

MORKVEIEN 437 OG 438, 1925 BLAKER

Gnr: 309 Bnr: 30 Lillestrøm 3030 kommune.
Småbruk med to eneboliger, stabbur og låve

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang



Dato befaring: 11/10/2023
Utskriftsdato: 08/01/2024
Oppdragsnummer: 95972
Referansenr:

BJØRN FOSSER
489 98 830

post@takseringnorge.no
Uavhengig Takstmann - Faglig leder

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn 5 år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Teknisk verdiberegning og markedsvurdering

Tomteverdi	0,-
Markedsverdi	16 000 000,-

Teknisk verdi og tomteverdi

Tomteverdi gjenspeiler verdi på tomt i sammenheng med eiendommens attraktivitet i markedet, samt forholdet mellom verdi på bygninger på eiendommen målt opp mot faktisk markedsverdi. Verdien samsvarer nødvendigvis ikke med verdi på byggeklar boligtomt i området.

Markedsvurdering

Beregning av markedsverdiene er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet, teknisk tilstand og sammenlignbare eiendommer. Det er foretatt et erfarings- og beregningsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Hovedbolig/våningshus over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.

Kjeller med grunnmur i granitt. Øvrige etasjer med yttervegger i tømmer og bindingsverk, kledd med stående malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Kårbolig over ett etasjeplan, med byggeår ca. 1900.

Grunnmur i granitt. Yttervegger i trekonstruksjon, kledd med stående malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Stabbur med original standard fra 1850.

Låve opprinnelig fra 1850, med noe moderering underveis.

Referansenivå

Boligen er oppført i ca. 1750-1800, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold på opprinnelige bygningsdeler. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Boligen er normalt godt vedlikeholdt, med standard hovedsakelig fra 1989.

Bolig 2 bærer preg av noe vedlikeholdsmessig etterslep, og oppussing bør påregnes.

Stabbur har standard fra byggeår, og er bygget på en måte som kun trenger enkel jevnlig vedlikehold.

Låven har i hovedsak standard fra byggeår, men en del hovedkonstruksjoner er oppgradert og tilpasset dagens bruk.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

Hovedboligen ble gjennomgående pusset opp innvendig i 1989.

- 1. etasje ble tilbygget med grovkjøkken, wc, entre og trapperom til kjeller. Det ble etablert vaskerom i forbindelse med grovkjøkkenet.
- Stort rom i 2. etasje ble delt opp, og det ble etablert bad, gang og soverom.
- Begge bad ble rehabilitert.
- Ny kjøkkeninnredning ble etablert.
- Det ble lagt nye gulvoverflater i de fleste rom. Det ble lagt gulvvarme i begge bad, wc, kjøkken og grovkjøkken.
- Hall/trapperom i begge etasjer har standard fra byggeår, som gjør rommet meget spesielt og gir inntrykk av hvordan huset var ved byggeår.

– Vinduer ble skiftet i 1983.

Låven er opp gjennom tiden oppgradert med støping av gulvarealer, samt erstatte bærevegger med bærebjelker for mer anvendelige arealer.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Kryperom
- Gulv på grunn
- Drenering
- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Utvendig beslag
- Trapper
- Ytterdører
- Vinduer
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk oppvarming
- Kjøkkeninnredning
- Vinduer
- Innvendige dører
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning

Tilstandsgrad 3:

- Generelle opplysninger (Bad / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 300 000 – 400 000,-*
- Generelle opplysninger (Bad / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 250 000 – 350 000,-*
- Utvendig kledning – *utbedring estimert til kr. 150 000 – 300 000,-*
- Etasjeskiller
- Rekkverk og annen fallsikring – *utbedring estimert til kr. 20 000 – 30 000,-*
- Generelle opplysninger (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 150 000 – 250 000,-*
- Fundamenter – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 400 000,-*
- Kryperom – *utbedring estimert til kr. 150 000 – 400 000,-*
- Drenering – *utbedring estimert til kr. 150 000 – 300 000,-*

