



Boligsalgsrapport



**Nyberg, Vereide, Øvre Nordstranda
401**

6823 SANDANE

Gnr 58: Bnr 16

1445 GLOPPEN KOMMUNE

MARKEDSVERDI

Kr. 1 050 000



Oppdragsnr. 903
Befaringsdato 06.12.2017
Rapportdato 15.12.2017

Rapportansvarlig Kristen Eikenæs
Tlf.: 911 25 734
E-post: kr.eike@online.no



Oppdragsnr. 903
Befaringsdato 06.12.2017
Rapportdato 15.12.2017
Rapportansvarlig Kristen Eikenæs
Tlf.: 911 25 734
E-post: kr.eike@online.no

INNHOOLD

RAPPORTSAMMENDRAG	3
EGNE PREMISSE	3
UNDERSØKELSER SOM IKKE ER INKLUDERT I RAPPORTEN	3
VESENTLIGE ENDRINGER OG PÅKOSTNINGER	3
DOKUMENTKONTROLL	7
TEKNISK VERDI OG MARKEDSVERDI	8
EIENDOMSOPPLYSNINGER	10
AREALOPPLYSNINGER	12
ROMFUNKSJONER FOR P-ROM	13
BOLIGSALGSRAPPORTENS AVGRENSNINGER	14
HOVEDRAPPORT	15
EINEBUSTAD	15
OVERFLATER GENERELT	15
VÅTROM	16
KJØKKEN	18
ROM UNDER TERRENG	19
KRYPEROM	19
LOFT (INNREDET OG UINNREDET)	19
ILDSTED OG SKORSTEINER	20
INNVENDIGE TRAPPER	20
ETASJESKILLERE OG GULV PÅ GRUNN	20
TEKNISKE ANLEGG	21
RADON	22
INNVENDIG, ANDRE FORHOLD	22
YTTERVEGG	22
YTTERTAK	23
BALKONGER, TERRASSER, VERANDA, TRAPPER OG LIGNENDE	24
TERRASSER OG PLATTING PÅ TERRENG	25
GRUNNMUR, FUNDAMENTER	25
MUR, TERRENG, STIKKLEDNINGER, TANKER OG FRITTSTÅENDE BY	26
GEOLOGISKE FORHOLD	27
ANDRE FORHOLD	27
FORENKLET INFORMASJON OM BRANNTEKNISKE FORHOLD	27
GARASJE	28
DOKUMENTASJON	29



RAPPORTSAMMENDRAG

OM BOLIGSALGSRAPPORTEN

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges TakseringsForbund (NTF) og NITO Takst. Bare takstmenn/takstingeniører som er godkjent av et av disse forbundene, kan utarbeide tekniske tilstandsanalyser som dokumenteres med en Boligsalgsrapport.

Oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en eiendomsmeidler. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Les utfyllende informasjon om Boligsalgsrapporten og dens avgrensninger i eget kapittel. Her gis også informasjon om klageordning for forbrukere.

EGNE PREMISSE

Alle bygningsdeler er under vedvarande aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortare og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller nytta på forhold og bygningsdeler som ikkje har synleg svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. Bustaden er ikkje isolasjonsvurdert då dette krever avansert teknologi. Rapporten legger til grunn husets tilstand på synfaringdagen. For å oppretthalde bustadens standard må det forutsettast normalt vedlikehald utover det som nemnst i rapporten. Denne rapporten har ikkje tatt mål av seg til å kommentere kostmetiske feil eller mangler.

UNDERSØKELSER SOM IKKE ER INKLUDERT I RAPPORTEN

- Forenklet informasjon om elektrisk anlegg - skjema for enkel vurdering av elektrisk anlegg er ikke gjennomgått. El.anlegget er ikkje undersøkt av underteikna og anbefaler El.kontroll for nærmare kontroll og beskrivelse av det elektriske anlegget. Fordelingskåpet er montert i sovealkoven med skrusikringer, 3-fasekontakt og jordfeilbrytar, delvis skult el.installasjon frå byggeår. Golvvarme med varmekablar (3 kursar) for mesteparten av 1.etg.
- Tilstandskontroll av tilleggsbygg. Garasjen er enkelt visuelt besiktiga.

VESENTLIGE ENDRINGER OG PÅKOSTNINGER

EINEBUSTAD

Modernisering: Ingen spesielle arbeider etter byggeår.

GARASJE

Modernisering: Ingen spesielle arbeider etter byggeår.



OPPSUMMERING TILSTAND

Den takserte egedomen er av normal standard med grunnlag i byggeår og utført vedlikehold. Av spesielle/vesentlige punkt vart det blant anna registrert;

Bygningen har standard frå byggeår. Nedgreven oljetank, tiltak må utførast innan 2020. Slitt takteking. Generelt slitte vindauer og fleire punkte glasruter og noko råteskade. Noko fuktinntrenging i bakre del av kjellaren og noko fukt i underkant tilstøtande treveggar. Bad i u.etg av eldre enkel standard og må oppussast. Badet i 1.etg. er delvis utrive og må totalrenoverast. Tilbygd takoverbygg på baksida av huset med synlege råteskader og tak anlagt direkte mot terreng. Markert fall på golv for deler av loftsrom. Loftstrapp med dårleg frihøg. Kjøkkeninnredning er frå byggeår og er slitt. Elles er her generell slitasje for dei fleste rom. Bygningen må vurderast som eit renoveringsobjekt.

Bygningens alder tilseier at det er oppført etter forskrifter og tekniske standardar som ikkje tilfredsstillar nyare forskrift og tekniske løysingar som vert nytta ved oppføring av nye bustadhus idag.

Dersom informasjon om rom eller bygningsdelar er gitt tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er dette angitt i rapportens sammendrag. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.



TG 3 BYGNINGSDELER MED TILSTANDSGRAD 3 STORT ELLER ALVORLIG AVVIK

EINEBUSTAD

Rom - bygningsdel	Kontrollpunkt	Evt. begrunnelse eller merknad	Punkt i hovedrapport
Bad - Underetasje	Overflater vegger og himling	Isopor er ikkje eigna som bekledding.	1.1.1
Bad - Underetasje	Sluk, membran og tettesjikt (i golv eller vegger)	Utette tapetskjøtar. Utett rørgjennomføring i vegg i dusjsone.	1.1.3
Bad - Underetasje	Sanitærutstyr og innredning	Topplokket til klosett er knust. Synlege vassrør og avløpsrør. Dusjen er anlagt svært nær vindauget. Elles standard frå byggeår.	1.1.6
Bad/vaskerom - 1. etasje	Oppsummering	Rommet er delvis rive og må totalrenoverast.	1.2.0



Kjøkkenkrok - Underetasje	Innredning	Manglande vasstilførsel, ikkje fastmontert og enkel utførelse.	2.1.6
Kjøkken - 1. etasje	Avtrekk	Ventilator med ujamn og dårleg effekt	2.2.4
Loft	Etasjeskillere og gulv på grunn	Golv i trapperom med fall/avvik på golvet målt til 40 mm og 50 mm på soverom mot aust.	11.1.1
Einebustad	Vinduer	Fleire punkterte glastruer og karm/ramme er målingsslitte og nokre med påført skade/råteskade.	16.1.3
Einebustad	Drenering og fuktsikring	Fukt i underkant skillevegg mellom kjellarboder og i underkant vegg mot gangen. Noko fuktinntrening i kjellarboder. .	20.1.4

