunn. Betong vegg mot øst.
Grov støpt kjellergulv.

Vurdering

Sprekker i betong på natursteinsmurer.
Utvendige åpninger mellom natursteiner vil det ansamle seg regnvann, snø og is.
Det er imidlertid ikke registrert noen setnings-skader eller forskyvninger som har noen konsekvens for konstruksjonens sikkerhet.

Tiltak / konsekvens

Med tanke på alder og utførelse er det normale forhold på en slik eldre konstruksjon. Slike konstruksjoner mot grunn har ofte sprekkdannelser som følge av setninger.
I overgangen mellom trekonstruksjon og murer er det ikke beslag, trekledningen ligger stedvis ikke utenfor betong/mur. Her kan det trekke inn regnvann ved vind. Det anbefales at nederste kledningsbord demonteres at det monteres beslag for å lede vannet ut av bygning.

Drenering

TG 2

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

Beskrivelse

Antatt kun naturlig drenering

Vurdering

Innsig av vann i grovkjeller.

Tiltak / konsekvens

Slike fuktige kalde grovkjellere er ikke egnet til innredning. Det anbefales at kjelleren tømmes for organisk materiale for å unngå sopp og råte.
Etablering av rotoravfukter kan være aktuelt.

Tilstandsrapport

Levetid

I følge SINTEF Byggforsk har drenering et vedlikeholdsintervall på 20 til 60 år. Vedlikeholdet er utskifting med bytte av ny dremsledning inklusiv graving og gjenfylling.

Levetiden er avhenging av byggegrunn, belastning og utførelse.

Taknedløp ført ned i grunnen fordrer at vannet siles for organisk materiale. Dren-systemets levetid er sterkt avhengig av plassering av og beskaffenheten på fundamentierende og tilfylte masser, om det er brukt filterduk, mengden og typen tilførte finstoffer fra grunnen og gjennom tilkoblede taknedløp m.v.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 2

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

Ytterveggene i boligen er av laftet tømmer med not og pinn. Utvendig er det trekledning med høvlet struktur, også kalt hugget stokkpanel.

Eldre dobbeltfalsset trekledning og panel på balkong og ark.

Balkongen er understøttet med skrustøtter.

Vurdering

Kledningen er fra antatt rundt 2005. Det er ukjent om ytterveggene er etterisolert, og i så tilfelle hvor tykk isolasjonen er. Arbeidet ser ut til å være utført av ufaglært.

Råte på kledningen på balkong/ark. TG 3

Trekledningen mot nord vest og øst ligger ned til betong. Her kan regnvann drive inn og luftingen er begrenset. Det anbefales å demontere nederste bord og legge beslag.

På østsiden er det vegetasjon opp etter kledningen.

Manglende og ufagmessig belisting rundt vinduer kan ha medført til skade på underliggende veggkonstruksjon.

Åpning i kledning i møne på ark. Fugler og regnvann kan komme inn.

Tiltak / konsekvens

Beslag bør monteres for å få regnvann vekk fra bygningen.

Avslutninger og listverk etc bør slutføres for å forhindre at regnvann trekker inn.

Levetid

I følge SINTEF Byggforsk blir det anbefalt maling av trepanel i intervall på 6-12år. Normal levetid på 40-60 år.

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

I følge SINTEF Byggforsk har yttervegg av plass-støpt betong intervall for reparasjon på 15-40 år. Betongen utbedres mekanisk eller kjemisk.

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

Hovedsaklig 2 lags vinduer i karmer og rammer av trevirke fra 2006

Gjennomgående vertikale sprosser, sidehengslede vinduer.

PCV vindu på bad.

Vurdering

Vinduene i loftsetasjen er ikke egnet til rømning da lysåpningen er mindre enn 50 cm og har en samlet bredde og høyde på lysåpning på under 1,5 meter.