- Yttervegger – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 300 000,-*
- Takkonstruksjon – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 150 000,-*
- Utvendig beslag – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 15 000,-*
- Ytterdører – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 20 000,-*
- Vinduer – *utbedring estimert til kr. 20 000 – 35 000,-*
- Balkonger, terrasser ol. – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 150 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 1 610 000 – 3 100 000,-



Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Henning Bjercke
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Geirr Jakobsen ,Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Småbruk med to eneboliger, stabbur og låve
Beliggenhet:	Eiendommen er opprinnelig et gårdsbruk med lang historie på Blaker. Opprinnelig var eiendommen stor med utmarks- og innmarksarealer i form av dyrket mark. Disse arealene er tidligere solgt ut fra eiendommen. Det gjenstående av tomten er i hovedsak det som naturlig tilhørte eiendommen med unntak av næringsarealer. Eiendommen er beliggende på Blaker, i et område bestående av gårder, småbruk og småhusbebyggelse. Adkomst til eiendommen fra Morkveien. Eiendommen ligger attraktivt til, med landlig beliggenhet. Det er følgende avstand til servicefunksjoner og offentlig transport: Ca. 5 min med bil til Blaker togstasjon, ca. 40 min til Oslo og 33 min til Gardermoen. Kort kjøreavstand til barnehager, barneskole og ungdomskole. Lokal dagligvarebutikk i nærheten og rikelig med servicefunksjoner og forretninger på Sørumsand.
Om tomten:	Meget pent opparbeidet, og relativt flat tomtegrunn. Gruset gårdstun og adkomst. Terrasseplattning belagt med bruddskifer. Del av tomten er en flat gressplen som benyttes som fotballbane. Forøvrig er det plenarealer, hekker, prydbusker og beplantning.
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Privat minirensesanlegg i kjelleren.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: Lillestrøm 3030 Gnr: 309 Bnr: 30
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	6270
Hjemmelshaver:	Geirr Jakobsen
Adresse:	Morkveien 437 og 438, 1925 BLAKER

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	11/10/2023	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er ikke mottatt.			
Ambita infoland	17/10/2023	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			
Godkjente plantegninger	06/04/1989	Tegninger av Våningshusets tilbygg er innhentet.			

Bygninger på eiendommen

Morkveien 237 - Enebolig/våningshus

Bygningsdata

Byggeår 1750 året er oppgitt av eier, om må regnes som omtrentlig.

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærearreal (P-ROM)	Sekundærearreal (S-ROM)
Kjeller	65	0	65
1. etasje	170	168	2
2. etasje	135	135	0
Sum bolig:	370	303	67

Romfordeling

Etasje	Primærearreal (P-ROM)	Sekundærearreal (S-ROM)
Kjeller		Bodarealer
1. etasje	Wc, Entré, Hall, Innglasset entre, To stuer, Spisestue, Tv-stue, Kjøkken, Grovkjøkken	Kjølerom
2. etasje	Bad, Bad, Hall, Stue, Fire soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
Kjeller	0	0	0	0
1. etasje	0	0	0	0
2. etasje	0	0	0	0
Sum bolig:	0	0	0	0
Sum BRA:	0			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Bodarealer		
1. etasje	Wc, Entré, Hall, Innglasset entre, To stuer, Spisestue, Tv-stue, Kjøkken, Grovkjøkken, Kjølerom		
2. etasje	Bad, Bad, Hall, Stue, Fire soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Morkveien 438 - Enebolig/kårbolig

Bygningsdata

Byggeår 1880-1900 året er oppgitt av eier og vurdert av undertegnede i forhold til byggeskikk, om må regnes som omtrentlig.

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	55	55	0
Sum bolig:	55	55	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
1. etasje	0	0	0	0
Sum bolig:	0	0	0	0
Sum BRA:	0			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Stabbur

Bygningsdata

Byggeår 1850 året er oppgitt av eier, om må regnes som omtrentlig.

