

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling og markedsverdi

**Bakvegen 6**

3820 NORDAGUTU
Gnr. 17 Bnr. 61 Fnr. 0 Snr. 0
0822 Sauherad kommune

Byggeår 1955

Benevnelse

Enebolig

Tomteareal**BRA**

139 m²

529 m²

Markedsverdi

Kr. 1 050 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 481 210
Befaringsdato 23.11.2018
Rapportdato 20.12.2018

Rapportansvarlig Telemark Takst AS
Takstingeniør: Tor Andre Kjeldal
Borgjalia 5, 3800 BØ I TELEMARK
Tlf.: 91643349
E-post: torandre@ttakst.no

Telemark
Takst As

Tilstandsrapport for bolig

Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk Takst og er utført i henhold til Norsk Takst sine instruksjoner.

Om takstingeniøren

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

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 (bygningdeler).

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

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

Befaringen

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

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- 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 tilsa det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonssprøving av 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 stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten 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.

Stikktagninger: 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/rekvisenten 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.

Eiers egenerklæringsskjema

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

Tilstandsrapport for bolig

Egne premisser

Mandatet for oppdraget er å utføre tilstandsrapport av bolig.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene. Rapporten baserer seg på visuell befaring med ingen inngrepene i byggets konstruksjoner, råte/sopp og skadedyr kan derfor forekomme uten at det er observert eller kommentert i rapporten.

Krav til tetthet, isolering o.l. er vanskelig å vurdere ifb. med objektets gjeldende byggeforskrift.

Våtrom blir i hovedsak visuelt besiktiget. Det er viktig å merke seg levetid, det vil ved vannsprut direkte på overflater alltid innebære en risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner. På generelt grunnlag bør fritt vann på gulv og vegger unngås.

Erfaringsmessig reduseres levetiden betraktelig og vannskader oppstår hyppigere i våtrom bygget ved egeninnsats/ufaglært.

Levetidsbetraktningene i rapporten er sentrale punkt og baserer seg på levetidstabell fra byggforsk.

Alle bygningsdeler har en levetid. Levetiden påvirkes bla. av valgte bygningsmessige løsninger og kvaliteten på den faglige utførelsen.

Forslagene til intervaller og utskifting kan ikke brukes direkte til å bedømme levetid for en konkret bygningsdel. Det må settes i sammenheng av teknisk tilstand og belastning for den aktuelle bygningsdelen f.eks. klimapåkjenningen på stedet i sammenheng med valgt løsning og utførelse.

Der alder på komponenter som har tilknytning til levetid ikke er nevnt, legges byggeår til grunn.

Det settes i flere tilfeller tilstandsgrader på enkelt komponenter i avsnittet under punktet som heter vurdering, det oppfordres derfor til å lese hele avsnittet.

Byggeår er iflg. portalen eiendomsverdi 1955. Forutsettes bygget etter datidens byggemetoder som avviker fra dagens forskrifter med hensyn til tetthet, isolasjon, tilgjengelighet, ventilasjon o.s.v.

Det er viktig og merke seg at denne eiendommen fremstår med den tids utidsmessighet. Dagens forskriftkrav til energieffektivitet og innemiljø er langt strengere enn det som gjalt ved byggeår.

Om rapporten er eldre enn 6 måneder ved salg, går ansvaret for inneholdet i rapporten tilbake til selger. Undertegnede kan kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Oppdragsgiver plikter til å lese gjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk

Eiendomsopplysninger

| | | | | | | | | | |
|---------------------------------|--|-----|----|-----|----|-----|---|-----|---|
| Adresse | Bakvegen 6 | | | | | | | | |
| Postnr./sted | 3820 NORDAGUTU | | | | | | | | |
| Kommune | 0822 Sauherad | Gnr | 17 | Bnr | 61 | Fnr | 0 | Snr | 0 |
| Hjemmelshaver | Tore Ottar Langness | | | | | | | | |
| Rekvirent | Advokatene Kåsa & Nilsen | | | | | | | | |
| Befaringsdato | 23.11.2018 | | | | | | | | |
| Tilstede / opplysninger gitt av | Wenche Kåsa v/Telemarksadvokatene og takstmann Tor Andre Kjeldal | | | | | | | | |

Bygninger på eiendommen

| Type bygg | Byggeår | Rehab./ombygd år |
|-----------|---------|------------------|
| Enebolig | 1955 | |

Dokumentkontroll

Det er ikke innhentet og vurdert informasjon/dokumenter fra offentlig etat rundt forhold vedrørende byggesak og andre forhold rundt eiendommen av offentlig eller privat karakter.