Ufagmessig belisting, manglende belisting og manglende beslag på vinduer. Ukjent tettemetode på vinduer. Ukjent tettemetode på vinduskjermen mot takkonstruksjon og gjennomføringer.

Uferdig utvendig omramming på vindu bad.

Hovedinngangsdør med en del riper etter hund.

Enkelte innvendige vinduer har løse foringer. På disse vinduene er et manglende isolasjon bak foringene.

Utettheter rundt innsatte vinduer i mur i kjeller.

Manglende beslag på balkongdør, utett.

Tilstandsrapport

Tiltak / konsekvens

Etablere sikker rømning fra loftsetasje hvor soverommene ligger.
Demontere utvendig listverk for fagmessig ny utførelse. Samtidig undersøke tetthet rundt vinduer evt utbedre.
Slutføre omramming ved ytterdør mot vest fra bad. Beslag må legges i bunn.
Beslag må monteres under terskel på balkongdør.

Levetid

I følge SINTEF Byggforsk er intervall for utskifting av vindu på 20 til 60 år.
Intervall for utskifting av innerdører er på 30-50 år
Ytterdører i tre har en levetid på 20-40 år alt etter belastning og bruk.

Takkonstruksjon

TG 2

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

Stedbygget sperretak og trod med omlapp.
Utraftsperrer med opplagring på bjelke.
Trapp opp fra loftsetasje.
Ark mot øst med overbygget balkong.
Lite ark mot vest.

Vurdering

Vurderingen er foretatt fra bakkenivå og kaldtloft.
Stedvis fri sikt ut i det fri fra kaldtloftet, lekkasjer.
Det er registrert stripet borebille i takkonstruksjonen, noe som seker styrken og bæreevne. Ukjent aktivitetsnivå.
Bengrenset inspeksjonsmulighet grunnet plasseringer av innbo.

Tiltak / konsekvens

Taket er modent for utskiftning

Taktekking

TG 2

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

Beskrivelse

Tekking av skiferstein fra byggeår. Uten undertaktekking.

Vurdering

Taket er vurdert fra bakkenivå.
Stedvis fri sikt ut i det fri fra kaldtloftet, lekkasjer. Stedvis manglende skiferstein, noe innvendige reparasjonsarbeider på loft, skader kan være innebygget/skjult. Råte i deler av trod. Stripet borebille registrert i taksperrer, ukjent aktivitetsnivå.
Mønebeslag på ark og hovedtak er oppbøyd, regnvann kan drive inn.

Tiltak / konsekvens

Taktekkingen er moden for utskiftning. Utskiftning av trod, vindskier og loddbord bør også samtidig være aktuelt.

Levetid

Utskifting. Steiner som er ødelagt fjernes og erstattes med steiner av samme type. 10-50 år.
Omlegging. Steiner, sløyfer, lekter og undertaksbelegg fjernes. Skader på undertaket repareres. Tekningen bygges opp på nytt. Det er ikke nødvendig å skifte steiner av god kvalitet så sant de kan brukes på nytt. 50-80 år.
Utskifting. Gamle vindskier demonteres. Nye vindskier bør overflatebehandles før montering. 15-25 år.
Overflatebehandling. Løs maling skrapes bort. Underlaget vaskes og påføres soppdreper. Bart trevirke flekkes og eksponert endeved behandles med penetrerende grunningsolje. Til slutt påføres to strøk maling. 2-8 år.

Tilstandsrapport

Renner, nedløp og beslag

TG 2

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

Beskrivelse

Renner og nedløp av plast.

Vurdering

Rennekroker med rust.

Skjevheter i renner.

Nedløp mangler på vestsiden. Dette øker fuktbelastningen på yttervegger i dette området.

Nedløp er montert ned til terrasse på østsiden, medfører til groe og økt fuktbelastning på underliggende betongvegg.

Stedvis er nedløpene teipet, antatt for lekkasjer.

