Norsk takst

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling

Eikavegen 143
3804 BØ I TELEMARK
Gnr. 10 Bnr. 177 Fnr. 0 Snr. 0
0821 Bø kommune

Byggeår 1969

Benevnelse	**BRA**
Hytte	73 m²
Stabbur/Bu 1974	12 m²
Stabbur/Bu 1973	6 m²
Tomteareal	950 m²

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

Oppdragsnr. 477 580
Befaringsdato 18.10.2018
Rapportdato 25.11.2018

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 eiendomsmegler.

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

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 Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra 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 (bygningsdeler).

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

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

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

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

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

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

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad (TG):	Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
Referansenivå:	Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.
Svikt:	Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
Stikktakninger:	Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
Normal levetid:	Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
Symptom:	Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
Tilstand:	Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
Visuell:	Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
Fuktmålerutstyr:	Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

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.

Norsk takst

Tilstandsrapport for bolig

Egne premisser

Mandatet for oppdraget er å utføre tilstandsrapport av fritidsbolig men enkel vurdering av tileggsbygninger.

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 og kommentert i rapporten.
Krav til tetthet, isolering o.l. er vanskelig å vurdere iht. 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 tilknytting 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.

Iflg. Bø kommune er hytta oppført i 1969. Forutsettes bygget etter datidens byggemetoder som avviker fra dagens forskrifter med hensyn til tetthet, isolasjon, tilgjengelighet, ventilasjon o.s.v.
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	Eikavegen 143								
Postnr./sted	3804 BØ I TELEMARK								
Kommune	0821 Bø	Gnr	10	Bnr	177	Fnr	0	Snr	0
Hjemmelshaver	Terje Eika Opsahl								
Rekvirent	Telemarksadvokatene /Asle Sandnes								
Befaringsdato	18.10.2018								
Tilstede / opplysninger gitt av	Asle Sandnes og takstmann Tor Andre Kjeldal								

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Fritidseiendom	1969	

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 og eiendomsmegler pakke fra Bø Kommune.

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring — ***Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått***

Ikke sett, tvangssalg.

Andre opplysninger

Målemetode 1:
Der det i rapporten refereres til fuktsøk er det utført med Protimeter mms2.
Instrumentet i fuktsøkmodus gir ikke målerverdier, men 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.

Mottatt plantegning i kommunalinformasjonen viser hytta uten uten bygningsdel mot nord. Bygningsdelen er trolig bygget på i ettertid.

Norsk takst

Tilstandsrapport for bolig

Konklusjon

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

Fritidsbolig på eiertomt, byggeår oppgitt til 1969.

Sammendrag:
Hoveddelen av hytta har lettklinkermur, tilbygg er fundamentert på pilarer.
Deler av bygningen har kjeller med støpt gulv på grunn (lav takhøyde).
Yttervegger av tømre, tilbygg antas og ha bindingsverk.
Saltak tekket med metallplater.
Vinduer og dører fra byggeår.
Pipe i tegl med peisinnsats og parafinovn.
Innlagt strøm.

Eiendommen fremstår med slitasje og elde grunnet alder, utskiftinger bør påregnes.
Av anmerkninger i rapporten nevnes det:
Manglende/svak drenering med påfølgende fukt i kjeller.
Grunnmur med setning- og jordtrykkskader.
Slitasje grunnet alder på utvendige fasader, vinduer og ytterdør.
Pipe og ildsted med anmerkninger.
Bad mangler fuktsikring.
Mistenker asbestholdige plater i kjellerhimling og ved pipegjennomføringer.
Tilknytningsforhold og funksjonalitet til vann- og avløp er høyst usikkert.

Det oppfordres til videre lesing i 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 tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Hytte	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
	77	73	73	0	Gang, bad, tre soverom og stue/kjøkken.	
Sum	**77**	**73**	**73**	**0**		

Stabbur/Bu 1974	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
	13	12	0	12		Bod
Sum	**13**	**12**	**0**	**12**		

Stabbur/Bu 1973	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
	6	6	0	6		Bod
Sum	**6**	**6**	**0**	**6**		

Sum alle bygninger	**96**	**91**	**73**	**18**	

Kommentarer til arealberegningen

Generell informasjon ved arealmåling:
Arealene og rommene betegnes etter bruken på befaringstidspunktet.
Arealene måles etter Takstbransjens gjeldende retningslinjer ved arealmåling av boliger.
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.

