NITO Takst
– tryggere eiendomshandel

Tilstandsrapport

Med arealmåling og markedsverdi

6740 SELJE
Gnr. 56 Bnr. 95
1441 SELJE kommune

Byggeår 1800-1899

Benevnelse	BRA
Bolig	168 m²
Garasje med overliggende leilighet	127 m²
Tomteareal	1 544 m²

Markedsverdi
Kr. 2 200 000

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

Oppdragsnr. 441 575
Befaringsdato 19.12.2017
Rapportdato 02.01.2018

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

NORDFJORD
TAKST & CONSULTING

NITO Takst
– tryggere eiendomshandel

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 instrukser.

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 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 (bygningsdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.
I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle 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 Byggforskserien 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 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 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 svakheter/feil av betydning og som 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/rekvirenten 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 befaring 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 hvor marginal forventet restlevetid gjenstår. Det bør derfor vurderes tiltak for oppgradering/utskiftinger.

Rapporten er foretatt utfra NS 3424, grad 1.
Det er kun foretatt en visuell kontroll med enkle fuktmålinger i våtrom. Det er ikke foretatt noen inngrep i konstruksjonene.
Det er ikke foretatt noen målinger i forhold til skjevheter eller konstruksjonsmessige beregninger.
Tak er besiktiget fra bakkenivå.
Kaldtloftet på boligen er ikke besiktiget grunnet manglende stige. Det anbefales ytterligere undersøkelser.
Grovkjeller på boligen er ikke besiktiget grunnet plasseringer av løsøre. Det anbefales ytterligere undersøkelser.
Piper, ildsteder, el-anlegg og VVS er ikke kontrollert for feil og mangler.
Arealene er oppmålt på stedet med Leica DISTO D510. Arealene i kjeller og loft på boligen er hentet ut fra tidligere takstrapport. Undertegnede har ikke inspisert eller målsatt disse rommene.
Det er benyttet fuktmåler Protimeter MMS2 med scanning og pigger. Fuktsøk er utført med nevnte fuktmåler, samt vurdering av sansbare inntrykk.
Det gjøres oppmerksom på at innredninger, lagrede gjenstander og faste installasjoner ikke er flyttet ved befaringen.
Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant annet ikke er kommentert ovenfor.

Tomtestørrelse og de reguleringsmessige forhold er oppgitt av kommunens karttjeneste. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av boligen var utleid og møblert, flere rom på boligen var uten belysning,

Tilstandsrapport

innredning og lagrede gjenstander ikke ble flyttet på.
Opplysninger vedrørende bygningers alder er hentet ut fra Matrikkelen. Tidligere Verdi og Lånetakst utført av Ing. Hermund Skaar, befaring 17.12.2009 er innhentet for å bruke enkelte opplysninger.

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

Eiendomsopplysninger

Adresse									
Postnr./sted	6740 SELJE								
Kommune	1441 SELJE	Gnr	56	Bnr	95	Fnr		Snr	
Hjemmelshaver	Saim Akcay								
Rekvirent	Advokat Klaus Iversen AS v/ Klaus Iversen								
Befaringsdato	19.12.2017								
Tilstede / opplysninger gitt av	Leietaker, Takstmann Jon-Aage Bjørnholt Alene								

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Bolig	1800-1899	1965,1998-2000
Garasje	1988	Ukjent

Dokumentkontroll

Det er ikke fremlagt egenerklæringsskjema.

- Matrikkelutskrift
- Situasjonskart
- Grunnboksutskrift

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 inneholdet av. Kjøper kan derfor vederlagsfritt kontakte Takstingeniøren vedrørende inneholdet i rapporten. Tlf 450 56 603.
Dersom utdypende bygningstekniske undersøkeleser (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 tvangsselges 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. Klaus Iversen.

NITO Takst
– tryggere eiendomshandel

Tilstandsrapport

Konklusjon

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

Boligen er i matrikkelen registrert som "Enebolig m/hybel/sokkelleil", en typisk eldre generasjonsbolig. I matrikkelen fremkommer det at bygningen er oppført mellom 1800 og 1899, samt tilbygget rundt 1965.
Garasjen med overliggende leilighet er i matrikkelen registrert som "Enebolig". Bygningen ble tatt i bruk iht GAB registeret 05.07.1990. Leiligheten må ha vært oppusset i senere tid, ukjent når.

Når det gjelder avvik i forhold til normaltilstanden må hele rapporten leses i sin helhet.

Boligen er SEFRAK Registert 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 en eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen.
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 byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.

Bolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
0	64	35	0	35		Grovkjeller ikke inspisert
1	64	58	58	0	Gang/trapperom, gang, kjøkken, 1 soverom, bad/vaskerom, stue.	
2	64	58	58	0	Stue, kjøkken, bad, gang/trapperom, 2 soverom	
2,5	17	17	0	17		Mørkeloft, ikke inspisert
Sum	**209**	**168**	**116**	**52**		

Garasje med overliggende leilighet	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
1	72	64	0	64		Dobbel garasje og bod
1,5	65	63	63	0	Gang/, 2 soverom, bad/vaskerom og kjøkken/stue	
Sum	**137**	**127**	**63**	**64**		
Sum alle bygninger	**346**	**295**	**179**	**116**		

Kommentarer til arealberegningen

Areal etter mål på stedet. BTA er utregnet på bakgrunn av innvendige mål.
Arealer i kjeller og loft på boligen er innhentet fra tidligere takst.

Tilstandsrapport

Kommentarer til planløsningen

Enkle planløsninger.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan Røysebakkane.
Planidentifikasjon: 1441199801.
Plantype: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Ikrafttredelsesdato: 06.05.1998
Eiendommen ligger i område B4. Eiendommen og nærliggende områder er regulert til boligformål. Område sørvest for eiendommen er regulert til offentlig formål.

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Det er ingen heftelser eller servitutter som har innvirkning på verdisettingen.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	1 544 m2	Type tomt	Eiet	

Beskrivelse

Areal på tomt er innhentet fra eiendomsdata. Det tas ikke ansvar for feil i kartgrunnlaget.
Enkelt opparbeidet tomt med vedlikeholdsbehov.
Eiendommen ligger skrående terreng fra nordøst mot sørvest.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Asfaltert innkjørsel.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hovedbygg	Beregnede byggekostnader		Kr.	2 913 748
	Verdireduksjon	44%	- Kr.	1 282 049
	Beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	1 631 699
Bygg B	Beregnede byggekostnader		Kr.	1 075 489
	Verdireduksjon	29%	- Kr.	311 892
	Beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	763 597
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag			= Kr.	2 395 296
Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+ Kr.	642 150
Sum beregnet teknisk verdi			**= Kr.**	**3 037 000**

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, det er derfor også få sammenlignbare objekter.
Prisen må gjenspeile områdets attraktivitet, men også bygningsmassens behov for vedlikehold og utskiftninger. Boligen på denne eiendommen er av enkel eldre standard og har behov for moderniseringer og utskiftninger. Garasjebygget er av enkel grei standard med loftsleilighet, behov for enkelte utskiftninger og vedlikehold.
Ved utleie av leiligheten i garasjebygget vil inntekten medføre til et positivt bidrag i husholdningen og dermed en høyere interesse for eiendommen ved fritt salg.
Slik salgssituasjonen er blitt, antar undertegnede at eiendommen ikke oppnår den samme pris som den ville gjort under normale forhold i en normal salgsprosess.

NITO Takst
– tryggere eiendomshandel

Tilstandsrapport

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. 2 200 000,-

Sted og dato
Nordfjordeid, 29.12.2017

Jon-Aage Bjørnholt

Jon-Aage Bjørnholt

PERSON SERTIFISERING
DNV·GL
TAKSTMANN
SERTIFISERT FOR
BOLIGSALGSRAPPORT IHT SETAs
FAGLIGE RAMMEVERK

Tilstandsrapport

Bygg A: Bolig

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

TG 1

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Eiendommen ligger i område med typisk vestlandsterreng med fjell i dagen, skog og skrinn fastmark.
Ingen fundamenter synlige.

Vurdering

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser annet enn visuell besiktigelse.

Tiltak / konsekvens

Normale forhold.

Grunnmur

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Gråsteinsmurer og plasstøpt betong mot grunn.

Vurdering

NB. Kjeller ikke innvendig inspisert grunnet plasseringer av løsøre.
Sprekker i betongfuger.

Tiltak / konsekvens

Det anbefales ytterligere undersøkelser i kjeller.

Drenering

TG 2

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

Beskrivelse

Antatt ingen drenering rundt boligen annet enn naturlig drenering i grunnen.

Vurdering

Normalt med tanke på byggemetodene på oppføringstidspunkt.

Tiltak / konsekvens

Kjeller er ikke innvendig inspisert, det var dermed ikke mulig å gjøre en helheltsvurdering vedrørende drenering.

Levetid

I følge SINTEF Byggforsk har drenering et vedlikeholdsintervall på 20 til 60 år. Vedlikeholdet er utskifting med bytte av ny drensledning 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 fundamenterende 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 1

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Med tanke på alder kan konstruksjonen være oppført i tømmer, men dette er ukjent. I tidligere takstrapport står det bindingsverk.
Liggendre trekledning med vannbord nederst.