TG 2 BYGNINGSDELER MED TILSTANDSGRAD 2

VESENTLIGE AVVIK

EINEBUSTAD

Rom - bygningsdel	Kontrollpunkt	Evt. begrunnelse eller merknad	Punkt i hovedrapport
Einebustad	Overflater - generelt	Generell elde og slitasje på himling-, vegg- og golvbekledning for dei fleste rom. Fuktskade i underkant trevegg mellom kjellarboder.	0.1
Einebustad	Innvendige trapper	Kjellartrapp; Handlist kun for ei side. Loftstrapp; Manglande rekkverk, dårleg frihøgde (1,8 m), dels fjerna trinnlister, lavt (45 cm) returrekkverk.	10.1.1
Einebustad	Avløp og vannrør	Vurdering basert på alder og meir enn halvparten av forventa brukstid er oppbrukt.	12.1.1
Einebustad	Varmtvannsbereider	Bereider er meir enn 20 år, fuktskjoder i undertank tank og er montert i rom utan golvsluk.	12.1.3
Einebustad	Andre VVS-tekniske anlegg(eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Avrenning frå eine varmepumpe går direkte til betongdekke på terrassen med dertil isproblem.	12.1.8
Einebustad	Radon	Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke.	14.1.1
Einebustad	Andre forhold innvendig	Generelt tar dørblad i karm (spesielt i u.etg.) og dels med dårlege trykkerta. Noko lave innerdører på loftet.	15.1.1
Einebustad	Kledning	Målingsslitt ytterkledning. Nokre råteskade bord mot aust. Kledning mot aust montert direkte mot bakvegg av betong. Beslag over skjøtar mot sør.	16.1.2
Einebustad	Ytterdører	Dører frå byggjeår, lakk/målingsslitte og generelt slitte. Defekt/skada balkongdør til stova.	16.1.3
Einebustad	Takkonstruksjon	For tilbygd bod mot takoverbygget er her synleg isolasjon og dårleg lufting mellom isolasjon og undertak. Takoverbygg med fukt/råteskade mot terreng.	17.1.1
Einebustad	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Taktekking frå byggjeår, sig i nedste taksteinsrekkje mot sør, dels manglande beslag og noko råtekkskada vindskider. Torvtak med råteskade vindskider.	17.1.2
Einebustad	Renner nedløp og beslag	Fråkobla nedløpsrør mot sør, ukjent bortføring av nedløpsvatn.	17.1.3
Einebustad	Skorsteiner over tak	Det vart registrert forhøya fuktmåling for eit mindre område av innvendig panel mot pipa på loftet, årsak er sansynlegvis utett blykrans.	17.1.5
Einebustad	Balkonger, terrasser, veranda, trapper og lignende	Rekkverk er dårleg innfesta, laust, målingsslitt. Manglande trinn til balkongdør. Manglande dryppnase. Spileverket er dels råteskade.	18.1.1



Einebustad	Platting/heller/støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen	Sprekker i betongplatting ved terrassen.	19.1.2
Einebustad	Fundamenter	Dårleg fundamentering/nedgrunning av grunnmur/ringmur i vestre bod.	20.1.2
Einebustad	Grunnmur	Målingsslitt. Sprekker/riss spesielt ved vindauga til kjellarstova.	20.1.3
Einebustad	Forstøtningsmurer	Forstøtningsmuren har sprekker.	21.1.1
Einebustad	Terrengforhold	Terrenget/tunet på baksida av huset er anlagt flatt med manglande fall bort frå huset med dertil auka fuktbelastning mot grunnmur.	21.1.2
Einebustad	Septiktank	Kun eine kammeret er blitt tømd pga manglande "tilkomst" til det andre kammeret.	21.1.4
Einebustad	Oljetanker	Nedgreven oljetank og tilhørende utstyr/opplegg må fjernast eller fyllast med sand innan 2020.	21.1.5
Einebustad	Andre forhold utvendig	Nokre skada takplater, dels råteskada levegg, ugunstig overgong mot husets yttervegg og belegningsstein med sig og grasgroing.	23.1.1
Bad - Underetasje	Ventilasjon	Manglande tilluft samt kun naturleg avtrekk.	1.1.5
Bad - Underetasje	Fukt i tilliggende konstruksjoner	I underkant trevegg i trapperommet mot dusjsone på badet vart det registrert forhøya fuktmåling, her kan vere skjulte skader.	1.1.8
Kjøkkenkrok - Underetasje	Avtrekk	Dårleg plassering av avtrekksvifte.	2.1.4
Kjøkken - 1. etasje	Innredning	Innredning frå byggjeår, slitte frontar og nivåforskjell på benkeplater.	2.2.6
Kryperom - Krypekjeller	Innvendig inspeksjon	Dårleg/manglande ventilering. Fukttrekk for bakre krypkjellar.	6.1.2
Underetasje	Etasjeskillere og gulv på grunn	Målt avvik mellom 10-20 mm på kontrollerte steder.	11.1.1
1. etasje	Etasjeskillere og gulv på grunn	Synleg isopor for synlege betongdekke i fasaden mot sør.	11.1.1

DOKUMENTASJON

EINEBUSTAD

Er det dokumentert at alle rom er godkjent og byggemeldt?

Ja Nei Tilbygd bod på 10 m² er ikkje byggjemeldt. Kjellarstove og kjøkkenkrok i u.etg. er byggjemeldt som hobbyrom og vaskerom. Loftsromma viser ikkje på byggjemeldte teikningar. anbefaler utarbeidelse av korrigererte teikningar og innsending til teknisk kontor.



DOKUMENTKONTROLL

Egenerklæringsskjema og dokumentasjon fremlagt av eier

Det er ikke funnet vesentlige avvik i forhold til egenerklæringsskjema og dokumentasjon.

VERDIKONKLUSJON

Dagens normale salgsverdi

1 050 000,-

STRYN, 15.12.2017



Kristen Eikenæs
Telefon: 911 25 734



TEKNISK VERDI OG MARKEDSVERDI

Spesielle forhold	
Bebyggelsen:	På eigedomen er det oppført einebustad og garasje.
Standard:	Bustadhuset har normal enkel standard med grunnlag i byggeår. Garasjen er av enkel standard og utførelse.
Borett:	Ingen opplyst burett.
Forkjøpsrett:	Ingen opplyst forkjøpsrett.
Heftelser:	Taksten forutset at her er ingen verdireducerende hefter på eigedomen.

Reguleringsmessige forhold	
Regulering:	Eigedomen ligg i område som er regulert til bustadformål. Viser til reguleringsplanen med føresegner samt teknisk kontor for nærmare opplysningar.

Tomt og område	
Om tomten:	Flat og dels bratt sør-sørvestvendt tomt med plen og noko beplantning. Elles er det oppført enkelt dukkehus. Hagen er ustelt.
Beliggenhet:	Eigedomen ligg landlig og fint til i Øvre Nordstranda 401 på Vereide i område kombinert med bustad- og landbruksområde og folkehøgskulen ligg like ved. Eigedomen grensar i aust mot bebygd bustadtomt, kommunal veg mot sør, landbruksområde og felles adkomstveg mot vest og nord. Avstand 0,5 km til barnehagen på Vereide, 4,3 km til barnskulen på Austrheim, 6,3 km til ungdomsskulen og 5,8 km til Sandane sentrum.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp	
Adkomstvei:	Adkomst frå kommunal veg med 50 m privat felles oppgrusa veg og belegningstein på tunet. Vegen og grasgrodt og belegningssteinen er ujamn og grasgrodt.
Tilknytning vann:	Tilknytta kommunalt vassverk.
Tilknytning avløp:	Avløp til felles septiktank med overløp tilknytta kommunalt avløpssystem.