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	42	0	42
2. etasje	53	0	53
Sum bolig:	95	0	95

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		To stabbursrom
2. etasje		To stabbursrom

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
1. etasje	0	0	0	0
2. etasje	0	0	0	0
Sum bolig:	0	0	0	0
Sum BRA:	0			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	To stabbursrom		
2. etasje	To stabbursrom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Låve

Bygningsdata

Byggeår 1850 året er oppgitt av eier, om må regnes som omtrentlig.

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	763	0	0	0
Sum bolig:	763	0	0	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Lager, To høye lager, Garasje/lager

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
1. etasje	0	0	0	0
Sum bolig:	0	0	0	0
Sum BRA:	0			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Lager, To høye lager, Garasje/lager		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Morkveien 237 - Enebolig/våningshus

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Hovedhuset har innvendig standard, hovedsakelig fra 1988/89. Det er bygget tilbygg med grovkjøkken, entre, wc og nedgang til kjeller. Tilbygget er oppført på samme tid.

Hovedhuset er i følge eier opprinnelig oppført rundt 1750, men nøyaktig årstall er ikke kjent. Bygningen, med unntak av nevnt tilbygg, er fra opprinnelig årstall, med få konstruksjonsmessige endringer. Det er derfor vesentlige skjevheter i hele bygningen. Forholdet er naturlig i så gamle bygninger. Ved oppussing av hele huset, ble ikke skjevheter forsøkt utbedret, da det er en del av husets historie. Skjevhetene generelt er ikke målt nøyaktig, da disse er synlige på vegger og himlinger, samt merkbare når man går rundt i boligen.

Lovlighet

Beskrivelse: Det er fremvist godkjent tegning for tilbygg, datert 06.04.89, som samsvarer med selgers opplysninger. Forøvrig er det ikke tegninger av bygningen i kommunen.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter hvor det er utgravet kjeller. Fundamenter i betong eller granitt i del med krypekjeller. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befarings.

TG: IU

Kryperom/krypekjeller

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.

Det gjøres vurdering i forhold til følgende:

- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Kryperom

Beskrivelse:	Boligen har krypekjeller under del som ikke er utgravet. Krypekjelleren har grunnmur i betong.
Tilstandsvurdering:	Krypekjellere er å regne som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. En viktig faktor i krypekjellere er at det er tilstrekkelig lufting, i form av ventiler på alle omsluttende yttervegger. I dette tilfellet er det for få ventiler og derfor ikke tilstrekkelig lufting. For lite lufting gir risiko for at fuktighet fra grunnen ikke luftes ut, som over tid kan medføre forhøyet luftfuktighet i krypekjelleren. Dette kan videre medføre utvikling av fuktproblematikk. I krypekjellere bør det være inspeksjonsmulighet. I dette tilfellet er det ikke inspeksjonsmulighet til krypekjelleren. Dette gir også en risiko for at eventuell forhøyet fuktighet ikke kan oppdages, og da heller ikke utbedres. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet og lufting av kjelleren dersom denne ikke er tørr. Tilstandsgrad 2 er gitt på krypekjelleren på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.

I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.

For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.

Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Det er ikke rom under terreng som er innredet til boligformål. Det er boder med betonggulv, vegger med murpuss og stubbloft i himling.
--------------	--

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført, da det ikke er utforede vegger i kjelleren
--------------	---

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn i del av kjeller som er utgravet.
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fuktsett sjikt mellom grunnen og bygningen.

TG: 2

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering vann bort fra bygningen og utvendig fuksikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuksikringen.

Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Det er sannsynlig at det ikke er drenering rundt grunnmuren på bygningen.
Tilstandsvurdering:	Det ble benyttet fuktindikator på innside av grunnmuren og gulvet i kjelleren, og det ble påvist fuktighet utover normale verdier. Forholdet indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon. Under del av opprinnelig bygning er det krypekjeller, uten inspeksjonsmulighet. Det bør etableres drenering hovedsakelig for å unngå fuktproblematikk i krypekjeller.