Rapporten baserer seg på befaring, boligsalgsrapport 2015 fra tidligere forrige omsetning og eiendomsmeidler pakke fra Sauherad kommune.

Tegninger og opplysninger rundt brukstillatelse er ikke sett.

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

Dødsbo, foreligger ikke.

Tilstandsrapport for bolig

Andre opplysninger

Målemetode 1:

Der det i rapporten refereres til fuktsøk er det utført med Protimeter mms2.

Instrumentet i fuktsøkmodus gir ikke måleverdier, bare høyere verdier på våte enn på tørre områder. Dette brukes kun som en indikasjon med utgangspunkt i ett tørt referansepunkt.

Målemetode 2:

Foregår ved innstikk i treverket og måler fuktinnhold ved vektprosent.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Bygninger er ikke undersøkt for skadedyr/tre-skadeinsekter.

Konklusjon

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

Frittliggende bolig over tre plan beliggende øst for tilsvarende enheter, i sin tid er bygget for jernbanens ansatte.

Boligen fremstår med slitasje og elde fra byggeår med den tids byggemetoder og energieffektivitet/utidsmessighet.

Sammendrag.

Plasstøpt grunnmur.

Yttervegger forutsettes oppført i tidstypisk bindingsverk med uisolert hulrom.

Utvendig kledd med tømmermanskleddning fra byggeår.

Vinduer og dører i tre fra byggeår med unntak av ytterdør og terrassedører.

Saltak, teknet med det som antas og være eternitt.

Takrenner i metall.

Treplattung mot sør, lufteranda fra soverom 2. etg.

Teglpipen med vedovn tilkoblet i stue.

To badrom.

Kommunalt vann- og avløp.

Av bemerkninger i rapporten nevnes det:

Svak fuktsikring/drenering i sammenheng med rom under terreng.

Vinduer og dører innehar høy alder, slitasje og lav energieffektivitet.

Utvendige fasader med slitasje og stedvis råte grunnet alder.

Taktekking med tilhørende beslag har slitasje, overskredet forventet levetid.

Taktekking av eternitt, trolig armert med asbestfibrer.

Baderom med bemerkninger.

Trapp til u. etg. med sprekt vange.

Vann- og avløp med bemerkninger.

Det oppfordres til videre gjennomgang av hele rapporten.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene 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 tolkningstil 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 byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmans valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

| Enebolig | Bruttoareal | Bruksareal (BRA) | | | Romfordeling | |
|---------------------------|-------------|------------------|------------|-----------|--|-----------------------------|
| | | SUM | P-ROM | S-ROM | Primære rom | Sekundære rom |
| Etasje | BTA | SUM | P-ROM | S-ROM | Primære rom | Sekundære rom |
| 1. etg. | 61 | 55 | 55 | 0 | Vindfang, gang, kjøkken, trapperom, bad og stue. | |
| 2. etg. | 40 | 38 | 38 | 0 | Tre soverom, trapperom/gang. | |
| u. etg. | 61 | 46 | 17 | 29 | Bad og trapperom/gang. | Vaskekott/bod og tre boder. |
| Sum | 162 | 139 | 110 | 29 | | |
| Sum alle bygninger | 162 | 139 | 110 | 29 | | |

Tilstandsrapport for bolig

Kommentarer til arealberegningen

Generell informasjon ved arealmåling:

Arealene og rommene betegnes etter bruken på befaringstidspunktet uavhengig av byggeforskriftens krav eller gjeldende byggemeldt godkjenning i kommunen. Der det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P-ROM) og sekundære rom (S-ROM), må benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

BTA er anslagsvis utregnet med utgangspunkt i BRA, og vil avvike fra faktiske forhold.