Modne for utskifting

Tiltak / konsekvens

Renner og nedløp er modne for utskifting. Det er naturlig å kombinere dette sammen med omleggingen av taket.

Levetid

Utskifting. Gamle renner og nedløp fjernes. Nytt rennesystem inkludert beslag og rennekroker monteres. 20-30 år.

Normalt følger utskiftingen av takrenner syklusen til utskifting- eller re-tekking av taketekke

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 2

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

Beskrivelse

Terrasse av trevirke.

Søylefundamenter av betong. Impregnerte terrassebord, bjelkelag, tresøyler og dragere.

Rekkverk av trevirke

Balkong opplagret på skrustøtter.

Balkonggulvet er lagt tett i tett.

Vurdering

Rekkverk på terrasse samt utvendige trappetrinn har for stor lysåpning med tanke på personsikkerhet, tiltak/sikring anbefales sterkt. Bjelkelaget på terrassen har lange spenn (underdimensjonert) som kan medføre til nedbøyinger. Ved større mengder snøras fra tak kan bjelkelaget være utsatt for kollaps da den ikke er understøttet ved rasområdet. Råte i kledning på balkong loftsetasje, utettheter kan ha medført til at regnvann har trukket inn. Skulte skader kan derfor forekomme her. Kun 80 cm høyde på rekkverk, idag er kravet 100 cm.

Tiltak / konsekvens

Forsterkninger/understøttelse av bjelkelaget på terrasse bør være aktuelt.

Sikre rekkverk for å forhindre fallulykker.

Sikre lysåpninger i trapp for å forhindre ulykker.

Rive og bygge opp store deler av balkongen samt montere permanente søyler på denne.

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

Det er 2 stk piper i boligen av teglstein fra byggeår. Utvendig er det pipebeslag på ene pipen, den andre et utvendig pusset.

Vedovn i spisestue plassert på hylle.

Vedovn i stue.

Tilstandsrapport

Vurdering

Vurderingen er utført med bakgrunn av enkel visuell besiktigelse fra innvendige rom samt utvendig fra bakkenivå. Stedvis er pipen kledd inne, Teglsteinspiper skal ikke kles inne da alle sider skal være synlige. Manglende ubrennbar plate under feierluker på loft.

Gamle skorsteiner er som regel dårlig isolert og har for store tverrsnitt. Moderne ildsteder/kjeler kjennetegnes ved mindre avgassmengder og betydelig lavere røykgasstemperaturer. Ved rehabilitering av teglskorsteiner med luftet løsning kan skorsteinen stå inntil isolerte trevegger på maksimum to sider, som en moderne isolert elementskorstein. Følgene er at den vanddampen som er i avgassene kondenserer ved lave temperaturer. Avgassene inneholder også aggressive syrer. Dette kondensatet angriper de innvendige flatene og fugene i skorsteinen. Resultatet er en nedbrytning av materialene og en fuktighetsvandring ut mot skorsteinens overflate. Det vises som store skjolder på utsiden av skorsteinen, eller til og med som fuktige flater og vann.

Tiltak / konsekvens

Ildsted skal tilfredsstillende forutsatte ytelser og ivareta krav til sikkerhet, energibruk, innemiljø og partikkelutslipp. Varmebelastning på bygningsdeler skal ikke medføre fare for brann eller svekke egenskapene til bygningsdelene. Ildstedet skal:

- ha mulighet for regulering og energieffektiv drift
- ha mulighet for enkel rengjøring og vedlikehold av ildstedet, herunder sikker feiing
- ha nødvendig tilførsel av forbrenningsluft
- stilles opp på underlag som tåler forventet belastning

Funksjonen og tilstanden til pipe og ildsted er ikke testet av takstingeniør og bør utføres av det lokale brann og feiervesen.

Etasjeskillere TG 1

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

Beskrivelse

Etasjeskillere av trevirke.

Vurdering

Etasjeskillere i eldre bygninger er skjeve, noe som er normalt med tanke på byggemetode. Noe skjevheter og knirk.