Årlige kostnader	
Kommunale avgifter, forsikring og eigedomsskatt. Stipulert samla kostnad. (pr. mnd. Kr. 1 667)	Kr. 20 000
Sum årlige kostnader	Kr. 20 000

Teknisk verdiberegning	
Normale byggekostnader - for oppføring av tilsvarende bygg etter dagens forskriftskrav, med fradrag for elde, slitasje, utidsmessighet og annen fysisk forringelse. Kostnadsvurdering av angitte TG3 tiltak inngår i den generelle fradragsposten.	
Einebustad	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr. 3 550 000
Terrasse.	Kr. 40 000
Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler	Kr. 2 400 000
Sum teknisk verdi – Einebustad	Kr. 1 190 000



Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	182 000
Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler	Kr.	140 000
Sum teknisk verdi – Garasje	Kr.	42 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 232 000

Tomteverdi

Beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad, inkludert infrastruktur, opparbeidelse og beplantning, og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet.

Tomteverdi: **Kr. 350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet: **Kr. 1 582 000**

Markedsverdi

Den prisen som takstmannen mener eiendommen normalt kan omsettes for på befaringsdagen (normal salgsverdi). Det vil si den verdien som flere potensielle kjøpere er villige til å betale. Faktorer som har særlig betydning for markedsverdien er beliggenhet, standard på boligen, antall rom, tomt og størrelse.

Markedsverdi (normal salgsverdi): **Kr. 1 050 000**

Begrunnelse for markedsverdi:

Eigedomen ligg fritt og fint til på Vereide like ved folkehøgskulen omlag seks kilometer vest for forretnings- og kommunesenteret Sandane i område med spredt busetnad og med kort avstand til barnehagen. Sør-sørvestvendt tomt med gode solforhold og med fin utsikt mot fjorden, nærområdet og fjellheimen. Bustadhuset som er oppført i 1974 er av enkel standard og må vurderast som eit renoveringsobjekt. Elles er oppført garasje i enkel standard med diverse påført skader.

Marknadsverdien er fastsatt med grunnlag i justert teknisk verdi og beliggenheit samt samanliknbare omsetningar.



EIENDOMSOPPLYSNINGER

BEFARING

Kunde:	Oddvin Lotsberg. Tlf. 482 49 594
Tilstede:	Befaring, dato: 06.12.2017. - Kristen Eikenæs. Sertifisert takstmann MNTF. Tlf. 911 25 734

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Eiendomsdata	
Eiend.betegnelse:	Nyberg
Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1445 GLOPPEN Gnr: 58 Bnr: 16
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	840,5 m ² Arealkilde: Matrikelbrevet
Hjemmelshaver:	Oddvin Lotsberg
Adresse:	Vereide, 6823 SANDANE
Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Sparebank 1. Ikkje framlagt.



BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN

Einebustad



Byggeår: 1974 Kilde: Rekvirent

Anvendelse: Nyttå som einebustad for familien til eigar.

Garasje



Byggeår: 1955 Kilde: Rekvirent

Anvendelse: Nyttå som garasje og lagerplass.



AREALOPPLYSNINGER

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling – 2014, 2. utg.", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og takstbransjens retningslinjer legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Benevnelsen P-ROM betyr ikke at rommet er godkjent for den aktuelle bruken, og rommet kan derfor være i strid med byggeteknisk forskrift eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.ntf.no

EINEBUSTAD

Einebustad, arealer						
Etasje	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse		Kommentar
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom	
Krypekjeller					Kryperom	
Underetasje	60	52	8	Vindfang, trapperom, gang, bad, soverom, stove, sovealkove, kjøkkenkrok	2 boder	Etg.høgd i hovedsak ca 2,35 m, kjellarboder med ca 2,1-2,3 m.
1. etasje	102	93	9	Vindfang, 3 soverom, bad/vaskerom, stove m/ trapp til u.etg. og loft, kjøkken	Bod	Etg.høgd ca 2,42 m og ca 1,9-2,3 i tilbygd bod. Eine soverommet har adkomst frå tilstøtande soverom.
Loft	25	25		Trapperom, 2 soverom	Kott	Etg.høgd ca 2,1 m til møne.
Sum bygning:	187	170	17			

Bygningens areal er berekna med grunnlag i oppmåling til innvendige ytterveggar utført med lasermålar og ihht målreglane.

GARASJE

Garasje, arealer						
Etasje	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse		Kommentar
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom	
1. etasje	28		28		Garasjerom	Etg.høgd ca 1,95-2,15 m. Elles er her takoverbygg på 12 m ² , ikkje målbart areal ihht målreglane.
Sum bygning:	28	0	28			

Oppmålt på plassen med lasermålar.



ROMFUNKSJONER FOR P-ROM

Denne kontrollen utføres kun når det ikke er fremlagt byggesøkte og godkjente tegninger av boligen, eller når tegningene ikke samsvarer med den faktiske bruken. Kontrollen består i å vurdere takhøyde, dagslysflate og rømningsveier opp mot gjeldende forskriftskrav. Dette gir en indikasjon på hvorvidt rommene er egnet til bruk for varig opphold. Vær imidlertid oppmerksom på at kontrollen ikke er en fullstendig vurdering av om rommene vil bli godkjent ved en eventuell søknad om bruksendring. Det er flere krav for rom til varig opphold, og det kan også variere fra kommune til kommune hva som godkjennes og ikke. NB! For boliger hvor det ble søkt om byggetillatelse før 1.juli 2011 gjelder det noe enklere krav for bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (oppholdsrom). Det kreves likevel alltid søknad til kommunen for å få godkjenning. Se www.dibk.no for mer informasjon.

EINEBUSTAD

Er det avvik fra gjeldende forskrift når det gjelder rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? (NS 3600 tabell C.1 rad 13)

Ja Nei

Følgende rom/etasjer oppfyller ikke kravene til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde i henhold til dagens forskriftskrav? (NS 3600 tabell C.1 rad 13):

- Takhøyde Loft: Etasjehøgd 2,1 m til møne.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

NB! Disse kontrollpunktene tilsier ikke nødvendigvis at rommene vil bli godkjent for varig opphold. Det anbefales ytterligere undersøkelser.



BOLIGSALGSRAPPORTENS AVGRENSNINGER

STRUKTUR, REFERANSENVÅET OG TILSTANDSGRADER

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2013 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til dem.

Referansenivået som brukes i rapporten er forskrifter og byggeskikk ved byggeåret og andre krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0), gitt av NS 3600. Hvis ikke annet fremgår, er opplysninger om årstall, utskiftninger, vann og avløp, adkomstvei, isolasjon, drenering m.m. i samsvar med opplysninger og dokumentasjon fra rekvirent eller tilstedeværende. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmansens ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Tilstanden angis i rapporten slik:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik
- Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre eller moderate avvik
- Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik
- Tilstandsgrad 3, TG3: Stort eller alvorlig avvik
- Tilstandsgrad TGIU: Ikke undersøkt / ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. TG0 gis normalt kun når bygningsdelen er nyere enn 5 år. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Branntekniske forhold og elektriske installasjoner

Takstmannen gir informasjon om branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen (NS 3600 tillegg D og E). Takstmannen kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

Presiseringer og avvik fra referansenivået i NS 3600

For noen kontrollpunkter har organisasjonene bak Boligsalgsrapporten, også etter dialog med andre interessenter, funnet det riktig å presisere eller avvike fra referansenivået i NS 3600. I Boligsalgsrapporten gjelder dette følgende kontroller:

- Kostnadsvurdering av TG3 tiltak er fjernet som eget punkt i rapporten. Kostnader for TG3 tiltak inngår imidlertid i den generelle elde- og slitasjeposten i teknisk verdifastsetting.
- Manglende dokumentasjon av utførelse gir alene ikke TG2. Det må være påvist tekniske avvik, alderssymptom eller andre risikoforhold for å gi vurdering TG2.
- Ved sjekk av fall mot sluk på våtrom brukes prosjekterte eller preaksepterte ytelses iht. byggeteknisk forskrift.
- Ved sjekk av ventilasjon er referansenivået endret til krav ved byggeår.
- Ved sjekk av skjulte anlegg for vann og avløp uten dokumentasjon er kvalitet og alder vurdert.
- Innfelt belysning (downlights) demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til takstmansens kompetanse og risikoen for skade
- Når det ikke er synlig membran og det mangler dokumentasjon, men membranens funksjon synes å være ivarett, gjøres en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.
- Dersom ikke fukt påvises (fuktsøk) i våtrom, rom under terreng og spesialrom, foretas kontroll av fukt i konstruksjonen (etter eiers aksept). For å utføre kontrollen må takstmannen ta hull, enten med hullsagbor (ca 73 mm) eller mindre hull (ca 10 mm). Når våtrom har synlig og tett membran, og det vurderes å være lite formålstjenlig å ta hull for kontroll av fukt i konstruksjonen, kan det gis bedre tilstandsgrad enn TG2.
- For å unngå ulik tolkning om hvilke forskriftskrav som skal ligge til grunn ved sjekk av rekkverk, er det i takstmansens instruks presisert at det er dagens forskrifter som skal ligge til grunn for kontrollen.
- Ved sjekk av teknisk anlegg blir ikke stoppekran og stakeluker funksjonsprøvd. Støy på utendørs tekniske anlegg sjekkes for ulyd uten målinger.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Dersom undersøkelser ikke er inkludert i oppdraget vil det fremgå under takstmansens egne premisser.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen som ligger til grunn for Boligsalgsrapporten, kan etter avtale utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser.

BEFARINGEN

Rapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Boligsalgsrapporten er i hovedsak basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller rom som er spesielt utsatt for fuktighet, blir særlig grundig inspisert.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Yttertak inspiseres normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige. Yttertaket inspiseres likevel bare fra bakken dersom en stige ikke er reist forsvarlig til befaringen.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og i oppforede kjellergulv.

TAKSTMENN OG TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF og NITO Takst har profesjonelle takstmenn som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte forbundets godkjenningssmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han har de nødvendige faglige kvalifikasjoner for oppdraget. Takstmannen skal etterleve de etiske reglene og det generelle regelverket for sin organisasjon og utøve normalt god takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Klagenemnda for takstmenn er et lavterskel tvisteløsningsorgan i samarbeid mellom Forbrukerrådet, NITO Takst og NTF. Formålet med nemnda er å gi forbrukere en rimelig og rask klageadgang. Nemnda skal arbeide fritt og uavhengig av særinteresser, og gir rådgivende uttalelser. For mer informasjon om klagenemnda, se www.takstklagenemnd.no





HOVEDRAPPORT

EINEBUSTAD

OVERFLATER GENERELT

0.1 Overflater - generelt

Det er sjekket for skader på overflater og knirk. Det er sett etter fuktskjolder og det er foretatt fuktindikasjon. Det er sett etter støvkondens, heksesot og svertesopp, spesielt i soverom. Dersom boligen har rom under terreng er setninger og jordtrykk sjekket, og det er sett etter skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Dersom boligen har loft er tetthet rundt gjennomføringer sjekket. For nedbøyning og skjevheter, se punkt 11.

Himlingsbekledning; Måla plater i 1.etg. og panel på loftet og for deler i u.etg., i u.etg. er her måla betongdekke og måla tape/papp.

Veggbekledning; I hovedsak tapet og panel, elles noko måla betong, filt og måla betong.

Golvbekledning; I hovedsak golvbelegg, 3-stavs eikeparkett i stove og kjøkken i 1.etg., teppe på eine soverommet på loftet og betonggolv i kjellarboder.

Vurdering og begrunnelse

Vindfang u.etg.; Laus tapet i himling, generelt slitt vegg- og golvbekledning.

Trapperom u.etg.; Ujamnt golv og dels avferra veggtafet.

Gang u.etg.; Slitt himling-, vegg- og golvbekledning. Forhøya fuktmåling i underkant trevegg mot bod.

Bod vest u.etg.; Målingsslitt himling og vegg, ujamnt golv med fleire hol/dreneringshol og fuktskade i underkant skillevegg mot tilstøtande bod.

Boda aust u.etg.; Målingsslitt himling og vegg.

Soverom u.etg.; Laus tapet i himling, luftlommer i veggtafet.

Kjellarstova; Ujamnt golv.

Soveromsalkove; Laus tapet i himling, manglande panel mot eine sida av fordelingskåpet og golvbelegg med to typar belegg som er ulimt og med sprang i golv (ca 20 mm).

Kjøkkenkrok u.etg.; Dels fjerna veggpanel bak innredninga, dels skada betonggolv ved/under innredninga, slitt/skada golvbelegg.

Vindfang 1.etg.; Ubehandla veggplater ved tidlegare innerdør, dels skada veggtafet.

Stove 1.etg.; Nokre manglande taklister og dels dårleg innfesting nye taklister, overflateslitt parkettgolv.

Kjøkken 1.etg.; Målingsslitt himling, dels avferra veggtafet, parkettgolvet er overflateslitt og dels misfarga og nokre dels lause lamellar.

Soverom nordvest 1.etg.; Målingsslitt himling, dels avferra veggtafet, utett gjennomføring for kanal til varmpumpe i vegg.

Soverom vest 1.etg.; Målingsslitte vegg.

Soverom aust 1.etg.; Målingsslitt himling, målingsstria er målingsslitt og flekkvis skada.

Bod 1.etg.; Golvet er ujamnt og belegg ikkje for heile golvet.

Soverom aust loft; Dels manglande golvlister.

Loftskott; Manglande dører på begge soverom og dels fjerna veggplater for kott i trapperommet.



Tiltak

Vindfang u.etg.; Legge ny himling-, vegg- og gulvbekledning.
Trapperom u.etg.; Legge ny veggbekledning, avretting og legging av ny gulvbekledning.
Gang u.etg.; Legge ny himling-, vegg- og gulvbekledning.
Kjellarbodert; Måling av himling og vegg.
Soverom u.etg.; Legge ny himling- og veggbekledning.
Kjellarstova; Sliping/avretting av golv og legge ny gulvbekledning.
Soveromsalkove; Legge ny himlingsbekledning, fullføre paneling mot fordelingskåpet, avretting og legging av ny gulvbekledning.
Kjøkkenkrok u.etg.; Avretting av golvet og legge ny gulvbekledning. Legge panel bak innredning, deretter overflatebehandle all veggpanel.

Vindfang 1.etg.; Legge ny veggbekledning.
Stove 1.etg.; Fullføre legging av taklister og fullførnde innfesting av nye taklister, sliping og lakking av parkettgolvet.
Kjøkken 1.etg.; Måle himlinga, legge ny veggbekledning, sliping og punktreparasjon av parkettlamellar og deretter lakking av parkettgolvet.
Soverom nordvest; Måling av himling, utføre tetting for veggjennomføring for varmpumpe og deretter legge ny veggbekledning.
Soverom vest 1.etg.; Måling av vegg.
Soverom aust; Måling av himling, fjerne målingsstria og deretter legge ny veggbekledning.
Bod 1.etg.; Avretting av golvet og deretter legging av ny gulvbekledning.
Loftskott; Montere kottdører på soveromma, legging av veggplater der desse er fjerna og deretter måle vegen.