Tilstandsrapport

Vurdering

Det vil være mulig å kontrollere hovedkonstruksjonen på mørkeloftet, men dette rommet ikke var tilgjengelig på befaringen.
Utvendig trekledning ser ut til å være skiftet i nyere tid.
Ingen lufting på kledning begrenser uttørking og deretter levetiden. TG2
Skader på ett kledningsbord mot nordøst. TG3
Malingsflass på vanbord. TG2

Tiltak / konsekvens

Malingsflass på vannbord, her burde vannbordet ha vært beslagslått og kledningsbordet burde vært løftet for å danne lufting på kledningen.
Kledning nærme betongpate mot nordøst, umuliggjør vedlikehold og vil medføre til råte over tid. Det burde lages til beslag i overgang vegg/betongplate og kledningsbordet bør kløyves i en slik høyde at vedlikehold enkelt kan utføres.

Levetid

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

Vinduer og dører

TG 2

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.

Beskrivelse

Loftsetasje:
Stue. 2 lags vinduer i karmer og rammer av trevirke fra 1989 og 1998. Ventiler i vinduer.
Kjøkken. 2 lags vindu i karmer og rammer av trevirke fra 1989. Ventiler i vindu.
Bad. 2 lags vindu i karmer og rammer av trevirke. Ventiler i vinduer.
Gang/trapperom. 2 lags vindu i karmer og rammer av trevirke fra 1989. Ventil i vindu.
2 Soverom. 2 lags vinduer i karmer og rammer av trevirke fra 1988 og 1989. Ventiler i vinduer.
Innvendige malte finerdører.

Hovedetasje:
Kjøkken. 2 lags vinduer i karmer og rammer av trevirke fra 1986. Ventiler i vinduer.
Gang/trapperom. Lakkert ytterdør med glass fra 2010.
Soverom. 2 lags vinduer i karmer og rammer av trevirke fra 1969 og 1998.
Stue. 2 lags vinduer i karmer og rammer av trevirke fra 1969 og 1998. Ventiler i vinduer.

Vurdering

Innvendig sopp nedre del på de fleste vinduer, tyder på at det er for dårlig ventilasjon/luftutskiftning i boligen.
Vindu på bad loft er gåen. TG3.
Vindu på soverom loft kan ikke lukkes. TG3.
Vindu i hovedetasje fra 1969 er innvendig fuktskadet. TG3

Kjeller.
Enkle vinduer i rammer av trevirke. TG2
Enkel labankdør av trevirke. Kan ikke lukkes, løse rammer. TG3

Tiltak / konsekvens

De aller fleste vinduer er modne for utskiftning.

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.
Det opplyses at vinduer som er mer enn 20 år gamle slipper ut ca 2,5 ganger mer varme enn nye vinduer.
Tilstandsgrad settes som følge av alder og observerte forhold.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon

TG 1

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.

Beskrivelse

Sperretak med antatt trod og skifertekking.
Snøfangere er montert.

Vurdering

Mørkeloftet er ikke inspisert annet enn fra luke grunnet manglende stige.
Fra luken ser man at loftet er innredet og platet i skråsjiktet hvilken innebærer at kontroll av undertak ikke er mulig.

Tiltak / konsekvens

Konstruksjoen er ikke prefabrikkert, men den er plassbygget på stedet, nedbøyinger må derfor påregnes. Undertegnede har ikke regnet på styrken til konstruksjon da materialene ikke er merket.

Taktekking

TG 2

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

Beskrivelse

Tekking av skifer antatt direkte på undertak av trevirke.
Vindskier av trevirke.

Vurdering

Taktekking vurdert fra bakkenivå.
Det er ukjent om taktekkingen er fra byggeår eller om taket på et senere tidspunkt er omlagt.
Begrenset inspeksjon av skifertekking grunnet høyder på taket og nærliggende terreng.

Tiltak / konsekvens

Taket er modent for omlegging.

Levetid

Utskifting vindskier. 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.

Utskifting Skifer. Steiner som er ødelagt fjernes og erstattes med steiner av samme type. 10-50 år.
Omlegging Skifer. 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.

Renner, nedløp og beslag

TG 1

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

Beskrivelse

Renner og nedløp av plastisolbelagt aluminium.
Nedløpene er ført til grunn.

Vurdering

Ser ut til å være skiftet i senere tid.