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.

Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i lettklinkerbetong i nyere del og støpt grunnmur i del med kjeller. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon i tilbygget del, oppført i 1989.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke kjent når grunnmuren ble etablert på den opprinnelige delen av bygningen. I eldre bygninger var det vanlig å ha grunnmur i stein, eller bygningen på pillarer. Det er ikke kjent hva slags grunnmur eller fundamentering det opprinnelig har vært på bygningen.

TG: 1

Yttervegger

Beskrivelse:	Yttervegger i laftet tømmer i opprinnelig del.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befarings, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Laftede yttervegger som er kledd er på generelt grunnlag å betrakte som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. I forbindelse med en tilstandsrapport, er det ikke mulig å kontrollere konstruksjonen uten å gjøre destruktive inngrep, noe som ikke er vanlig å gjøre om det ikke er tatt spesiell mistanke til skader.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.
Tilstandsvurdering:	Det er etablert en støpt grunnmur i underkant av kledningen. Kledningsbord er ført med enden ned mot grunnmuren. Dette gir risiko for at fuktighet kan trekke opp i kledningen, når det regner eller snør, og vann blir liggende på toppen av grunnmuren. Som følge av dette har det på enkelte felt ned mot grunnmuren og over vinduer oppstått råte i kledningen. På felt med råte i kledningen bør kledningsbord med råte skiftes ut, og erstattes med nye bord. Utvendig kledning bør overflatebehandles i sin helhet.
	Kostnadsestimatet er omtrentlig, da det må undersøkes med nøyaktig i forhold til hvor stor del av kledningen som bør skiftes ut.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 150 000-300 000,-

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag.
Tilstandsvurdering:	Tg 3 omhandler skjevheter i henhold til grenseverdier oppgitt i NS 3600. I dette huset, med denne karakter, samt originale gulv og undergulv, er det ikke hensiktsmessig å avrette gulvene.

TG: 3

Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak.

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er teknet med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besikket i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig, skal yttertaket besiktes utvendig. I disse tilfeller skal det undersøkes materialvalg, undertak, og øvrige elementer nedfelt i teknisk forskrift.

Flate yttertak skal besiktes utvendig for å registrere fall, undersøke sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse.

Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Loft med inspeksjonsluke i himling i hall. Loftet har god takhøyde, men det er ikke målt areal da det ikke er gangbart gulv. Takkonstruksjonen er fra byggeår med langsgående rundstokker og undertakbord i over- og underliggere. Innvendige tverrvegger er bygget i tømmer, helt opp til mønet. Etasjeskiller mellom loft og 2. etasje i trebjelkelag, "isolert" med sagflis ol.
Tilstandsvurdering:	Takbordene er av varierende alder. Konstruksjonen er 250-300 år gammel og er noe preget av alder i form av skjevheter. Dette er helt naturlig. Tg 2 er gitt på grunn av generelle skjevheter og andre aldersrelaterte faktorer. Så lenge treverk er tørt, er det ingen grunn til å skifte det ut utelukkende på grunn av alder.

TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med Hollandsk glassert takstein.
Tilstandsvurdering:	Yttertaket ble i følge eier tekket om i 1989. Glassert takstein har noe høyere levetid enn ru takstein og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1.

TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Vinkeltrapp og rekkverk i tre fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	Trappen er original fra byggeår, som gir en antikvarisk dimensjons som tilhører sjeldenhetene. Trappen har vesentlig naturlig slitasje i trinn. Trappen er gitt tilstandsgrad 1, da denne har en vesentlig rolle i husets historie.