VÅTROM

1.1 Bad - Underetasje

1.1.1 Overflater vegger og himling

TG 3

Det er sjekket for skader på overflater, fuktskader (fuktsøk) og skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Vinduer og dører i våtsonen er sjekket. Materialets egnethet er vurdert.

Overflater vegger og himling: Baderomstapet på veggane og isopor som himling. Det vart ikkje registrert forhøya fuktmåling.

Vurdering og begrunnelse

- Overflater vegger og himling: Isopor er ikkje eigna som bekledning.

Tiltak

- Overflater vegger og himling: Nedforing av himling, isolere og legg eigna himlingsbekledning.

1.1.2 Overflater gulv

TG 1

Det er sjekket for skader på overflater og overganger, knirk, fuktskader (fuktsøk) og skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Det er sjekket at standardens krav til fall på gulvet er oppfylt; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Overflater gulv: Golvbelegg. Jamnt fall til golvsluk målt til ca 55 mm.

1.1.3 Sluk, membran og tettesjikt (i gulv eller vegger)

TG 3

Sluk, rørgjennomføringer og alder på membran er sjekket. Fuktsøk er utført.

Golvsluk at plast. Tettesjikt som belegg på golvet og baderomstapet på veggane.

Vurdering og begrunnelse

Utette tapetskjøtar. Utett rørgjennomføring i vegg i dusjsona.



Tiltak

Legge ny membran/tettesjikt. Framføring av vegg for å få skjult røropplegget.

1.1.5 Ventilasjon

TG 2

Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom er sjekket.

Naturleg avtrekk med veggventil. Oppvarming med veggmontert stråleomn.

Vurdering og begrunnelse

Manglande tilluft samt kun naturleg avtrekk.

Tiltak

Etablere tilluft i underkant dørrblad samt montere avtrekksvifte for raskare og betre luftutskifting.

1.1.6 Sanitærutstyr og innredning

TG 3

Det er sjekket for skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Utstyr er ikke funksjonstestet.

Golvmontert klosett, vask, dusj med forheng og spegeloverskåp. Veggmontert ståleomn som oppvarming.

Vurdering og begrunnelse

Topplokket til klosettet er knust. Synlege vassrør og avløpsrør. Dusjen er anlagt svært nær vindauget. Elles standard frå byggeår.

Tiltak

Utskifting av klosett. Montere nytt utstyr ved oppussing av rommet.

1.1.8 Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Det er sjekket for fukt i konstruksjonen. Fuktmåling er utført med hammerelektrode eller tilsvarende. Dersom ikke fukt er påvist ved måling, er det foretatt hulltaking for ytterligere kontroll (situasjonsavhengig, avklares med kunde).

Våtsone grensar mot betongveggar og treveggar.

Vurdering og begrunnelse

I underkant trevegg i trapperommet mot dusjsone på badet vart det registrert forhøya fuktmåling, her kan vere skjulte skader.

Tiltak

Opning og kontroll av vegg ved oppussing av badet.

1.2 Bad/vaskerom - 1. etasje

1.2.0 Oppsummering

TG 3

Bad og wc-rom er samanslått til eit rom og bekledning og utstyr var i hovudsak fjerna på synfaringsdagen.

Vurdering og begrunnelse

Rommet er delvis rive og må totalrenoverast.

Tiltak

Totalrenovere badet.



KJØKKEN

2.1 Kjøkkenkrok - Underetasje

2.1.4 Avtrekk

TG 2

Avtrekk over komfyr og mulighet for forsert (økt) avtrekk ved matlaging er sjekket. Ved eventuelt gasskomfyr og avstand til avtrekk, se punkt 12.6.

Mekanisk avtrekk med veggvifte, vifta er ikkje funksjonsprøvd.

Vurdering og begrunnelse

Dårleg plassering av avtrekksvifte.

Tiltak

Montere ventilator dersom ny innredning skal monterast.

2.1.6 Innredning

TG 3

Det er sjekket for skader på overflater på innredningen.

Eldre enkel innredning/minikjøkken med kun avløp.

Vurdering og begrunnelse

Manglande vasstiltførsel, ikkje fastmontert og enkel utførelse.

Tiltak

Montere ny innredning samt framføring av vatn dersom rommet fortsatt skal nyttast som kjøkkenkrok.

2.2 Kjøkken - 1. etasje

2.2.4 Avtrekk

TG 3

Avtrekk over komfyr og mulighet for forsert (økt) avtrekk ved matlaging er sjekket. Ved eventuelt gasskomfyr og avstand til avtrekk, se punkt 12.6.

Mekanisk avtrekk med ventilator over steikjesona.

Vurdering og begrunnelse

Ventilator med ujamn og dårleg effekt

Tiltak

Montere ny ventilator.

2.2.6 Innredning

TG 2

Det er sjekket for skader på overflater på innredningen.

Godt utbygd kjøkkeninnredning med måla kvitt skrog, lakkerte finerte frontar, laminat benkeplate, belegg over benk og med integrert topp m/4 plater og komfyr samt opplegg til oppvaskemaskin.

Vurdering og begrunnelse

Innredning frå byggeår, slitte frontar og nivåforskjell på benkeplater.

Tiltak

Kjøkkeninnredninga fungerer med dagens tilstand men bør skiftast når rommet skal oppussast.



ROM UNDER TERRENG

5.1.3 Konstruksjon

TG 1

Fuktmåling er utført med hammerelektrode eller tilsvarende. Dersom ikke fukt er påvist ved måling, er det foretatt hulltaking for ytterligere kontroll (situasjonsavhengig, avklares med kunde). Det er sjekket for skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Konstruksjon og materialers egnethet og risikopotensiale er vurdert.

Underetasjen er innreda når huset vart oppført. Viser til aktuelle rom samt drenering for beskrivelse av fuktproblem.

KRYPEROM

Følgende rom er vurdert under dette punktet:

Krypekjeller: Kryperom

6.1.2 Innvendig inspeksjon

TG 2

Det er sjekket for fuktskader (fuktsøk), råteskader og skadegjørere (sopp eller skadedyr). Delaminering og avskalling i betongkonstruksjoner er sjekket. Fuktsperre mot grunnen er sjekket. Ventilert og luftgjennomstrømning er vurdert. Høyden er sjekket. Provisoriske understøttelser og forsterkninger er kommentert. Det er kommentert om det lagres organiske materialer.

Krypekjeller: Kryp Kjellar med adkomst frå kjellartrappa har vegg og himling som betong og golv med beleg over plate og betonggolv. Kryp Kjellar ved kjellarbod med himling og vegg av betong mot fjell. Delvis besiktiga (kryperom).

Vurdering og begrunnelse

- Kryperom - Krypekjeller: Dårlig/manglande ventilering. Fukttrekk for bakre krypkjellar.

Tiltak

- Kryperom - Krypekjeller: Etablere ventilar for betre ventilering. Utføre tetting mot terreng for bakre krypkjellar.