Tiltak / konsekvens

Renner renses og rengjøres fra mellom 5 og 15 år

Levetid

I følge Hydro Aluminium så holder takrenner som er lakkert med forsterket polyester lakk minst 15 år. Med godt vedlikehold, vaske og rensing kan man forvente en del lenger levetid.
Normalt følger utskiftingen av takrenner syklusen til utskifting- eller re-tekking av taketekke

Tilstandsrapport

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

Utvendig trapp av naturstein.
Betongplate mot grunn-

Vurdering

Sprekker i betongplate mot grunn. TG2

Tiltak / konsekvens

Ntursteinstrapper kan være glatte. Gelender på vegg anbefales.
Løs betong fjernes, ny armert betong tilføres. Dersom det ikke ønskes støpeskjøt må all betong fjernes, grunnen må komprimeres før det legges ut ny armert betong.

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

Pipe av antatt teglstein fra antatt byggeår.
Vedovn på stue på loft.
Pipe utvendig slemmet.

Vurdering

For liten ubrennbarplate fremfor vedovn på stue på loft. TG2
Pipen er etter det som kan inspiseres fra loftluke kledt med plater på minst 1 side. Dette er normalt ikke tillatt da det skal være minst 23 cm fra røykrøret til ubrennbart materiale. TG3

Tiltak / konsekvens

Det anbefales sterkt kontroll fra det lokale branntilsyn/feier før pipen brukes normalt.
Utvendig pipebeslag anbefales montert, dette for å forhindre lekkasjer.

Etasjeskillere

TG 2

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

Beskrivelse

Etasjekillere av trevirke med overliggende bord og gulvlegging.

Vurdering

Uisolert mellom grovkjeller og hovedetasje, kalde gulv. TG2
Noe merkbare skjevheter på loftetasjen. TG2
Fra det man kan se ved dør til kejller er det noe stripet borebille i etasjekillere. TG 2
Det ble ikke registrert vesentlig skjevheter som har betydning for konstruksjonens sikkerhet, men mindre skjevheter og gulvknirk må likevel påregnes.
Det er ikke foretatt nivelering eller andre målinger i forhold til skjevheter.

Tilstandsrapport

Tiltak / konsekvens

Normale forhold med tanke på alder.
Likevel kan det være aktuelt med tiltak for avretting og for og fjerne knirk.

Stripet borebille kan finnes over alt i huset, men er avhengig av høy relativ luftfuktighet rundt 40 - 60%. Derfor trives Stripet borebille best i kjellerrom og loftsrom. De trives best med en varme rundt 20-25 grader.
Hovedbehandling bør være fuktreduserende tiltak, alternativt kombinert med impregnering av treverket. Impregnering utføres av bedrift som driver med skadedyr typisk saneringsselskap. Det er viktig å vite at treverk som har blitt malt, lakkert e.l. ikke lar seg impregnere med insektbeskyttende midler. Man er avhengige av at væsken kan trenge inn i treverket.

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.

Beskrivelse

Kjeller ligger delvis under terreng, her er det gråstensmurer og støpt plate.

Vurdering

Kjelleren er ikke inspisert, men slike eldre murer har ofte fuktinnslag pga. manglende/sviktende fuktsikring utvendig.

Tiltak / konsekvens

Tilstandsgrad ikke satt.

Bad - Bad loftetasje

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

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabler, malt glassfiberstrie på vegger. Himlingsplater i tak.
Ca 2 cm fall på gulv fra dør til sluk.
Støpejernsluk.
Dusjkabinett, enkel vask, toalett på gulv, kobberledninger, mekanisk avtrekk med bryter.
2 lags vindu.

Vurdering

Vindu er gåen. TG3
Slag i kobberledninger ved bruk av vask. TG2
Riss i fuger på gulv, fliser reiser seg ves innervegg, løse fliser. TG3
Antatt utett bad dersom man skal få en større lekkasje her, dette med tanke på riss i fugene og støpejernsluk.

Tiltak / konsekvens

Badet bør brukes varsomt med tanke påp vannsøl, rommet er modent for riving og gjenoppbygging.

Levetid

Kobberledninger fra 12-50 år alt etter vannkvalitet.
Blandebatteri fra 10 til 30 år.
Fliser. 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.
Normal levetid for motor og vifte er 10 til 20 år.
Tapet. Gammel tapet fjernes og ny settes opp. 10-20 år.
Ny tapet i våtrom. Gammel tapet fjernes. Ny tapet kan settes opp på gammel vinyl, men det er lett å få blærer. Eventuell sparkling utføres med vannfast sparkel. Tapetet legges med omlegg og limes med vannfast lim. 5-12 år.