Norsk takst

Tilstandsrapport for bolig

BTA er anslagsvis utregnet.
Arealene er målt på stedet med avstandsmåler.

Deler av hytta har kjeller, takhøyden her variere ved tilfeldige målinger fra 1,8 meter til 1.9 meter, grunnet takhøyde er dette arealet ikke måleverdig og derfor ikke medtatt i arealopplysninger. Kjellergulv har et areal på 57 m2.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	950 m2	Type tomt	Eiet

Beskrivelse

Bø kommune melder om følgende: Noen sikre og noen usikre grenser.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Opplysninger fra Bø kommune:
Eigedomen er ikkje tilknytta offentleg nett.
Avløp: Eigedomen har ikkje avløp.
Veg: Adkomst til eigedomen er ukjend.
Kommentar: Naboeiendom 10/178 har en tinglyst avtale om vegrett over 10/177.

Bø kommune har registrert eiendommen uten vann og avløp, hverken privat eller offentlig.
Av det er trolig ikke vann og avløp som sees i hytte godkjent. Det anbefales å avklare dette nærmere før avhending.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hovedbygg	Beregnede byggekostnader			Kr.	1 968 404
	Verdireduksjon	47%	-	Kr.	925 150
	Beregnede byggekostnader etter fradrag		=	Kr.	1 043 254
Bygg B	Beregnede byggekostnader			Kr.	99 973
	Verdireduksjon	44%	-	Kr.	43 988
	Beregnede byggekostnader etter fradrag		=	Kr.	55 985
Bygg C	Beregnede byggekostnader			Kr.	80 000
	Verdireduksjon	45%	-	Kr.	36 000
	Beregnede byggekostnader etter fradrag		=	Kr.	44 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag			=	Kr.	1 143 239
Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+	Kr.	350 000
Sum beregnet teknisk verdi			=	**Kr.**	**1 493 000**

Sted og dato
Bø i telemark, 18.10.2018

Tor Andre Kjeldal

Tor Andre Kjeldal

Norsk takst

Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Fritidseiendom — Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter — TG 2

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, fundamenter er ikke sett.
Ut fra omkringliggende forhold vurderes grunnforholdene til og være sand eller moreneholdige.
Fundament er ikke sett, ofte blir grunnmur fundamentert på lettklinker såleblokk eller plassstøpt fundament.

Grunnmur — TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Mur er besiktiget utvendig over terreng og på åpne innvendig overflater.
Tilbygg mot nord er fundamentert på pilarer av lettklinkerblokker.
Hoveddelen av hytta har grunnmur av lettklinkerblokker, pusset utvendig over terreng.

Vurdering

Det er sett flere riss og sprekker i mur.
Vegg mot nord heller inn i toppen trolig grunnet jordtrykk og manglende innvendig støttevegg.
Sprekker/riss som er skråstilt er en indikasjoner på setningsskader.
Stedvis **TG3.**

Drenering — TG 2

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

Beskrivelse

Ingen informasjon har fremkommet vedrørende drenering/fuktsikring av mur.
Trolig ingen drenering eller fuktsikring av mur/kjeller.
Takrenner med utkast til terreng.

Vurdering

Ved innvendig besiktelse av kjeller er det påvist fukt, en eventuelt drenering fungerer ikke tilfredstillende. Se mer på 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 stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Vurdering