LOFT (INNREDET OG UINNREDET)

7.1.3 Konstruksjonsoppbygging

TG 1

Kneloft/hanbjelkeloft er sjekket, hvis tilgjengelig. Det er sett etter lekkasjer, kondens, fuktskjolder og spor etter skadegjørere (råte, sopp og skadedyr). Tetthet rundt gjennomføringer (i tak og bjelkelag mot rom under) er sjekket. Ventilering av yttertaket er sjekket, hvis tilgjengelig. Fukt i konstruksjonen og overflaten er vurdert ved bruk av hammerelektrode eller tilsvarende. Oppbygging og materialbruk er vurdert. Konstruksjon og materialbruk er vurdert.

Innredning av loftet frå byggjeår.

7.1.4 Statikk

TG 1

Det er sjekket om vitale deler av tak- eller veggkonstruksjoner er fjernet eller svekket. Det er sjekket for deformasjoner.

Plassbygd takkonstruksjon med bærande taksperrer og bærande kneveggar.



ILDSTED OG SKORSTEINER

9.1.1 Ildsteder og skorsteiner inne i huset

TG 1

Skorstein(er) innvendig i boligen er sjekket for synlige skader. Avstands- og tilgjengelighetskrav for skorstein og ildsted inklusive tilgjengelig feieluke er kontrollert. Fundament for ildstedet er sjekket. Dersom tilsynsrapport foreligger, er tilstanden vurdert på bakgrunn av den.

Vedaomn i veggnisje m/ståldør i trapperom 1.etg. og med varmluftspalter i stova i 1.etg. Eitløps pipe av telgstein iflg byggjemelding og med feieluke i gangen i u.etg. Ingen merknader frå brann- og feiarvesenet iflg teknisk kontor.

INNVENDIGE TRAPPER

10.1.1 Innvendige trapper

TG 2

Det er sjekket om lysåpning i trappeløp, rekkverk/håndløper og balustre (stolper) er i henhold til dagens forskrifter. Funksjonalitet og overflater er sjekket. Det er sjekket om innfesting av trappeløp og opplegg for inntrinn er skadet.

Kjellartrapp som måla repotrapp med belegg i trinn. Loftstrapp m/luke som repotrapp med eikeparkett i trinn og opptrinn for nederste del og elles som måla trapp med belegg i trinn og opptrinn.

Vurdering og begrunnelse

Kjellartrapp; Handlist kun for ei side. Loftstrapp; Manglande rekkverk, dårleg frihøgnd (1,8 m), dels fjerna trinnlister, lavt (45 cm) returrekkverk.

Tiltak

Kjellartrappa; Montere handlist på andre sida av trappeløpet. Loftstrappa; Montere rekkverk, legge nye lister i framkant trinn m/belegg, utføre tiltak for auka frihøgnd, montere returrekkverk med høgde 90 cm.

ETASJESKILLERE OG GULV PÅ GRUNN

11.1.1 Etasjeskillere og gulv på grunn

TG 3

Skjevheter er sjekket med stikkprøver. Nedbøyning, stivhet samt råte m.m. er sjekket. Minimum to relevante rom per etasje er sjekket med målinger innenfor en diameter på 2m.

Krypekjeller: Kontroll er ikkje utført med grunnlag i bruksformål.

Underetasje: Golv som påstøyp av betong over plast og isopor iflg byggjemelding.

1. etasje: Etasjeskille med betongdekke med isopor og påstøyp av betong iflg byggjemelding.

Loft: Etasjeskille som isolert trebjelkelag.

Vurdering og begrunnelse

TG 3

- Loft: Golv i trapperom med fall/avvik på golvet målt til 40 mm og 50 mm på soverom mot aust.

Tiltak

- Loft: Avretting av golv ved legging av ny golvbekledning.

Vurdering og begrunnelse

TG 2

- Underetasje: Målt avvik mellom 10-20 mm på kontrollerte steder.
- 1. etasje: Synleg isopor for synlege betongdekke i fasaden mot sør.

Tiltak

- Underetasje: Avvik er begrensa og tiltak er ikkje nødvendig.
- 1. etasje: Monter kledning/beslag for skjuling av isopor i synlege betongdekke mot sør.



TEKNISKE ANLEGG

12.1.1 Avløp og vannrør

TG 2

Avrenning ved åpen vannkran er sjekket. Vannmengden (uten målinger) med åpne kraner er sjekket. Materiale og sammenkoplingspunkter ved synlige og tilgjengelige rør er sjekket. Isolasjon er sjekket. Stoppekran, stakeluke og lufting er lokalisert. Lukt er vurdert. Ved rør-i-rør er samleskap sjekket for tilgjengelighet. Avløp til rom med sluk og føringsrør er sjekket. Hvis materiale og type er kjent, er dette vurdert sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon er kvalitet og alder vurdert.

Avløpsrør av plast fra byggeår med lufting over tak, stakeluke er ikke påvist. Vassrør av kobber fra byggeår og med stoppekrane i kjellarbod.

Vurdering og begrunnelse

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

Utskifting av vassrør og eventuelt avløpsrør ved renovering av aktuelle rom.

12.1.3 Varmtvannsbereder

TG 2

Alder, plassering, avløp fra sikkerhetsventil og fundament på varmtvannsberederen er sjekket. Det er sjekket for lekkasjer og fuktskjolder.

200 liters varmtvannstank montert i eine kjellarboda.

Vurdering og begrunnelse

Bereider er meir enn 20 år, fuktskjoder i undertank tank og er montert i rom utan golvsluk.

Tiltak

Utskifting av varmtvannstank innan kort tid må påreknast. Montere lekkasjedeteksjon og vannstopper pga manglande golvsluk i bod med varmtvannstank.

12.1.7 Ventilasjon

TG 1

Type anlegg, funksjon og alder er vurdert. Det er sjekket om anlegget er i drift. I P-rom er avtrekk, ventiler og vinduer sjekket.

Naturleg avtrekk med opning av vindauger, veggventil i stova i 1.etg. Fungerar med dagens tilstand men anbefaler montering av balansert ventilasjonsanlegg ved renovering av huset.

12.1.8 Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

TG 2

Type anlegg og alder er undersøkt. Utstyr er sjekket for synlige skader og støy (ulyd).

To stk Panasonic varmepumper luft-til-luft montert i ca 2004 og ca 2008.

Vurdering og begrunnelse

Avrenning frå eine varmepumpa går direkte til betongdekke på terrassen med dertil isproblem.

Tiltak

Montere avløp frå varmepumpe mot aust slik at vatn ikkje renn ned på terrassen.



RADON

14.1.1 Radon

TG 2

Radon forekommer først og fremst i kjelleretasjer og 1-3 etasjer over bakken. Dokumentasjon av eventuelle målinger og eventuelle gjennomførte tiltak er sjekket.

Radonmåling er ikke utført.

Vurdering og begrunnelse

Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke.

Tiltak

Eventuelt utføre radonmåling, ved utleige er det krav til radonmåling.

INNVENDIG, ANDRE FORHOLD

15.1.1 Andre forhold innvendig

TG 2

Eventuelt andre forhold som ikke inngår i det foran.

Innerdører i hovedsak som glatte lakkerte finerte dører, skyvedør til kjøkkenet og eine soverommet i 1.etg. og saksedør boda i 1.etg. Opne dørøpninger til sovealkove og kjøkkenkrok ved kjellarstova.

Vurdering og begrunnelse

Generelt tar dørbled i karm (spesielt i u.etg.) og dels med dårlige trykkerta. Noko lave innerdører på loftet.

Tiltak

Justering av dører og skifting av trykkertar i nødvendig omfang.

YTTERVEGG

16.1.1 Konstruksjon

TG 1

Det er sett etter deformasjoner, sprekker, fuktskader og indikasjon på råteskader i bunnstokk/-svill. Vannbord, overgang mellom grunnmur og fasade og etasjeskiller er sjekket.