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

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler, baderomsplater på vegg. Himlingsplater i tak.
ca 1 cm fall fra dør til sluk ved badekar.
Opplegg til vaskemaskin, toalett på gulv, enkel innredning, badekar med dusjforheng, naturlig ventilasjon med ventil i vegg og ventil i vindu.

Vurdering

Lyset fungerer ikke på befaringen.
Sluk ikke inspisert.
Noe fuktskader på baderomsinnredning. TG2
Missfargede fuger.

Tiltak / konsekvens

For lite ventilasjon/luftutskiftning, det anbefales mekanisk fuktstyrt avtrekksvifte.

Levetid

Kobberledninger fra 12-50 år alt etter vannkvalitet.
Blandebatteri fra 10 til 30 år.
Fliser. 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.
Normal levetid for motor og vifte er 10 til 20 år.
Baderomsplater. Bytte paneler. Ødelagte plater demonteres. Nye plater monteres med forseglede kanter, hjørner og gjennomføringer. 6-14 år.

Kjøkken - Kjøkken loft.

TG 2

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

Beskrivelse

60 talls kjøkken enkel standard.

Vurdering

Moden for utskiftning

Tiltak / konsekvens

Modn for utskiftning.

Kjøkken - Kjøkken hovedetasje

TG 2

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

Beskrivelse

60 talls kjøkken enkel standard.

Vurdering

Moden for utskiftning

Tiltak / konsekvens

Moden for utskiftning

Tilstandsrapport

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

Hovedetasjen har antatt noe overflater fra 90 tallet. Loftsetasjen har standard fra 1970-1980 tallet.
Enkel bostandard.

Vurdering

Som det fremkommer under pkt. om premisser så ble befaringen foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og og i bruk. Det gjøres oppmerksom på at innredninger, lagrede gjenstander og faste installasjoner ikke er flyttet ved befaringen.
Tilstandsgrad er satt ut fra påviste skader og slitasje, samt normal levetid på gjeldende overflater ihht. NBI`s levetidsbetraktninger.

Tiltak / konsekvens

Boligens overflater er av varierende alder og utførelse, store deler er brukspreget, og oppussing bør påregnes, alt etter ønske og behov.

Innvendige trapper

TG 3

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

Beskrivelse

Trapp av trevirke med belegg i trinn.

Vurdering

Håndløper på vegg.
Manglende rekkverk mot gang. Fare for skade ved fall. TG3
Returrekkverket på loftseasjen er 80 cm høyt, idag er kravet 90 cm.
For store åpninger i spiler, over 10 cm.

Tiltak / konsekvens

Tiltak bør iverksettes for å unngå personskader, særlig dersom barn skal nytte trappen.

VVS

TG 2

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.

Beskrivelse

Kobberledninger av ukjent alder. Antatt fra 1970-1980.
Avløp av antatt støpejern i boligen.
Vv-bereder i kjeller fra antatt 1980 tallet.

Vurdering

Ved nærmere undersøkelser i kjeller vil k\man kunne vurdere vvs anlegget ytterligere.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av observerte forhold og antatt alder.

Tiltak / konsekvens

Vedlikehold av sanitærinstallasjoner er generelt vanskelig og begrenser seg normalt til overvåkende tilsyn av synlige komponenter
Skjulte kobberledninger (i vegger og gulv) medfører ofte til høye reperasjonskostnader ved lekkasje. Kobberledninger fra 1970 og 1980 tallet var tynnere enn de som er produsert før 1970. De glødde kobberrørene som var vanlige på 1970-1980 tallet har en teknisk levetid på 15 til 50 år. Sintef Byggforsks anbefalte brukstid for disse rørene er 30 år.

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 varmtvannsbereder skiftes oftere. Levetiden for en sanitærinstallasjon er en funksjon av en eller flere av de følgende parametrene: materialkvalitet, monteringsutførelse, vannkvalitet, vanntemperatur, bruksfrekvens og alder.

Levetid

Ifølge SINTEF Byggforsk er intervallet for utskifting av VVberedere fra 15 til 25 år. Forventet levetid for soilrør og avløpsledninger i plast 30 til 50 år, soilrør i støperjern 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

El-skapet står i gang loft.
Skrusikringer. her er det også 4 automatsikringer, men 2 av dem er ikke merket.
Jordfeilautomat 60 Amp
Det er ikke montert overspenningsvern.

Vurdering

Kontroll av det elektriske anlegget krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Vanligvis har takstpersonell ikke dette, og det vil derfor bare være mulig å gjøre beskrivelser av generell karakter. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av takstingeniør og bør utføres av det lokale el-tilsyn eller godkjent bedrift.

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 underdimmensjonerte 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.

Hvrodfor 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 2

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 skårende terreng fra nordøst mot sørvest.