Underetasje har lav takhøyde og vil av det ha lav bokvalitet.
 Våtrom ligger i høydesprang med adkomst fra trapperom.
 Plassbygde klesskap i 2. etg. er medregnet i arealet.

Tomt / område / miljø

| | | | | |
|------------|--------------------|-----------|------|--|
| Tomteareal | 529 m ² | Type tomt | Eiet | |
|------------|--------------------|-----------|------|--|

Beskrivelse

Tomteareal er hentet fra arealopplysninger fra matrikkelen.
 Oppmålingsstatus: Tinglyst, oppmålt ved fradeling i 1987.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Ref: Sauherad kommune:
 Eiendommen er tilknyttet offentlig vannnett.
 Eiendommen har vannmåler.
 Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.
 Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Forholdsvis flat tomt, svakt skrånende mot sørvest.
 Felles gruset innkjøring, parkering og gangsoner med belegningsstein med lave støttemurer som terrengavgrensinger.

Teknisk verdiberegning

| | | | |
|--|--|--------------|------------------|
| Bygg A: Hovedbygg | Beregnete byggekostnader | Kr. | 2 648 000 |
| | Verdireduksjon | 48% - Kr. | 1 271 040 |
| | Beregnete byggekostnader etter fradrag | = Kr. | 1 376 960 |
| Sum beregnede byggekostnader etter fradrag | | = Kr. | 1 376 960 |
| Tomteverdi inkl. opparbeidelse | | + Kr. | 300 000 |
| Sum beregnet teknisk verdi | | = Kr. | 1 677 000 |

Markedsanalyse

- Beliggenhet:
 Eiendommen ligger sentralt til på Nordagutu med gåavstand til Joker Nordagutu.
 Garv sentrum ligger ca 11 km unna. Her finner man dagligvarebutikker, barneskole, idrettsanlegg mm.

- Sammenlignbare salg:
 Svevajordet 2, solgt for 1 400 000 kr i 2018.
 Svevalibakken 10, solgt for 1 875 000 kr i 2017.
 Vidsjåvegen 1, ligger ute med prisantydning på 1 190 000 kr.
 Basert på begrenset salg i nærområdet viser eiendomsverdi en gjennomsnittspris i området på 1 890 000 kr. Snitt m² pris P-rom 13 622 kr. 25% høyeste m² pris 16 914 kr, 25% laveste m² pris 10 721 kr.

- Teknisk verdi:
 Teknisk verdi beregnes ut fra hva det koster å bygge tilsvarende bolig ny i dag etter dagens lover, forskrifter og byggekostnader.
 Deretter gjøres fradrag for alder, slitasje, tilstandssvekkelser, forskriftsmangler, gjenstående arbeider osv.
 Tomteverdien regnes ut på bakgrunn av geografisk plassering og opparbeidelseskostnader.

- Markedsverdi:
 Eiendommen fremstår med fasader i hovedsak fra byggeår med noen innvendige oppgraderinger.
 Verdien er fastsatt etter eget skjønn, eiendommens tilstand og størrelse.
 Å fastsette en markedsverdi er ikke basert på et rent regnestykke og vil alltid innebære usikkerhet.
 Det er summen av flere momenter som er med på å bestemme verdien, verdien vil alltid endre seg etter etterspørselen i markedet.

Tilstandsrapport for bolig

Verdikonklusjon

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

Markedsverdi

Kr. 1 050 000,-

Sted og dato

Bø i telemark, 30.11.2018



Tor Andre Kjeldal

Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Enebolig

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

TG 1

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, fundamentert er ikke sett.
 Ut fra omkringliggende områder består grunnen trolig av jord og leiremasser.
 Normal utførelse ved byggeår var stripefundament i betong med stor andel sparestein.

Grunnmur

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vurdering

Grunnmuren er inspisert på innvendige åpne overflater og utvendig over terreng.
 Grunnmur av betong, trolig med stor andel sparestein.
 Tidstypisk byggeår kan det virke som grunnmuren er innvendig isolert med treullsement ca. 70 cm fra gulv.
 Riss i mur er sett flere plasser men ut fra alder og den tids oppbygning vurderes forholdene til å være stabile.