TG: 1

Trapper

Beskrivelse:	Utvendig trapp i forbindelse med inngangsparti. Trappen er i støpt betong og er belagt med bruddskifer. Trappen har kun 2 trinn, og har derfor ikke krav om rekkverk. Tilsvarende støpt platå til inngang ved innglasset entre.
Tilstandsvurdering:	Bruddskiferen på trappen har løsnet noe, og det er noe manglende fugemasser. Tilsvarende ved innglasset entre.

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	1. etasje: Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2000.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: 1. etasje: Isolert ytterdør med glassfelt, produsert i 1989 i innglasset entre. Ytterdør fra 1989 i entre.

Tilstandsvurdering: Ytterdører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: 1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988/89 i tilbygg. Vinduer i øvrig del med tolags isolerglass, og ekstra glass på ytterside. Isolerglassene er produsert i 1983. Vinduer med enkle glass i innglasset entre.
2. etasje: Vinduer i øvrig del med tolags isolerglass, og ekstra glass på ytterside. Isolerglassene er produsert i 1983.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Hovedsakelig dører som er over 100 år gamle. Dørene er i malt heltre med profiler. Dører med glassfelt i kjøkken og entre. Enkelte noe nyere dører i 2. etasje.

Tilstandsvurdering: Det må påregnes jevnlig vedlikehold og justering av eldre dører.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: 1. etasje: originale gulvbord i gang og tv-stue. Gulvbord i øvrige rom.
2. etasje: enstavs parkett i gang og tre soverom. Teppe i hovedsoverom.

Tilstandsvurdering: Slitasje på gulvene er ikke hensyntatt.

TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: 1. etasje: fliser i kjøkken og grovkjøkken.
2. etasje: originalt gulv i hall.

Tilstandsvurdering: Fliser i kjøkken og grovkjøkken har enkelte sprekker. I følge eier har dette vært uforandret i 20 år.

2. etasje: gulvet i entre er på et par punkter med slitt og det bør vurderes lokal utbedring på et par bord for å forhindre evt brudd.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: 1. etasje: malt strie i kjøkken, grovkjøkken, entre og trappegang. Original eksponert tømmer i gang. Malt panel i innglasset entre. Tapet i spisestue. Glatte malte flater i øvrige stuer.
2. etasje: malt strie i to soverom. Eldre panel i stort rom. Original tømmer i hall. Sparklet og malte plater i hovedsoverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Kjeller: pusset og malte overflater på innside av grunnmuren.

Tilstandsvurdering: Kjeller: murpussen har slitasje og enkelte fuktmerker.

TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Kjeller: malt rabbitpuss og stubloftsbord i indre del. Gipsplater i tilbygget del.
1. etasje: malt strie i grovkjøkken, wc, entre og trappegang. Malt panel i innglasset entre og kjøkken. Originale malte himlingsbord i øvrig del av etasjen.
2. etasje: malte himlingsbord i store deler av etasjen. Malt strie i bad, gang og ett soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Boligen har to teglsteinspiper av noe eldre dato.
Begge pipene er rehabilitert med innvendige rør i den senere tid og har derfor god funksjon i følge eier.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: 1. etasje: åpen peis i kjøkken med pusset og malt omramming, og ildfast sten i brannkammer. Ildfast gulv foran peisen i form av flislagt gulv på kjøkkenet. Kakkellovn i en stue, montert på 1990-tallet. Åpen peis med pusset og malt omramming i tv-stue. Ildfast kobberplate på gulv foran peisen.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: 2. etasje: peis med pusset og malt omramming, samt innsats med glassdører i ett soverom.

Tilstandsvurdering: Peisen mangler påkrevet ildfast plate på gulv foran peisen.

TG: 2

Varme, ventilasjon og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i kobber fra oppussing i 1989/90. Avløpsrør hovedsakelig i plast. Det er etablert vann og avløp fra Morkveien 238 i en kulvert under veien og inn i kjelleren. Avløp fra begge husene går inn i renseanlegget i denne boligen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Renseanlegg er montert i kjelleren som ivaretar avløp fra Morkveien 237 og 238.
Tilstandsvurdering:	Renseanlegget er ikke vurdert i denne rapporten, da det krever spesiell kompetanse. Det bør påregnes jevnlig vedlikehold/service av anlegget. I følge eier fungere anlegget godt. Under befaringen var det ikke sjenerende lukt i kjelleren i forbindelse med anlegget.