10 cm isolert bindingsverk.

16.1.2 Kledning

TG 2

Det er sjekket for skader. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

Liggande enkeltfalsa trekledning.

Vurdering og begrunnelse

Målingslitt. Mot aust er her råteskade for nederste kledning og kledning er montert direkte mot betongvegg. Mot sør er nokre av bordskjøtane tetta med beslag.

Tiltak

Utskifting av råteskada kledning mot aust, etablere avstand mellom kledning og betongvegg mot aust. Fjerne beslag mot sør og deretter legge overmålbare sikaflex. Reingjere og måling av ytterkledninga.



16.1.3 Vinduer og ytterdører

TG 3

Innsettsdetaljer, glass, lukkemekanismer og utvendige beslag er vurdert.

Vinduer: Vindauger med 2-lags ruter i trekarm, nokre få glasruter er skifta etter byggeår.

Ytterdører: Ytterdør til u.etg. og vindfang 1.etg. som lakkert tredører m/1-lags rute. Ytterdører til bod 1.etg. og til terrassen som måla balkongdører.

Vurdering og begrunnelse

TG 3

- Vinduer: Fleire punkterte glasruter og karm/ramme er målingslitte og nokre med påført skade/råteskade.

Tiltak

- Vinduer: Skifting av vindauger.

Vurdering og begrunnelse

TG 2

• Ytterdører: Ytterdør u.etg.; Fjerna trykkert, beisslitt, vride/utett dørblad. Ytterdør 1.etg.; Sprekkskada dørblad, tar i karm og er utett. Balkongdører til boda er målingslitt, tar i karm, innvendige fukt skjolder og noko fuktoppsvulming. Defekt/skada balkongdør til stova.

Tiltak

- Ytterdører: Med grunnlag i monteringdør bør alle ytterdører skiftast.

YTTERTAK

17.1.1 Takkonstruksjon

TG 2

Fra utsiden er det sjekket for svanker og svai i mønet. Spor etter skadegjørere, fukt skjolder, tetthet rundt gjennomføringer og lufting er sjekket. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft, punkt 7.

Saltakkonstruksjon med bærande taksperrer og ca 10 cm isolasjon. Ventilering med luftspalte i gesimskasse. Takkonstruksjonen er innvendig kledd heilt til møne slik at nærmare kontroll ikkje er mogleg og er vurdert med grunnlag i visuell synfaring.

Vurdering og begrunnelse

For tilbygd bod mot takoverbygget er her synleg isolasjon og dårleg lufting mellom isolasjon og undertak. Takoverbygg med fukt/råteskade mot terreng.

Tiltak

Etablere raftekasse i overkant yttervegg mot tilbygd bod samt etablere lufting mellom isolasjon og taktrod. Takoverbygget på baksida av tilbygd bod bør fjernast.

17.1.2 Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

TG 2

Taket er inspisert dersom sikkerhetsmessige forhold er tilfredsstillende. Dersom taket ikke er inspisert, er dette begrunnet. Hvis taket er utilgjengelig på grunn av is og snø, er tilstandsgraden angitt på bakgrunn av vurdering av alder og materiale. Dersom ingen informasjon er tilgjengelig, er tekkingen oppgitt som TGIU (Tilstandsgrad Ikke Undersøkt). Detaljer som kan gi forkortet levetid er vurdert og sett i sammenheng med innvendige observasjoner.

Taktekking av cementtakstein med undertak av papp over antatt taktrod for hovedtaket. Torvtekking på tilbygget. Besiktiga frå terrenget.

Vurdering og begrunnelse

Hovedtaket; Mose på taket, dels råteskada vindskider og dels manglande vinskidebeslag, setning for nederste taksteinsrekke mot sør. Tak tilbygg; råteskada vindskider og taket er anlagt samanhengande mot terrenget.

Tiltak

Med grunnlag i alder og påviste merknader bør/må takteking med underliggende undertak skiftast. Skifte vinskidebord på tilbygget.



17.1.3 Renner nedløp og beslag

TG 2

Den fagmessige utførelsen er sjekket.

Alu. takrenner og nedløpsrør.

Vurdering og begrunnelse

Fråkobla nedløpsrør mot sør, ukjent bortføring av nedløpsvatn.

Tiltak

Tilkobling av nedløpsrør mot sør. Renner og nedløp bør skiftast i forbindelse med legging av ny taktekkning.

17.1.4 Utstyr på tak

TG 1

Tilkomst til skorsteinen er sjekket i henhold til forskrifter. Krav til snøfanger er vurdert. Den fagmessige utførelsen er sjekket.

Her er ikkje montert snøfangarar. Med grunnlag i type taktekkning av takvinkel vurderar underteikna det som at det ikkje er krav til snøfangarar.

17.1.5 Skorsteiner over tak

TG 2

Skorsteinen er inspisert dersom sikkerhetsmessige forhold er tilfredsstillende. Avskalling, fuger, beslag, stabilitet og forskriftsmessig høyde er vurdert. Ved inspeksjon fra annet sted (takfot, luke, bakkeplan etc) er disse forhold skjønsmessig vurdert.

Pipa er utvendig pussa over tak. Besiktiga frå terreng.

Vurdering og begrunnelse

Det vart registrert forhøya fuktmåling for eit mindre område av innvendig panel mot pipa på loftet, årsak er sansynlegvis utett blykrans.

Tiltak

Montere pipehatt, eventuelt montere ny blykrans.

BALKONGER, TERRASSER, VERANDA, TRAPPER OG LIGNENDE

18.1.1 Balkonger, terrasser, veranda, trapper og lignende

TG 2

Utkragede konstruksjoner er sjekket for symptomer på deformasjoner, skader og råte ved innfesting og bærende elementer. Fall, vannavrenning, tettesjikt og overflater er vurdert. Om tremmer ol. hindrer tilgang til tettesjiktet, er dette angitt og vurdert ut fra alder. Rekkverk er sjekket i henhold til dagens forskrifter.

Austvendt terrasse på 15 m² med betongdekke og trekkverk. Under terrassen er det støypt golv samt montert spileverk for ei veggside.

Vurdering og begrunnelse

Rekkverk er dårleg innfesta, laust, målingsslitt. Manglande trinn til balkongdør. Manglande dryppnase. Spileverket er dels råteskada.

Tiltak

Utskifting av rekkverk og spileverk. Montere trinn til balkongdøra. Montere beslag i framkant betongdekke for å unngå fukttrekk under betongdekke.



TERRASSER OG PLATTING PÅ TERRENG

19.1.2 Platting/heller/støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

TG 2

Utførelsen er sjekket. Fall fra bygningen, detaljer mot veggen, skjevheter, råte osv. er sjekket.

Betongplattning med innstøpte lekter ved terrassen. Betongplattning med bredde på 1,2 m langs deler av u.etg. mot sør.

Vurdering og begrunnelse

Sprekker i betongplattning ved terrassen.

Tiltak

Fungerar med dagens tilstand.

GRUNNMUR, FUNDAMENTER

20.1.1 Byggegrunn

Byggegrunn er angitt, hvis den er kjent.

Fjell og dels som fylling iflg bygggjemelding.

20.1.2 Fundamenter

TG 2

Symptomer på svikt i fundamenter er sjekket ved visuell inspeksjon av grunnmur.

Såle av betong og dels som sparebetong/naturstein, ligg i hovedsak skjult for nærmere kontroll. Ringmur av betong dels anlagt direkte mot fjell i bakkant.