Fasader og konstruksjon trolig fra bygningsdelens byggeår.
Yttervegger av tømre (forutsetter maskinlaft), tilbygg antas og ha konstruksjon av bindingsverk.
Utvendig overflatebehandlet, hva det er behandlet med vites ikke men på slike konstruksjoner er det viktig at overflaten kan få puste godt slik at fukt ikke blir stengt inne i tømmeret.
Ved tilfeldig fuktmåling er det registrert verdier på ca. 21 vektprosent (betegnes som høyt) i den nederste stokken på gavlevegg mot nord. Trolig en kombinasjon av lav høyde til terreng og kondensering på murkrone grunnet høy innvendig luftfuktighet i kjeller.
Vindusomramming av bord, vinduer står ikke på vannbrett. Ved slagregn kan det komme vann mellom bord og tømre med påfølgende skader til tømre.
Stokker er skjøtet vilkårlig (utenom knuter) i den forbindelse er det sett vridninger.
Det er sett sprekk mellom stokker på langvegg mot nordøst.
Vindskier og belistning med slitasje.
Undertegnende har begrenset kunnskap om laft og laftede konstruksjonener, tømre kan inneha skader eller ufagmessig utførelse som ikke er kommentert her.

Tilbygg har stående kledning med utkårete detaljer. Kledningen står direkte på vegg som medfører begrenset luftsirkulasjon bak kledning.
Det settes TG2 på avsnittet grunnet alder og forhold nevnt over.

Levetid

Vedlikeholdsintervaller på kledning, 6 - 14 år avhengig av belastning og beis/maling.
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 stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Beskrivelse

Vinduer og dører i tre fra byggeår.
Vinduer har i hovedsak koblet glass og varevinduer.
Vindu på tilbygg har isolerglass fra 1992.
Hyttedører med glass og enkel lås.
Tett inngangsdør til kjeller med smekklås.

Vurdering

Det settes TG2 på avsnittet grunnet:
Vinduer og dører har overskredet forventet levetid og innehar derfor slitasje.
Vinduer og dører har lav energieffektivitet og mangler tettelister på karm.
Ytterdør kniper i karm og tetter dårlig.

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 stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Vurdering

Takkonstruksjonen er inspisert fra bakkenivå og innvendig i hytte.
Saltak, innvendig røstet (varm konstruksjon). Konstruert med mønsås og sidestokker av rundtømmer med overliggende taksperrer.
Denne konstruksjon luftes oftest med en luftespalte på 5 cm mot undertak med luftsirkulasjon fra raft (langside yttervegg) til møne.
Det er ikke luftespalte ved raft, det antas derfor begrenset/ingen lufting av konstruksjonen.
Det er sett fuktskjolder i tak, det vites ikke om dette kommer fra kondensering i konstruksjonen, konstruksjonen er ikke åpnet for inspeksjon.

Taktekking — TG 2

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

Vurdering

Taktekking er inspisert fra bakkenivå.
Taket er tekket med taksteinimiterte plater i metall, alder til tekking er ukjent.
Vindskibord er beslått med blikk.
Bunnbeslag på pipe over tak.
Luftehatt i metall.

Det mangler beslag i overgang vegg tak ved tilbygg mot nord.
Takplater og beslag har stedvis malingsavflassing og rust.
Snøfangere mangler (eventuelt før en etablerer snøfangere bør en undersøke hvor mye snølast konstruksjonen tåler).
Feietrinn til pipe mangler.
Vindskibord med slitasje, deler av vindskibord mot nordvest mangler beslag.

Levetid

Fjerning av begroing med intervaller på 5 - 15 år
Stålplater med plastbelegg 30 - 50 år.
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 1

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

Vurdering

Takrenner med tilhørende komplimentering i metall, alder ukjent.
Utkast til terreng.
Takrenner fremstår i funksjonell stand men levetid er mest sannsynlig overskredet.

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 stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Beskrivelse

Takoverbygget veranda mot sørvest, trolig fra byggeår.
Taket over verandaen er laget som en forlengelse av hovedtaket, understøttet i fremkant med søyler i tre til verandaens bjelkelag.
Veranda er understøtte med pilarer og opplagret i vegg.
Trapp i tre til terreng.

Vurdering

Rekkverkshøyde 80 cm, datidens krav var min 90 cm.
Vær eksponerte deler av terrassen har slitasje grunnet alder, det nevnes: Søyler til tak har råteskader ned mot terrasse og trapp 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

Pipe i tegl med ildsteder tilkoblet i stue.
Vedfyrt peisinnsats og parafinovn.
Parafinovn har dagtank på bad.