Ventilasjon

Beskrivelse:	Kjeller: to friskluftsventiler på yttervegg i tilbygget del. 1. etasje: oppdriftsventilasjon fra wc. Ventilator i kjøkken. 2. etasje:
Tilstandsvurdering:	Det er generelt for lite lufting i alle etasjer i forhold til hva som forventes i dagens standarder for taksering. I eldre tider var boliger tilstrekkelig luftet via utettheter i boliger. I senere tider når de samme boligene ble etterisolert, ble de tettere og lufting ble utilstrekkelig. I denne boligen er det også vurdert som noe for lite luftsirkulasjon.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	1. etasje: elektrisk gulvvarme i kjøkken og grovkjøkken.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 2

Varme generelt

Beskrivelse:	Vannbåren sirkulasjonsvarme tilknyttet radiatorer i etasjene. Anlegget er montert i ca. 1980 i følge eier. Anlegget er oppvarmet med strøm, og har en bereder for sirkulasjonsvann med 3 varmekolber.
Tilstandsvurdering:	Anlegget er ikke vurdert da det krever spesiell kompetanse. Det bør påregnes jevnlig vedlikehold/service av anlegget.

TG: IU

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2007, montert i kjeller.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i hjørne. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap er integrert i innredningen. kjøkkeninnredning fra 1989
Tilstandsvurdering:	Det er noe svelling etter fukt i skjøt på benkeplater. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Trapp til kjeller mangler påkrevet rekkverk og håndløper.

Tilstandsvurdering: Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn. I dette tilfellet er det ikke montert rekkverk/håndløper. Forholdet bør utbedres.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 20 000-30 000,-

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: 1. etasje: plassbygde hyller i en stue.
2. etasje: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i tre soverom, stort rom og gang.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Servant og klosett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Våtrom – Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 1989.

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Gulv: Fliser på betong. Sluk i plast og oppforingsring i metall. Enkelt hjelpesluk i dusjen.
Vegger: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Gulv: Oppforingsringen i metall har rustet. Det er benyttet teip rundt hovedsluket. Det er langsgående sprekk i fliser over gulvet.
Vegger: det er påvist sprekker i fuger i dusjen og tendenser til fliser som løsner.
Forholdet indikerer at det kan være begynnende fuktproblematikk. Det anbefales å rehabilitere badet.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 300 000-400 000,-

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med fronter i høyglanset utførelse.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, boblebad, søyleservant, bidet og veggfestet klosett med innebygget sisterner.

Tilstandsvurdering: Bygningsdeler er inkludert i rehabilitering av badet. Det er ikke hensiktsmessig med gjenbruk på grunn av alder.

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene er mot yttervegg, tilstøtende bad og tømmervegg mot soverom. Disse veggene er ikke egnet for hullboring.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Gulv: fliser på betong. Sluk i plast.
Vegger: flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Gulv: Det er langsgående sprekker i fliser over gulvet. Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er slitt og har risiko for fuktproblematikk på sikt.
Vegger: det er påvist sprekker i fuger i dusjen og tendenser til fliser som løsner nederst på vegger.
Forholdet indikerer at det kan være begynnende fuktproblematikk. Det anbefales å rehabilitere badet.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 250 000-350 000,-

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Foliert benkeplate.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med skyvedører i plast. To servanter nedfelt i benkeplate. veggfestet klosett med innebygget susterne

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Ventilasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Oppdrift.

Bad rehab. Sprekker i fuger i dusj på vegg. Sprekk i gulv med på gulvet. Utgått løsning rundt sluk.
Rehab av bad.
Fliser på gulv og vegger.