Antatt lite isolasjon i øvrige etasjeskillere.

Deler av etasjeskillere mot grovkjeller er uisolert og isolasjon ligger åpent. Dette kan medføre til at mus kommer til. Her bør arbeidet ferdigstilles. TG2

Tiltak / konsekvens

Etasjeskillere mot grovkjeller bør ferdigstilles. Ellers normale forhold med tanke på alder.

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

Grovkjeller

Vurdering

Kjellerlukt i grovkjeller.

Innvendige synlige avrenninger særlig mot øst.

Betongvegg mot vest er oppfuktet av regnvann fra taknedløp.

Tiltak / konsekvens

Grovkjelleren er ikke egnet til innredning.

Det anbefales at alt organisk materiale fjernes fra rommet for å forhindre soppvekst.

Tilstandsrapport

Bad - Bad Hovedetasje

TG 2

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 badrom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktigtes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Badet ser ut til å være renoverert i nyere tid.

Fra kjelleren ser vi at det er lagt opp nytt undergulv før støping. Gulvet har manglende isolering.

Betonggulv med varmekabler og flislagte overflater. Sokkelflis og baderomsplater på vegg.

Hjelpesluk utenfor dusj, dusj på gulv med dusjdører, veggmontert toalett, opplegg til vaskemaskin, innoverslående pvc vindu, dør ut, mekanisk avtrekk over dusj,

6 stk led downlights i himling.

Enkel innredning.

Membran synlig i sluk i dusj, likevel er det ukjent utførelse med tanke på forbruk av smøremembran, produktsammensetning etc. Ingen dokumentasjon.

Rør i rør opplegg, avløp av plast.

Vurdering

Det er feil fall på gulvet. Ved dusjing renner vannet mot dør som ikke har terskel. Vann kan dermed renne ut i gang og gjøre skade.

Badet ser ut til å være utført av ufaglærte. Sluk i dusj plassert uvanlig nærme hjørne, tilgriset med maling eller lignende på sokkelfliser, bom på flere fliser.

Tiltak / konsekvens

Det er feil fall på baderomsgulv. Fall mot dør. Ingen terskel-forhøyning ved dør. Dersom det ikke skal gjøres noen tiltak med tanke på fallet på gulvet, anbefales det sterkt å montere dusjkabinett og Waterguard på øvrige vanninnstallasjoner (systemet vil kutte/stoppe vanntilførsel ved en evt lekkasje og dermed forhindre skader).

Levetid

Baderomsplater. Bytte paneler. Ødelagte plater demonteres. Nye plater monteres med forseglede kanter, hjørner og gjennomføringer. 6-14 år.

Normal levetid for motor og vifte er 10 til 20 år.

Utskifting. Gammelt flisbelegg og underliggende deler av gulvkonstruksjonen som er skadd, fjernes. Underlaget suppleres/byttes, og det påføres/legges ny membran og fliser. Bevegelsesfuger utføres med elastisk fugemasse. 10-30 år.

Toalettrom

TG 1

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Beskrivelse

Lite enkelt wc-rom på loftsetasjen.

Belegg på gulv, toalett og enkel vask.

Sluk i gulvet er tettet.

Vurdering

Naturlig ventilasjon. Sluk er tettet, ukjent hvorfor.

Tapet krymper i hjørner.

Tiltak / konsekvens

Enkel eldre standard.



Tilstandsrapport

Kjøkken - Kjøkken

TG 1

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

Antatt kjøkkeninnredning fra rundt år 2000.
Integrert platetopp, ovn og oppvaskmaskin.
9 stk halogen downlights i himling. Det er ikke montert komfyrvakt. Rør i rør.
Laminert benkeplate med overliggende fliser.

Vurdering

Ved utleie er det naturlig at slitasjen er noe høyere enn ved en eiers bruk.