Vurdering og begrunnelse

Dårleg fundamentering/nedgrunning av grunnmur/ringmur i vestre bod.

Tiltak

Eventuelt påstøyping med betong mot underkant grunnmur mot vest i vestre bod.

20.1.3 Grunnmur

TG 2

Riss og sprekker er sjekket og årsaken vurdert. Avstivning av grunnmuren er vurdert. Eventuell avskalling av puss som har ført til blottlegging av isolasjon, er sjekket.

Grunnmur av betong med antatt faststøpt siporex på innsida, ingen innvendige framforingar og utvendig måla betongpuss for synlege flater.

Vurdering og begrunnelse

Målingsslitt. Sprekker/riss spesielt ved vindauga til kjellarstova.

Tiltak

Innpussing av riss/sprekker, deretter reingjering og måling av grunnmuren.

20.1.4 Drenering og fuktsikring

TG 3

Funksjonen av drens-systemet og fuktsikringen er vurdert, sett i sammenheng med eventuelle observasjoner fra rom under terreng.

Drenering og fuktsikring med stedlige masser frå byggjeår.

Vurdering og begrunnelse

Fukt i underkant skillevegg mellom kjellarboder og i underkant vegg mot gangen. Noko fuktinntrening i kjellarboder. .

Tiltak

Dreneringa fungerer ikkje tilstrekkelig og tiltak med tetting og drenering må utførast.



MUR, TERRENG, STIKKLEDNINGER, TANKER OG FRITTSTÅENDE BYGGVERK

21.1.1 Forstøtningsmurer TG 2

Skjevheter, setninger og skader er sjekket. Krav til rekkverk i forhold til dagens forskrifter er vurdert.

Forstøtningsmur av betong på baksida av huset.

Vurdering og begrunnelse

Forstøtningsmuren har sprekker.

Tiltak

Skadeomfanget må jamleg kontrollerast for vurdering av tiltak.

21.1.2 Terrengforhold TG 2

Fall fra bygningen, avrenning av takvann samt eventuelt skrånende terreng inn mot bygningen er sjekket.

Huset ligg i sør-sørvestvendt hallande terreng.

Vurdering og begrunnelse

Terrengt/tunet på baksida av huset er anlagt flatt med manglande fall bort frå huset med dertil auka fuktbelastning mot grunnmur.

Tiltak

Anlegge fall bort frå grunnmur når tiltak med drenering blir utført.

21.1.3 Vann og avløp (stikkledninger) TG 1

Hvis materiale og type er kjent, er dette vurdert sammen med alder. Det er angitt om det er offentlig eller privat vann/avløp. Ved brønnvann: Dokumentasjon fra kontroll er sjekket.

Stikkledning til avløp og vatn som plastslange og pvc-rør frå byggjeår.

21.1.4 Septiktank TG 2

Alder og materiale er sjekket. Dokumentasjon fra kontroll er sjekket.

Felles septiktank med naboen i betongutførelse, 10 m³ og med 2 kammer. Ingen merknader iflg Norva24.

Vurdering og begrunnelse

Kun eine kammeret er blitt tømd pga manglande "tilkomst" til det andre kammeret.

Tiltak

Nødvendig avdekking for tøming av det andre kammeret, taksten forutset at dette kammeret er utan skader.

21.1.5 Oljetanker TG 2

Alder og materiale er sjekket. Dokumentasjon fra kontroll er sjekket.

Nedgreven oljetank mot vest og oljeløftar i bod/krypkjellar og gjenstående avkappa oljeledningar ved vedaomnen i u.etc.

Vurdering og begrunnelse

Nedgreven oljetank og tilhørende utstyr/opplegg må fjernast eller fyllast med sand innan 2020.

Tiltak

Fjerning av oljetanken eller fylling av tanken med sand. Fråkobling og fjerning av innvendig oljeløftar og fjerning av oljeledningar.



GEOLOGISKE FORHOLD

22.1.1 Sikker plassering mot skred

TG 0

Det er sjekket om boligen ligger innenfor et risikoområde i kommunedelplan, eventuelt er det innhentet bekreftelse fra kommunen.

Eiendommen ligger ikke i rasfarlig/skredutsatt område.

22.1.2 Sikker plassering mot flom

TG 0

Det er sjekket om boligen ligger innenfor et risikoområde i kommunedelplan, eventuelt er det innhentet bekreftelse fra kommunen.

Eiendommen ligger ikke i flomutsatt område.

ANDRE FORHOLD

23.1.1 Andre forhold utvendig

TG 2

Eventuelt andre forhold som ikke inngår i det foran.

Takoverbygg på 12 m² framfor deler av u.etg. med skråtakt med taklysplater, bærende tresøyler, levegg og golv med belegningsstein.

Vurdering og begrunnelse

Nokre skada takplater, dels råteskada levegg, ugunstig overgang mot husets yttervegg og belegningsstein med sig og grasgroing.

Tiltak

Skifte skada takplater og råteskada bord på leveggen, deretter beising av trevirke. Montere beslag i overgangen mot yttervegg. Demontering av beleggsstein for fjerning av gras og oppretting, deretter remontere belegningssteinen.

FORENKLET INFORMASJON OM BRANNTEKNISKE FORHOLD

E.1 Sjekkpunkter for tilstandsanalyse av branntekniske forhold

E.1 Oppsummering

TG 0

Det skal gjøres en helhetsvurdering basert på en oppsummering og vurdering av sjekkpunktene under, og det skal gis en samlet tilstandsgrad for de branntekniske forholdene ut fra kriterier angitt i her.

Pulverapparat og røykvarslarar i begge etasjer.

Nr.	Sjekkpunkt/spørsmål	
1	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja
2	Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?	Nei
3	Er det røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?	Ja
4	Er det skader på røykvarslere?	Nei



GARASJE

FRITTSTÅENDE BYGGVERK/TILLEGGSBYGG

21.1.6 Frittstående byggverk/tilleggsbygg (garasje, annek, bod, naust)

Tilleggsbygg på eiendommen som ikke er tilstandsvurdert.

Golv av betong.

Yttervegger av betong mot terreng, elles bindingsverk med ytterkledning av liggande trekledning.

Saltakkonstruksjon med bærende sperrer, bærende mønebjelke med bærende tresøyle i front, taktrod og takteking av alu.plater.

To plassbygde skyveportar i treutførelse.

Takoverbygg med jordgolv, bærende tresøyler og skråtak med bærende taksperrer og takteking av bølgeblikkplater.

Merknader utanom normal konstruksjonselde og brukslitasje;

Bygningen er oppført nær/mot bakanforliggende terreng. Omfattande setningar spesielt i framkant av bygningen med dertil oppsprekking av betonggolvet og sprekker/utpressing for deler av betongvegger. Fuktinntrenging i bakkant. Noko aktiv mott.

Ytterkledninga av målingslitt og stadvis noko råteskada. Portar av enkel utførelse er målingslitt og eine porten er fast.

Takoverbygg av enkel utførelse og med noko råteskada.



DOKUMENTASJON

Dokumentasjon				
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Frå byggjeår	Finnes ikke	
Egenerklæring			Innhentet	
Per Ola Lotsberg		Opplysningar gitt pr telefon	Innhentet	
Eiendomspriser.no			Innhentet	
Nordfjordkart			Innhentet	
Søknad om byggjeløyve	21.01.1974		Innhentet	
Teikningar			Innhentet	
Ferdigattest	23.10.1975		Innhentet	
Matrikkelbrev			Innhentet	
Reguleringsplan med føresegner			Innhentet	