Vurdering

Trevegg inntil teglpipe, som hovedregel må det unngåes.
Plate av ubrennbart materiale på gulv ved feieluke mangler.
Feieluke er ikke åpnet for besiktelse.
Fra 2020 er det ikke tillatt å bruke fossilt brensel til oppvarming.

Feievesenet gjennomfører vanligvis tilsyn, rapporten etter tilsynet er ikke sett.
Pipen og ildstedene er kun visuelt besiktiget av takstmann med begrenset kunnskap.
Feievesenet kan kontaktes for ytterliger undersøkelser.

Etasjeskillere — TG 2

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

Vurdering

Bjelkelag i tre.
Gulvenes planhet er målt sporadiske plasser med streklaser.
Største målte avvik 4 cm noe som vurderes til betydelig avvik mtp. alder og konstruksjon.
Lokale svanker og buler er ikke målt.

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 er tilbakefylt på alle sider.
Støpt gulv på grunn.
Naturlig ventilert med ventiler i vegg.

Vurdering

Adkomst via luke i gulv på kjøkken og dør mot sørvest.
Åpne gulv og veggoverflater med henholdsvis betong og mur.
Det er sett fuktvandring i yttervegger og gulv noe fuktsøk bekrefter, tildels stor med størst konsentrasjon på vegg mot nord.
Åpne gulv og veggoverflater gjør at gulv og vegger evner opptørking ved moderat fuktpåvirkning utenifra med den konsekvens at kjellerrommet får høy luftfuktighet.
Det ligger sannsynligvis ikke fuktsperre under støpt gulv på grunn og fundament/gulv ligger høyst sannsynlig på stedlig masser.
Med bakgrunn av overstående, antatt tilstand og utførelse til utvendig fuktsikring må ikke vegger og gulv tildekkes eller utfores.
Ved høy innvendig luftfuktighet vil det kondenser på kaldere flater, mest utsatt er opplagringspunkt på mur.
Bjelkelaget er ikke åpnet for inspeksjon, omfanget er derfor usikkert.

Bjelkelaget er kledd på undersiden med det som antas og være eternittplater som inneholder asbest. Prøver av platene er ikke sendt inn for analyse av asbest, men sannsynligheten er stor mtp. byggeår.

Tilstandsrapport for bolig

Bad — 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

Enkelt baderom, alder ukjent.
Overflater: Trepanel og furugulv.
Inneholder: Dusjkabinett, toalett, baderomsinnredning med servant og parafin dagtank.
Ventilasjon: Ventil i vegg.
Oppvarming: Panelovn.
Sluk: Mangler.
Fuktsikring: Mangler.

Vurdering

Dusjkabinett er direkte tilkoblet avløp, dusjkabinett bør ha brutt avløp.
Sluk i gulv mangler, baderommet må ha sluk i gulv med nødvendig fall.
Manglende fuktsikring av vegger og gulv.
Begrenset ventilasjon, tilluftspalte i dør mangler.

Kjøkken — TG 1

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

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning og overflater med ukjent alder, trolig byggeår.
Inneholder: Komfyr, ventilator og oppvaskkum.
Forutsettes at ventilator er tilkoblet luftehatt.

Innvendige overflater — TG 2

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

Vurdering

Innvendige overflater forutsettes fra byggeår.
Det sees tegn etter lekkasje eller kondensering problematikk i tak med høyest konsentrasjon ved pipe og ned mot yttervegg. Årsak er ukjent, konstruksjonen er ikke åpnet for inspeksjon så omfanget er usikkert.
Det er sett det som antas og være eternittplater i kjeller og ved pipegjennomføring. Platener er ikke tatt prøver av, men de inneholder sannsynligvis asbest. Dette bør undersøkes nærmere.

Innvendige trapper — TG 2

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

Beskrivelse

Bratt kjellertrapp med kjellerlem på kjøkken.
Mangler sikring og rekkverk.

VVS — TG 2

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

Beskrivelse

Forutsettes fra byggeår.
Synlige avløp i plast.
Synlige vannledninger i metall.
Varmtvannsbereder i kjeller på 200 liter av eldre dato.
De sees trykktank og vannpumpe i kjeller.