Drenering

TG 2

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Vurdering

Iflg. boligsalgsrapport 2015:
 Drenering fra 2009. Opplyst utført: Nedlagt drenerør, grunnmursplast og utskiftede masser.

Grunnmursplast er sett stedvis over terreng. Det kan virke som støpt inngangsparti og trapp fra platting/veranda er fra byggeår, det sees at grunnmursplasten her er brutt.
 Nevnte felt av grunnmur mangler mest sannsynlig grunnmursplast, dette fører til lite kontinuitet i fuktsikring med påfølgende fuktvandring i mur.
 Det er fall på terreng mot mur fra øst, for å minske fuktpåkjenningen til kjeller anbefales det fall fra mur på min 1:50 i tre meters bredde.
 Avslutningslist på grunnmursplast mangler.
 Ved innvendig besiktelse fungerer ikke drenering tilfredstillende, det er registrert og sett tegn etter fukt i overgang vegg gulv (se mer på avsnitt rom under terreng).

Levetid

Vedlikehold og kontroll 1 - 5 år.
 Dreneringsrør har levetid på 20 - 60 år.
 Dette avhenger av belastning, type masser og tilsig fra grunnen.
 Levetider iht. Byggforsk.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 2

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

Beskrivelse

Vurdering

Veggkonstruksjon og kledning er inspisert fra bakkenivå.
 Forutsetter:
 Veggkonstruksjoner og kledning fra byggeår med slitasje og elde etter 63 år.
 Ukjent konstruksjonsoppbygning, men normalt på denne tiden bestod konstruksjonen av grove dimensjoner på sviller og stolper med skråavstivninger og losholter.
 Ukjent isolasjonsverdi, med bakgrunn i byggeår er verdiene svake. Det ble gjerne benyttet panel og papp på begge sider av konstruksjonen for å oppnå en viss isolerende effekt.
 Ved sporadiske fuktmålinger og ved innstikk av skrutrekker er det registrert fukt/råte i kledning, slitasjen vil variere med eksponering fra vær og himmelretning.
 Gavler har lite utheng som medfører økt slitasje til vegg.
 Kledning står helt ned til vannbrett som medfører kapillærøpsug i kledning, dette kan over tid utvikle seg til bakenforliggende konstruksjon.
 Det sees at kledningen er stedvis skjøtet og lappet på, trolig grunnet råte.
 Tidstypisk står kledning direkte på vegg som gir begrenset luftsirkulasjon bak kledning, medfører langsom opptørking og av det kortere levetid.
 Kledning med tilhørende komplimentering har slitasje og innehar stedvis TG3. Levetiden er overskredet.

Tiltak / konsekvens

Utskiftinger må påregnes.

Tilstandsrapport for bolig

Levetid

Vedlikeholdsintervaller på kledning, 6 - 14 år avhengig av belastning og beis/maling.
Bindingsverk av tre, reparasjon, utskiftinger av ødelagte deler, 40 - 80 år.
Levetid kledning, 40 - 60 år.
Reparasjon av puss, 20 - 60 år.
Vindski og pannebord, 15 - 25 år.
Levetider iht. Byggforsk.

Vinduer og dører

TG 2

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktaginger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Beskrivelse

Vurdering

Vinduer av eldre dato, trolig byggeår i hovedsak koblet vinduer med enkle glass.
Vinduene er vanskelige å åpne samt har slitasje og lav energieffektivitet.
Utgangsdør fra 1985.
To-fløyet terrassedør fra soverom, 1995.
Terrassedør i stue fra 1988 med isolerglass. Glasset er punktert, kondens mellom glassene.
Innpussede vinduer i u. etg. Tidligere vinduåpning til rom som i dag benyttes til bad er provisorisk tettet med plate.
Vinduer og dører med unntak av to-fløyet terrassedør innehar slitasje. Stedvis TG3.

Tiltak / konsekvens

Utskiftinger må påregnes.