Tiltak / konsekvens

Normale forhold med tanke på antatt alder.

Innvendige overflater

TG 2

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

Boligen er delvis oppusset over tid, og har i dag enkel boligstandard.
Boligen overflater er av noe varierende alder og utførelse.

Vurdering

Som det fremkommer under pkt. om premisser så ble befaringen foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møbelert og og i bruk. Det gjøres oppmerksom på at innredninger, lagrede gjenstander og faste installasjoner ikke er flyttet ved befaringen. Boligen overflater er av noe varierende alder og utførelse, deler noe brukspreget, oppussing bør påregnes, men alt etter ønske og behov.

Tilstandsgrad er satt ut fra påviste skader og slitasje, samt normal levetid på gjeldende overflater ihht. NBI's levetidsbetraktninger.

Tiltak / konsekvens

Normalt sett er det ved overtakelse av brukt eiendom umøblert. Det vil da ofte tydeligere fremkomme slikt som slitasje, krymp, riss, sprekker, spikerhull, fargeforskjeller og mulige missfarginger.
Kjøper må legge til grunn at boligen er brukt og overflater ikke er nye.

Innvendige trapper

TG 2

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

Beskrivelse

Innvendige eldre trapper av trevirke. Rekkverk 1 side.

Vurdering

Trappen er oppført etter datidens krav. Dagens krav er noe strengere i forhold til lysåpninger og høyder.
Noe knirk.
Tilstandsgrad settes som følge av alder og observerte forhold.

Tiltak / konsekvens

Det bør monteres håndløper på vegg, lysåpninger mellom spiler bør utbedres med tanke på personsikkerhet, særlig små barn.

Tilstandsrapport

VVS

TG 1

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, 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.

Beskrivelse

Avløp av plast i boligen, i grovkjeller ser man at det er overgang til støpejern i gulvet. Rør i rør er lagt opp i boligen, men antatt kun kjøkken og bad hovedetasje, antatt kobber til wc-rom på loftetasjen. OSO vv bereider av nyere dato. enkelt rør i rørskap i den tidligere trappen i kjeller. Eiendommen har vanntilførsel fra offentlig anlegg.

Vurdering

Alle bygninger eller deler av bygninger har begrenset levetid. Avhengig av materialbruk og konstruksjon står noen bygninger lenger enn andre. Sanitærinstallasjonen er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring tyder på at hele sanitærinstallasjonen må skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. I tillegg må komponenter som f.eks. armatur og varmtvannsbereider skiftes oftere. Levetiden for en sanitærinstallasjon er en funksjon av en eller flere av de følgende parametrene: materialkvalitet, monteringsutførelse, vannkvalitet, vanntemperatur, bruksfrekvens og alder.

Ukjent om det er fagmann som har lagt opp rør opplegget.
Ingen dokumentasjon.
Eldre rør er modne for utskiftning TG2.
Støpejernsrør i gulv er modne for utskiftning. TG2

Tiltak / konsekvens

Vedlikehold av sanitærinstallasjoner er generelt vanskelig og begrenser seg normalt til overvåkende tilsyn av synlige komponenter

Levetid

Ifølge SINTEF Byggforsk er intervallet for utskifting av VVberegere fra 15 til 25 år. Forventet levetid for soilrør og avløpsledninger i plast 30 til 50 år, soilrør i støpejern er 25 til 60 år, galvaniserte stålrør 20 til 40 år, vannledninger i kobber 25 til 60 år, tappebatterier 10 til 30 år, blandeventiler og kraner 10 til 25 år, og for vasker, servanter og klosett 30 til 50 år.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Spenning 230 v
Jordfeilbryter 63 A
Overspenningsvern 56 A

El-skapet står i gang loftsetasje. Det er skjult og åpent anlegg i boligen.

Vurdering

Undertegnede mistenker at det er utført ufaglært arbeid på el-anlegget og anbefaler sterkt en utvidet el-kontroll av anlegget.
Berøringsfare i skap.