Vurdering

Eiendommen ligger i henhold til kart fra NVE i aktsomhetsområde for snøskred, vurderingen baserer seg på helningen på terreng og ikke sannsynligheten for at dette skal kunne skje.

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

Tiltak / konsekvens

Normale forhold her på vestlandet.
Byggverk skal ikke plasseres i skredfarlige områder jf. byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 første ledd. Dette gjelder byggverk hvor konsekvensene av en skredhendelse, herunder sekundærvirkninger, vil være særlig store og gi uakseptable konsekvenser for samfunnet. Kravet gjelder for alle typer skred. Dette kan tolkes slik at dersom det vurderes tilbygg eller nybygg på eiendommen kan kommunen sette seg imot dette eller kreve ytterligere vurderinger av området. Dersom det vurderes slike tiltak bør en kontaikte kommunen.

Bygg B: Garasje

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

TG 1

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Garasjen antas å være fundamentert på armerte såler på grus/kult. Fundamentene var ikke synlige og derfor ikke vurdert.

Vurdering

Det er imidlertid ikke registrert noen setningsskader eller forskyvninger som har noen konsekvens for konstruksjonens sikkerhet.
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser annet enn visuell besiktigelse.
Fundamentene var ikke synlige og derfor ikke vurdert.

Tiltak / konsekvens

Normale forhold

Grunnmur

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Grunnmure av lettklinkerblokker, utvendig strukturpusset og innvendig slemmet.

Vurdering

Mindre riss i puss ansees å være normalt og ikke av betydning for konstruksjonens sikkerhet.

Tiltak / konsekvens

Overflater av mur og puss krever vanligvis lite vedlikehold. Men når det først oppstår skader på slike overflater, får skadene ofte en akselererende utvikling. Eksempelvis kan en liten lekkasje i et nedløpsrør medføre en lokal oppfukting som gir små skader i overflaten. Dersom nedløpsrøret ikke blir reparert, vil småskadene utvikle seg raskt til større skader som er kostbare å utbedre.
Normale forhold.

Drenering

TG 1

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

Beskrivelse

Synlig grunnmursplast.

Vurdering

Manglende topplist på grunnmursplast meføre til at regnvann kan trekke inn. TG 2
Mindre saltutslag i bakre del i garasjedel tyder på noe fuktvandring, men dette kan også komme av høy luftfuktighet og lave temperaturer.
Ukjent hvordan drensledninger ligger og hvilken type masser som er fylt inntil vegger.
Noe mindre saltutslag i bakre del av garasjen.

Tiltak / konsekvens

Topplist på grunnmursplast bør monteres.

Levetid

I følge SINTEF Byggforsk har drenering et vedlikeholdsintervall på 20 til 60 år. Vedlikeholdet er utskifting med bytte av ny drensledning 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 fundamenterende og tilfylte masser, om det er brukt filterduk, mengden og typen tilførte finstoffer fra grunnen og gjennom tilkoblede taknedløp m.v.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 1

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Vegger over murer av trevirke med utvendig trekledning.

Vurdering

Kledning nærme treplatting umuliggjør vedlikehold av nederste del på kledningen. TG2

Tiltak / konsekvens

Beslag bør monteres, kledning bør heves.

Levetid

I følge SINTEF Byggforsk blir det anbefalt maling av trepanel i intervall på 6-12år. Normal levetid på 40-60 år.
For pussa flater anbefaler SINTEF Byggforsk et vedlikeholdsintervall på 10-40år med vekkmeisling av løspuss, ipussing og maling. Maling fra mellom 4 til 12 år på pussa flater. Ompussing mellom 10-40 år.

Vinduer og dører

TG 2

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.

Beskrivelse

2 lags vinduer i karmer og rammer av trevirke fra 1990.
Balkongdør fra 1990.
Ytterdør av trevirke med glass fra 1989.
Enkel inngangsdør til garasjen av trevirke.
2 enkle manuelle treporter.
Enkel vinduer i garasjen.

Vurdering

På loftsetasjen er det noe sopp i karmene, særlig på soverommene. TG2
Manglende beslag under vinduer i garasjen, vann kan trekke inn. TG2
Noe slitte treporter.

Tiltak / konsekvens

Enkelte vinduer er modne for utskiftning.

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.
Det opplyses at vinduer som er mer enn 20 år gamle slipper ut ca 2,5 ganger mer varme enn nye vinduer.
Tilstandsgrad settes som følge av alder og observerte forhold.

Takkonstruksjon

TG 2

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.