Levetid

Vinduer i tre har en levetid på 20 - 60 år.
Ytterdør i tre har en levetid på 20 - 40 år.
Kontrolleres og justeres med intervaller på 2 - 8 år.
Levetider iht. Byggforsk.

Takkonstruksjon

TG 2

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

Beskrivelse

Vurdering

Takkonstruksjonen er innsisert fra bakkenivå, stige på langvegg mot nord og i innvendige oppholdsrom. Loft (rom over haneband) og kne loft er ikke innsisert grunnet manglende adkomst.
Grunnet manglende tilgang er det ikke mulig og fastslå konstruksjonsoppbygningen og type undertak, det er heller ikke mulig og påvise en eventuell svikt/skade i konstruksjonen.
Forutsetter sperretak med haneband, tidstypisk byggeår er takflater trolig ikke isolert.
Deler av konstruksjonene skråtak mot oppholdsrom som betegnes som varm konstruksjon. En slik konstruksjon luftes vanligvis med en luftesplate opp mot undertak, luft transporteres fra raft (geims på langvegg) til møne. Gesims har spalteledning, men det vites ikke om det er luftesplate ved raft, møne er tett.
Ut fra overstående bemerkninger har taket begrenset/ingen lufting. Det er heller ikke sett ventiler i gavler over haneband.
Ved inspeksjon av knekott sees det svake/små fuktmerker, om dette skyldes kondens eller utettheter i taktekking vites ikke.

Tiltak / konsekvens

Takkonstruksjonen og loft/rom over haneband er ikke tilgjengelig for inspeksjon, om tilstand og konstruksjonsoppbygningen skal kartlegges for svikt, skader og lekkasjer må åpninger foretas.

Taktekking

TG 2

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

Beskrivelse

Bilder

Tilstandsrapport for bolig



Vurdering

Taktekkingen er inspisert fra bakknivå, dronebilder og ved stige på langvegg mot nord.
Alder på taktekkingen er ukjent, men trolig fra byggeår.
Tekket med skiferlignende små plater, fasettskifer e.l. av eternitt.
Prøver er ikke innsendt for analyse, men ut fra byggeår er det stor sannsynlighet for at disse inneholder asbest.
Taktekkingen inkl tilhørende komplimentering har overskredet forventet levetid.
Vindskibord og pannebord med slitasje.
Det vil være naturlig og støtte på råte ved utskifting av taktekking.

Tak over veranda er tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Tiltak / konsekvens

Ny taktekking vil være nært forestående, asbest vil fordyre utskiftingen av taktekking.

Levetid

Fjerning av begroing med intervaller på 5 - 15 år
Levetiden til taktekkingen er uvisst, ingen data funnet. Med tanke på sammenlignbare taktekkinger, undertak og innfestninger har taktekkingen overskredet levetiden med god margin.
Undertak, 30 - 60 år.
Vindskier og pannebord, 15 - 25 år.
Beslag til vindskibord og sålebenk, 20 - 30 år.
Levetider iht. Byggforsk.

Renner, nedløp og beslag

TG 2

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

Beskrivelse

Bilder

Tilstandsrapport for bolig



Vurdering

Takrenner med tilhørende komplimentering i metall er skiftet, årstall er ukjent.
 Generell svak faglig utførelse.
 Spillblekk er festet i fremkant med skruer.
 Luftehatte og innslisset pipetekking i metall, trolig fra byggeår. Det sees rust/korrosjon i overflatene, levetiden er overskredet med god margin.
 Takstige og feieplattform i tre innehar stor slitasje, og må trolig skiftes før pipen kan feies. TG3.
 Tak over veranda mangler takrenner.

Tiltak / konsekvens

Utskiftinger må påregnes.

Levetid

Takrenner og nedløp bør sjekkes årlig, mose løv o.l. fjernes.
 Takrenner og beslag i plastbelagt metall har en levetid på 25 - 35 år.
 Levetider iht. Byggforsk.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 2

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

Vurdering

Takoverbygget inngangsparti med lufteveranda fra soverom i 2. etg.
 Adkomst har støpt plate tekking med skiferheller.
 Lufteveranda fra soverom 2. etg. med utførelse i tre, understøttet med søyler og opplagret i vegg.
 Rekkverk: Høyde 87 cm datidens forskrifter krever 90 cm, stabilitet ok, største åpninger i rekkverk 11 cm.