Tilstandsrapport

Tiltak / konsekvens

På et godt prosjektert og utført el-anlegg som blir holdt vedlike, er det liten risiko for brann. Men i det moderne samfunn vi lever i, har det blitt mye bruk av elektroniske utstyr og stadig høyere belastninger på anleggene. Feil bruk av gamle underdimensjonerte anlegg med få kurser blir ofte overbelastet. Det er derfor viktig å forsterke anlegget etter bruken.

Om en brann skulle oppstå, uansett årsak, er det viktig med fungerende brannvarslere, helst seriekoblede. Brannalarmanlegg med sentral tilknyttet det faste nettet er det sikreste løsningen.

Hvilken funksjon har en jordfeilbryter?

I dagens installasjoner der det er krav om utkobling av jordfeil (de fleste) blir det montert jordfeilautomater. Dette beskytter deg mot berøringsspenning og strøm gjennomgang. Samtidig reduserer det faren for brann i el-anlegget om en feil skulle oppstå. Det som er gunstig er at det er kun den kursen det er feil på som kobler ut, da slipper man at hele eller større deler av bygningen blir utkoblet.

Derfor anbefaler vi å skifte ut skru sikringer og gamle automater med jordfeilautomater.

Hvordfor sikre seg med overspenningsvern?

Nyere installasjoner har krav om overspenningsvern og det beskytter anlegget mot overspenning som oppstår ved lynnedslag eller uregelmessig spenning på nett grunnet inn/utkobling. Vær oppmerksom på at elektronikk er følsomt, så modem ol. er sikrest å koble fra ved torden.

Flere typer vern fra inntak og ut i installasjonen gir best beskyttelse. Vi anbefaler ettermontering på alle anlegg.

Husk at alt annet elektrisk installasjons- og reparasjonsarbeid skal utføres av fagfolk. Henvend deg til den lokale elektroinstallatøren og be om faglig hjelp hvis det er noe man lurer på. Dette er nødvendig for å sikre deg, din familie og ditt hjem mot ulykker og brann. Overtredelse av forskrifter kan medføre straffeansvar. Man kan også risikerer å få avkortning på forsikringsutbetalinger ved ulykker eller branner dersom det blir påvist brudd på forskriftene.

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

Eiendommen ligger i skrånende terreng fra vest mot øst.

Vurdering

Fall mot bolig fra vest.

Generelt bør terreng rundt hus helst planeres med fall 1:20, men minst 1:50 fra bygget til en avstand på minst 3 meter.

Takvann må ledest bort fra bygget. Man bør ikke koble stuprør til drensledning, eller infiltrere takvatn i grunnen ved grunnmuren via

perforert rør eller pukkufylling. Dersom overflatevatn blir ledet mot huset fra en større skråning bør en fange opp overflatevannet med en avskjærende drenering langs skråningen.

Tiltak / konsekvens

Normale terrengforhold.

Bygg B: Uthus

Tilstandsrapport

Enkel beskrivelse.

TG 2

Beskrivelse

Bygningene er en enkel antatt isolert trekonstruksjon med utvendige trekledninger.

Takkonstruksjonen er av sperrer, innvendige isolert og panelt til møne. Utvendig tekking av papp, Ikke ferdig.

Utvendig terrasse av enkel standard.

Det er lagt opp til el-punkt i bygningen, men ingenting er koblet.

Små 2 lags vinduer.

Bilder

Tilstandsrapport



Vurdering

Utvendig slitte trekledninger.
Isolert skråhimling med utvendig damptett konstruksjon ansees å være risikokonstruksjon med fare for kondensering og skjulte skader.
Uferdige papptekking på tak.

TG grunnet uferdige tekkinger og behov for vedlikehold.

Tiltak / konsekvens

Bygningen har lite dagslys og sees som egnet til bod/lagring.