Beskrivelse

9" sperretak med sutakplater og betongtakstein.
Gulv midtre del på kaldtloft.
Limtredragere med søyler av trevirke.
Vindskier av trevirke.
Ca 20 cm isolasjon med papir mellom kaldtloft og leilighet.
Små ventiler i gavlvegger.

Tilstandsrapport

Vurdering

Vurdering foretatt fra bakkenivå og kaldtloft.
Råte på nedre del av vindskier. TG3
Det er ikke montert snøfangere. TG2
Det er noe mose på taket. TG2
Fuktskjolder i undertaket synlig fra kaldtloft. Vått/lekkasje ved luftehatt mot nordvest. TG3
Isolasjonen er dyttet helt ut i undertaket og hindrer dermed utluftingen av loftet.

Tiltak / konsekvens

Vindskier bør byttes.
Snøfangere bør monteres.
Taket bør rengøres for å forhindre frostsprengning.
Ytterligere kontroll og tiltak ved luftehatt kreves for å stoppe lekkasjen.

Taktekking — TG 2

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

Beskrivelse

Tekking av betongtakstein fra byggeår.
Undertak av sutaksplater.

Vurdering

Fuktskjolder i undertaket synlig fra kaldtloft. Vått/lekkasje ved luftehatt mot nordvest. TG3

Tiltak / konsekvens

Ytterligere kontroll og tiltak ved luftehatt kreves for å stoppe lekkasjen.
Over halvparten av forventet levetid på takstein er forbi.

Levetid

Utskifting. Steiner som er ødelagt, fjernes og erstattes med steiner av samme type. 10-40 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. 30-60 år.

Renner, nedløp og beslag — TG 2

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

Beskrivelse

Renner og nedløp av aluminium.

Vurdering

Tette renner, lekkasjer i skjøter, skjevheter i renner antatt som følge av snø. TG2

Tiltak / konsekvens

Renner renses og rengjøres fra mellom 5 og 15 år
Taknedløpene bør føres vekk fra bygningen for å fjerne dagens fuktbelastning på underliggende yttervegger.

Levetid

Normalt følger utskiftingen av takrenner syklusen til utskifting- eller re-tekking av taketekke
I følge Hydro Aluminium så holder takrenner som er lakkert med forsterket polyester lakk minst 15 år. Med godt vedlikehold, vaske og rensing kan man forvente en del lenger levetid.

Tilstandsrapport

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 mot sørvest.
Bjelker på limtredragere.
Tynne impregnerte terrassebord
Platting mot nordøst av trevirke, trapp mot sørøst av trevrike.

Vurdering

Terrasse sørvest har en del bord som er knekt. TG2
Rekkverket er noe slitt og løst. TG2
Terrassen vaier og må festes bedre mot husvegg.
Slitte terrassebord mot nordøst og i trapp på sørøstsiden.

Tiltak / konsekvens

Terrassebord er modne for utskiftning. Tykkere dimmensjon anbefales.
Det anbefales bedre innfestning mellom terrasse på sørvestsiden inn mot bygningen.

Etasjeskillere — TG 2

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

Beskrivelse

Etasjeskillere av trevirke.
Isolert og platet med 1 lag gips i garasje. Overliggende parkettgulv i leilighet.

Vurdering

Brannskillet mellom garasje og overliggende leilighet er ikke ivaretatt. Kun 1. lag gips, åpninger i skillet ved gjennomgående avløpsrør i garasjedel.
Det ble ikke registrert vesentlig skjevheter som har betydning for konstruksjonens sikkerhet, men mindre skjevheter og gulvknirk må likevel påregnes i en slik bygning.
Det er ikke foretatt nivelering eller andre målinger i forhold til skjevheter

Tiltak / konsekvens

Det anbefales ytterligere kontroll vedrørende brannskille. Her må riktig brannmotstand oppnås, antatt (B) REI 60 samt gasstetthet.

Rom under terreng — TG 1

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

Garasje ob bod ligger delvis under terreng.
Mindre saltutslag i bakre del.

Vurdering

Noe fuktvanding garasjer må påregnes, her tlføres det fuktighet med bil, lave temperaturer og høy luftfuktighet.

Tiltak / konsekvens

Normale forhold.

Tilstandsrapport

Bad - Bad loft

TG 1

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.

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabler, baderomsplater på vegger, malt himling.
Dusjkabinett, enkel vask og speilskap, toalett på gulv.
Benk med utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.
Avtrekk i himling.

Vurdering

Tilnærmet flatt gulv, men her er det 4 cm oppkant fra flis til underkant terskel ved dør.
Sluk under kabinett ikke inspisert. Det anbefales ytterligere undersøkelser om det er membran og klemring i sluket.
Det anbefales alltid dusjkabinett på våtrom for å forhindre for mye vannsøl.