Treplattung mot sør.
 Bjelkelag med enkel fundamentering, rett på terreng.
 Gulv av impregnerte terrassebord.
 Adkomst til stue via betongtrapp/murtrapp med 3 trinn som er kledd med tre, trinn svikter samt har slitasje.

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

Vurdering

Pipe i tegl med luftekanal, pusset og malt på synlige sider.
 Sotluke på bad i u. etg. og gang 2. etg, ildsted tilkoblet i stue.
 Ovn står tett inntil vegger i nisje.
 Plassbygget skap på kjøkken står mot pipeløp, i utgangspunktet skal brennbart materiale ikke plasseres inntil teglpipe.
 Plate av ubrennbart materiale mangler på gulv under luke i 2. etg.
 Pipe påregnes å ha forvitring grunnet alder.
 Tilstandsgrad settes grunnet alder og overstående, pipen og ildstedene er kun visuelt besiktiget av takstmann med begrenset kunnskap.
 Innvendig pipeløp er ikke besiktiget.

Tiltak / konsekvens

Feievesenet må kontaktes for ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport for bolig

Etasjeskillere

TG 2

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

Vurdering

Etasjeskiller i tre.
Svikt og knirk må påregnes grunnet alder og konstruksjonsoppbygning.
Gulvenes planhet er målt tilfeldige plasser med streklaser.
Avvik på +/-2cm er målt, noe som betegnes som moderat mtp. alder.
Lokale svanker og buler er ikke målt, men visuelt legger gulvoverflater seg greit etter underlaget.

Gulv i u. etg. er ikke målt, men det er visuelt sett ujevnheter.

Rom under terreng

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

Beskrivelse

Yttervegger i u. etg. har tilbakefylt terreng.
Forutsetter støpt gulv på grunn, tidstypisk byggeår er støpen trolig tynn.
Ventilert naturlig med ventiler i mur, vindu i bod sto i luftstilling ved befaring.
Åpne veggoverflater med unntak av innvendige utforede yttervegger på bad.
Gang, bad og bod mot nordvest har tildekte gulvoverflater.

Vurdering

Tegn etter fuktvandring i gulv og vegger sees flere plasser, vises som saltutslag og malingsavflassing. Fuktsøk med måleapparat bekrefter dette.
Det meldes om tidligere teppe på bod mot sørvest, teppe ble fjernet grunnet lukt og muggsoppdannelse.
Ved inspeksjon av luke i gulv på bod mot sørvest sees det vann på lokk til stakeluke samt fuktig grunn. Mest sannsynlig vil det tidvis være fritt vann her.

Det vil ved rom under terreng i de fleste tilfeller foregå en viss fuktvandring i mur og betongflater mot terreng. Hvor mye avhenger av omkringliggende terreng, alder og utførelse til utvendig fuktsikring og grunnens evne til og drenere vekk vann.
Åpne gulv og veggoverflater gjør at gulv og vegger evner opptørring ved moderat fuktpåvirkning utenifra.
Med bakgrunn av antatt tilstand og utførelse til utvendig fuktsikring må ikke vegger og gulv som i dag står åpne tildekkes eller utføres.
Utforede vegger på bad er ikke åpnet for inspeksjon, disse betegnes som en risikokonstruksjon. Trolig vil samme fuktvandringen som er påvist på åpne overflater forgå her. Fuktigheten stenges inne, forholdene vil her ligge til rette for råte og soppkader, om det ønskes full visshet rundt tilstand må åpninger utføres.

Vaskekott ligger på ett høydesprang med adkomst fra trappeløp. Oppbygningen til høydespranget er ukjent, det vites ikke om det er bjelkelag med kryprom eller støpt plate på mark. En eventuell krypkjeller er ikke inspisert.

Tiltak / konsekvens

Holdes under oppsyn, tilstrekkelig ventilering må etterstrebes.

Bad - u. etg.