Vurdering

Det var ikke vann i anlegget ved befaring, vvs er derfor ikke funksjonsprøvet.
Varmtvannsbereder står ikke i fuktsikret rom med sluk.
Det sees avløp under bad, avløpene er ikke frostsikret.
Tilstand til privat vann og avløp er ikke vurdert.
Vann og avløpsledninger med tilhørende installasjoner sin tilstand og fagmessig utførelse er ikke vurdert, for dette kreves det kompetanse undertegnede ikke har.
Avhengig av alder, belastning og utførelse kan forventet brukstid på deler av installasjonen være overskredet.
Tilstandsgraden settes ut fra levetidsbetrakningene.

Bø kommune har registrert eiendommen uten vann og avløp, hverken privat eller offentlig.
Av det er trolig ikke vann og avløp som sees i hytte godkjent. Det anbefales å avklare dette nærmere før avhending.

Levetid

Vannledninger av kobber 25- 75 år.
Avløpsledninger av plast 25 - 50 år.
Varmtvannsbereder 15 - 30 år.
Vannklosett 25 - 50 år, utstyr i cisterne 15 - 30 år.
Plastsluk 25 - 75 år.
Servantarmaturer 15 - 25 år.
Levetider iht. Byggforsk.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringsskap i kjeller.
Elektrisk anlegg forutsettes i hovedsak fra byggeår.
Skrusikringer med unntak av en automatsikring.
Merkede kurser:
Hovedsikring på 25A.
1 stk. 20A.
3 stk. 10A.

Rapport fra en eventuell kontroll fra det lokale el-tilsynet er ikke sett.
Det gies en generell anbefaling om kontroll av el-anlegget av autorisert elektroinstallatør siden dette ikke foreligger.
Kontroll av det elektriske anlegget krever spesiell kompetanse og autorisasjon noe takstmannen ikke innehar.
Alt arbeid på det elektriske anlegget etter 1999 skal dokumenteres av utførende med samsvarserklæring.
Anlegget er kun visuelt besiktiget med kommentarer av generell karakter.
Kapasiteten på anlegget bør vurderes av kjøper da man vil ha individuelle behov.

Terrengforhold TG 2

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

Vurdering

Det er fall mot mur på nordside og stedvis mot vest.
Fall mot mur medfører økt fuktbelastning til kjeller, det anbefales fall på min 1:50 i tre meters bredde fra mur.

Enkel beskrivelse av tilleggsbygninger. TG 2

Beskrivelse

Stabbur/bu mot nord.
Bygningen er merket med årstall 1974.
Fundamentert med stabber i tre på lettklinkerblokker, blokkene er trolig lagt rett på terreng.
Bjelkelag i tre med stubbloft mot terreng.
Oppbygningen til yttervegger er usikkert men det forutsettes enkelt og tynt bindingsverk.
Utvendig kledd med stående kledning med tilhørende detaljer.
Saltak som er røstet innvendig. Sperretak med lukket konstruksjon.
Taket er tekket med plater i metall.
Vinduer men enkle glass.

Stabbur/bu mot nord.
Bygningen er merket med årstall 1973.
Fundamentert med stabber i tre på lettklinkerblokker, blokkene er trolig lagt rett på terreng.
Bjelkelag i tre med stubbloft mot terreng.
Oppbygningen til yttervegger er usikkert men det forutsettes enkelt og tynt bindingsverk.
Utvendig kledd med stående kledning med tilhørende detaljer.
Saltak som er røstet innvendig. Sperretak med lukket konstruksjon.
Taket er tekket med plater i metall.
Vinduer men enkle glass.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Bygningene fremstår med normal slitasje og elde.
Stabber ned mot fundament vil inneha slitasje grunnet fuktopptrekk.
Ingen lufting sett av takkonstruksjonen (samme som ved hytte).
Veranda og trapp mangler rekkverk.
Israftbeslag mangler på deler av vindski.
Bygningene vil inneha slitasje og vedlikeholdsbehov grunnet alder, utskiftinger bør påregnes.