Tiltak / konsekvens

Normale forhold.

Levetid

Kobberledninger fra 12-50 år alt etter vannkvalitet.
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.
Baderomsplater. Bytte paneler. Ødelagte plater demonteres. Nye plater monteres med forseglede kanter, hjørner og gjennomføringer. 6-14 år.
Blandebatteri fra 10 til 30 år.

Kjøkken - Køkken

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

Åpen stue- kjøkkenløsning med lakkerte fronter og laminert benkeplate.
Kobberledninger, integrert platetopp, oppvaskmaskin og komfyr.
Ventilator fra Røroshetta.

Vurdering

Normale forhold

Tiltak / konsekvens

Normale forhold

Innvendige overflater

TG 1

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Innvendige overflater i leiligheten av nyere dato. Parkett på gulv, malte vegger og himlinger.
Normale enkle overflater i garasjedel. Panel på bod.

Vurdering

Noe dårlig sparkel og malerarbeid i himling, noe sprekker. TG2

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 leiligheten er brukt og overflater ikke er nye.

Tilstandsrapport

VVS

TG 1

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.

Beskrivelse

Vannrør av kobber, avløp av plast.

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 varmtvannsbereder skiftes oftere. Levetiden for en sanitærinstallasjon er en funksjon av en eller flere av de følgende parametrene: materialkvalitet, monteringsutførelse, vannkvalitet, vanntemperatur, bruksfrekvens og alder.

Tiltak / konsekvens

Skjulte kobberledninger (i vegger og gulv) medfører ofte til høye reperasjonskostnader ved lekkasje. Kobberledninger fra 1970 og 1980 tallet var tynnere enn de som er produsert før 1970. De glødde kobberrørene som var vanlige på 1970-1980 tallet har en teknisk levetid på 15 til 50 år. Sintef Byggforsks anbefalte brukstid for disse rørene er 30 år.

Levetid

Ifølge SINTEF Byggforsk er intervallet for utskifting av VVberedere fra 15 til 25 år. Forventet levetid for soilrør og avløpsledninger i plast 30 til 50 år, soilrør i støperjern 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. Erfaringstall på plastledninger fra 30-70 år.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Nyere el-skap i leiligheten. Automatsikringer 3x16mm ^{2} inntakskabel.
Led downlights i alle rom i leiligheten.
Belysning med armatrer i garasjen
Utvendig lyskuppel av plast.

Vurdering

Knust utvendig lyskuppel.
Kontroll av det elektriske anlegget krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Vanligvis har takstpersonell ikke dette, og det vil derfor bare være mulig å gjøre beskrivelser av generell karakter. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av takstingeniør og bør utføres av det lokale el-tilsyn eller godkjent bedrift.

Tiltak / konsekvens

Feil på elektrisk anlegg kan generelt sett medføre til varmgang og i verste tilfelle medføre til brann. Det er feil/elde på elektrisk anlegg som er bakenforliggende årsak til de fleste boligbranner i Norge. Det elektriske anlegget er derfor ikke kontrollert av takstingeniør og bør utføres av det lokale el-tilsyn eller godkjent bedrift før eiendomsoverdragelse.

Diverse utstyr

TG 1

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Beskrivelse

Varmepumpe, utedel står på terrassen, innedel ved balkongdør i stue.
Pumpen var av på takseringsøyeblikket.

Vurdering

Det gjøres oppmerksom på at utstyret normalt ikke er funksjonstestet i forbindelse med takseringsoppdraget.

Tilstandsrapport

Tiltak / konsekvens

Luft/luft-varmepumper har ifølge Enova har en levetid på 10 til 15 år.

Terrengforhold

TG 2

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 skårende terreng fra nordøst mot sørvest.

Vurdering

Eiendommen ligger i henhold til kart fra NVE i aktsomhetsområde for snøskred, vurderingen baserer seg på helningen på terreng og ikke sannsynligheten for at dette skal kunne skje.

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

Tiltak / konsekvens

Normale forhold her på vestlandet.
Byggverk skal ikke plasseres i skredfarlige områder jf. byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 første ledd. Dette gjelder byggverk hvor konsekvensene av en skredhendelse, herunder sekundærvirkninger, vil være særlig store og gi uakseptable konsekvenser for samfunnet. Kravet gjelder for alle typer skred. Dette kan tolkes slik at dersom det vurderes tilbygg eller nybygg på eiendommen kan kommunen sette seg imot dette eller kreve ytterligere vurderinger av området. Dersom det vurderes slike tiltak bør en kontaikte kommunen