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

Iflg. boligsalgsrapport 2015 er overflater fra 2009-10.
Overflater: Baderomsplater på vegg med unntak av murvegg mot vest. Flis på gulv med sokkelflis på vegg.
Inneholder: Stort dusjkabinett, baderomsinnredning, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og rørfordeligsskap.
Ventilasjon: Naturlig ventilert via ventil i vegg og ventil til luftekanal i pipe. På bad anbefales det mekanisk ventilasjon.
Oppvarming: Varmekabler i gulv.
Sluk: Ikke sett.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Badetrommets oppbygning og type fuktsikring er ukjent for takstmann da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen. iflg. boligsalgsrapport 2015 er badet bygget ved egeninnsats.

Det vites ikke om dusjkabinett har brutt avløp til sluk eller er tilkoblet direkte på avløp.

- Svak faglig utførelse.

Bunnlist i bunn av baderomsplater mangler.

Dårlig inndeling av flis samt skjevheter, flis følger ikke vegg. Flis mangler fugemasse mot pipe.

Rørgjennomføring i gulv, disse er utfordrende og få tette.

Begrenset fall til en eventuell sluk, fra dør til fremkant av dusjkabinett ca. 1 cm.

Hovedvannledning i rørfordeligsskap kan kondensere ved høyt vannforbruk i kombinasjonen høy relativluftfuktighet. Dette kan forårsake skader i vegg.

Fuktsøk med Protimeter mms2 gir utslag på flisoverflater, en av grunnene kan være fuktvandring fra terreng. Utforede vegger er ikke mulig og måle for fukt, refererer til avsnitt rom under terreng.

Dusjkabinett er ikke funksjonsprøvet, vegg og gulv som dekkes av kabinett er ikke inspisert.

Ref Boligsalgsrapport 2015: Sluk er etablert under steamdusj. Det er ved hjelp av Protimeter registrert forhøyede verdier i flisoverflater rundt dusjløsning. Det anbefales nærmer undersøkelse av sluk angående tetthet/membranløsning/fallforhold.

Tiltak / konsekvens

Fritt vann på gulv og vegger må unngås.

Sluk må påvises, om sluk mangler må det etableres.

Levetid

Levetid baderomspanel på vegg 10 - 20 år.

Levetid fliser og membran med underlag av betong 10 - 30 år.

Levetider avhenger sterkt av belastning og utførelse.

Se flere levetider under avsnittet vvs.

Levetider iht. Byggforsk.

Bad - 1. etg./trappegang

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 besøkt 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

Alder på baderommet er ukjent.

Overflater: Malt tapet på vegg. Belegg på gulv med oppbrett på vegg.

Inneholder: Dusjkabinett, servant på bærejern og gulvstående toalett.

Ventilasjon: Begrenset, tilluftsplate i dør mangler.

Oppvarming: panelovn på vegg.

Sluk: Ikke sett.

Vurdering

Badetrommets oppbygning og type fuktsikring er ukjent for takstmann da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Det vites ikke om dusjkabinett har brutt avløp til sluk eller er tilkoblet direkte på avløp. Om sluk ikke finnes må sluk etableres.

Begrenset fall til en eventuell sluk under kabinett.

Levetid

Levetid våtromsbelegg 15 - 25 år.

Levetider avhenger sterkt av belastning og utførelse.

Levetider iht. byggforsk.

Se flere levetider på avsnittet vvs.

Kjøkken - 1. etg.

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.

Vurdering

Alder ukjent.

Inneholder: Komfyr, ventilator, oppvaskkum og oppvaskmaskin.

Belegg på vegg over benkeplate.

Ventilator tilkoblet luftekanal i tak.

Noe slitasje på innredning, men fremstår i funksjonell stand.

Tilstandsrapport for bolig

Innvendige trapper

TG 2

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

Vurdering

Trapp 1. etg. - u. etg.

Tretrapp, 180 graders trapp med tette opptrinn og lite repos.

Rekkverk med høyde på 80 cm og største åpninger på 17 cm. Dagens forskrifter stiller krav til 90 cm høyde med maks åpninger på 10 cm.

Håndløper på vegg mangler.

Trappevange, hele ytre vange har sprekke og trinn har delvis sklidd ut. Trappevanger/trapp har TG3, utskiftinger eventuelt reparasjoner må påregnes.

Trapp 1. etg. - 2. etg.

Tretrapp, 180 graders trapp med tette opptrinn og lite repos. Belegg i trinn.

Rekkverk med høyde på 80 cm, dagens forskrifter stiller krav til 90 cm høyde.

Håndløper på vegg mangler.

VVS

TG 2

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

Vurdering

Blanding mellom nyere og gammelt.

Vannledninger med blanding av metall og plast.

Avløpsrør med blanding av metall og plast.

Rørfordelingsskap på bad.

Varmtvannsbereider på bod.

Vanninntaksledning i plast med stoppekran i rørfordelingsskap.

Varmtvannsbereider på 200 liter, årstall ukjent. Bereder står ikke i fuktsikret rom med avrenning til sluk. Det er montert rør på trykkventil (trolig for å håndtere en eventuell lekkasje fra ventilen), røret går inn i baderomsveggen bak dusjkabinett, hvor den har avrenning vites ikke.

Vann- og avløp av eldre dato har overskredet forventet levetid.

Utvendige bunnledninger er ikke vurdert, men trolig er disse fra byggeår. Levetiden er av det overskredet.

Det er vanskelig å vurdere vann og avløpsledninger sin tilstand, for dette kreves det utstyr og fagkompetanse noe undertegnede ikke innehar.

Avsnittet beskriver kun materialvalg og antatt alder, anleggets faglige utførelse og funksjonalitet er ikke vurdert.

Ref boligsalgsrapport 2015: Deler av innvendig sanitær ledningsnett er oppgradert i forbindelse med bad og kjøkken med etablert rørskap i kjeller. Utførende Rørleggermester'n AS på Gvarv.

Levetid

Vannledninger av PEX med utvendige varerør av PE 25 - 75 år.

Avløpsledninger av plast 25 - 50 år

Vannledninger av kobber 25 - 75 år.

Avløpsledninger i støpejern 25 - 100 år.

Varmtvannsbereider 15 - 30 år

Vannklosett 25 - 50 år, utstyr i sistene 15 - 30 år.

Plastsluk 25 - 75 år.

Servantarmaturer 15 - 25 år.

Levetider iht. Byggforsk.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Blanding mellom nyere og gammelt.

Sikringskap i bod u. etg. med hovedsikring i eget skap.

Automatsikringer.

Ufullstendig kursliste.

Samsvarserklæring mangler/er ikke sett. Boligsalgsrapport 2015 melder om samsvarserklæring datert 07.07.2010. Hva samsvarserklæringen omfattet og hvem utførende er vites ikke.

Rapport fra det lokale el-tilsynet er ikke sett.

Grunnet manglende dokumentasjon på anlegget gies det på generelt grunnlag anbefaling om kontroll av autorisert elektroinstallatør.

Alt arbeid på det elektriske anlegget etter 1999 skal dokumenteres av utførende med samsvarserklæring.

Kontroll av det elektriske anlegget krever spesiell kompetanse og autorisasjon noe takstmannen ikke innehar.

Anlegget er kun visuelt besiktiget med kommentarer av generell karakter.

Kapasiteten på anlegget bør vurderes av kjøper da man vil ha individuelle behov.

Tilstandsrapport for bolig

Terrengforhold

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Beskrivelse

Forholdsvis flat tomt, svakt skrånende mot sørvest.

Opparbeidet uteområde med felles gruset innkjøring, parkering og gangsoner med belegningsstein og lave støttemurer som terrengavgrensinger samt tilsådd plenareal.

Anmerkninger:

Fall på terreng mot mur fra øst, for å minske fuktpåkjenningen til kjeller anbefales det fall fra mur på min 1:50 i tre meters bredde.

Belegningsstein har en stor dump/søkke nordøst ved inngang. Hva dette skyldes vites ikke, men rekvisit melder om nylig utført gravearbeid ifb. med vannledninger. Bør undersøkes nærmere.