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da vegger i badets våtsone har påvist fuktproblematikk og gitt tilstandsgrad 3.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Morkveien 438 - Enebolig/kårbolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Bygningen er oppført i sveitserstil, som var vanlig byggeskikk i Norge i perioden 1850-1920. Bygningen har vesentlige skjevheter, som må forventes i bygninger oppført på denne tiden.

Lovlighet

Beskrivelse: Det er ikke tilsendt godkjente tegninger på bygningen. Det er vanlig at det ikke foreligger tegninger i kommunen på eldre bygg. Bygningen er allikevel registrert i kommunen, og på kommunens kart.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ifølge eier ikke er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Bygningen har grunnmur og fundamenter med gråstein.
Tilstandsvurdering:	Gavlveggen med bad og entre fremstår som et tilbygg. På denne deler av bygningen vesentlig nedsunken, da det fremstår som det ikke er fast grunn under fundamenter. Det bør graves opp rundt denne delen av bygningen og forsøke å stabilisere- og heise opp bygningen, slik at den blir tilnærmet rett. Det må påregnes noe sprekkdannelse og forskyvelser på panel, vinduer, etc både innvendig og utvendig som en konsekvens at opprettingen.
Utbedringskostnad:	kr. 200 000-400 000,-

TG: 3

Kryperom/krypekjeller

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.

Det gjøres vurdering i forhold til følgende:

- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Kryperom

Beskrivelse:	Det er krypekjeller under store deler av boligen.
Tilstandsvurdering:	Det er skjult kryperom under tilnærmet hele bygningen. Under ytre del av stue er det kjeller med tilnærmet ståhøyde. Under øvrig del av bygningen er det krypekjeller uten adkomst eller inspeksjonsmulighet. Det er en del avflassing på malte gulvbord i boligen, spesielt i kjøkkenet. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk i gulvet og det ble på vist fukt utover normale verdier. Forholdet indikerer at det er et fuktig miljø i krypekjelleren. Tiltak: Det må derfor påregnes at gulvene må rives opp, og eventuell stubbloft må fjernes. Det må vurderes om det er råte i gulvbjelker, eller om det er tilstrekkelig å tørke kjelleren uten å skifte bjelkelaget. Deretter bør det etableres lufting og inspeksjonsmulighet av krypekjelleren. Kostnaden for utbedring kan variere i stor grad, basert på omfanget av utbedringen.
Utbedringskostnad:	kr. 150 000-400 000,-

TG: 3

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.

I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.

For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.

Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering vann bort fra bygningen og utvendig fuksikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuksikringen.

Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Bygningen er ikke drenert.
Tilstandsvurdering:	Sett i lys av nevnte punkt om fuktig krypekjeller bør det etableres drenering rundt boligen, for å forhindre fuktpåkjenning i krypekjelleren.
Utbedringskostnad:	kr. 150 000-300 000,-

TG: 3

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terrengforhold er bestående av plenarealer og er i hovedsak flatt. Dersom det ikke er tilstrekkelig fall, utbedres dette i forbindelse med drenering av bygningen.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse. Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Yttervegger

Beskrivelse: Yttervegger i trekonstruksjon. Det er ikke kjent om det er reisverk, en type laft eller bindingsverk. Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.

Tilstandsvurdering: Det må på generelt grunnlag påregnes at eldre trebygninger har noe skjevheter. Det bør påregnes at det kan forekomme fuktproblematikk på enkelte punkter i ytterveggene om det er laft eller reisverk, som har vesentlig mindre lufting i forhold til bindingsverk.

Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befarings, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldende byggeskikk på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

TG 3: Utvendig kledning har vært lite vedlikeholdt de siste årene. Det er benyttet skrutrekker for stikktakninger på enkelte punkter som ble vurdert som utsatt, og det ble påvist råte på flere av disse punktene. Det bør påregnes å skifte deler av kledningen som har råte, og samtidig inspisere veggkonstruksjonen som er skjult i veggene.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 100 000-300 000,-

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Tilstandsvurdering: Det er vesentlig skjevhet i entre og bad. Noe skjevheter i øvrig del. Forholdet er ivaretatt under beskrivelse av krypekjeller og fundamenter.

Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak.

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befarings. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig, skal yttertaket besiktiges utvendig. I disse tilfeller skal det undersøkes materialvalg, undertak, og øvrige elementer nedfelt i teknisk forskrift.

Flate yttertak skal besiktiges utvendig for å registrere fall, undersøke sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse.

Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Bygningen har krypeloft uten adkomst.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke adkomst til kne/kryploft. Adkomst til kne/kryploft bør etableres for å avdekke loftets tilstand. Tg 2 er gitt på manglende adkomst. Saltakskonstruksjon bør ha lufting av loftet. I dette tilfellet er det ikke synlig lufting i gesimser. Det bør etableres inspeksjonsmulighet av loftet og lufting av takkonstruksjonen, for tilstrekkelig vurdering av dette.
Utbedringskostnad:	kr. 50 000-150 000,-

TG: 3

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med Hollandsk glassert takstein.
Tilstandsvurdering:	Yttertaket ble i følge eier tekket om i 1989. Glassert takstein har noe høyere levetid enn ru takstein og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1.

TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.
Tilstandsvurdering:	Det mangler beslag i forbindelse med pipen over yttertaket. Beslag bør monteres.
Utbedringskostnad:	kr. 10 000-15 000,-

TG: 3

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	Eldre ytterdør med doble glass. Eldre ytterdør i stue.
Tilstandsvurdering:	Dørene har vesentlig slitasje, og bør påregnes skiftet eller utbedret.
Utbedringskostnad:	kr. 10 000-20 000,-

TG: 3

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988/89 i stuens gavlvegg.
Tilstandsvurdering:	Begynnende råte nedrest på karm i stuens gavlvegg. Vinduer bør skiftes ut, før det blir ytterligere råte.
Utbedringskostnad:	kr. 20 000-35 000,-

TG: 3

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988/89
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Originale profilerte malte dører i heltre.
Tilstandsvurdering:	Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering og oppussing med jevne mellomrom.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Malte gulvbord.
Tilstandsvurdering:	Gulvbordene har vesentlig slitasje. Gulver er allerede kostnadsberegnet revet og lagt på nytt under punkt om krypekjeller. Beskrivelse om oppussing på dette punktet er derfor vurdert som ikke relevant.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt trepanel.
Tilstandsvurdering:	Det må påregnes oppussing av overflater.

TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malt trepanel og malte plater.
Tilstandsvurdering:	Det må påregnes oppussing av overflater.

TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Teglsteingspipe med pusset og malte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.

TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Varme, ventilasjon og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber og noe plastrør, lagt åpent på vegger.
Tilstandsvurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøppegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilstandsvurdering:	Det er noe for lite luftsirkulasjon i forhold til referanser i Forskrift til avhendingslova. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Det er montert luft til luft varmepumpe, montert i entre.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 110 liter, montert i entre.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova. Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Benken er montert vesentlig lavere enn standard.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuksøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Innredningen er av eldre dato.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	I forbindelse med hovedinngang er det bygget en takoverbygget platting med rekkverk. Takkonstruksjonen er støttet opp av søyler i tre, som også utgjør en del av rekkverket.
Tilstandsvurdering:	Under befaringen ble det påvist råte i søyler og rekkverket. Det må påregnes å skifte ut søyler, rekkverk og terrasse. Det må vurderes om takkonstruksjonen kan beholdes.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-150 000,-

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre. Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Tilstandsvurdering:	

TG: IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger - Bad

Beskrivelse:	Gulv: Vinylbelegg og sluk i plast. Vegger: Fliser og malt strie.
Tilstandsvurdering:	Gulv: Vinylbelegget buler på forskjellige punkter da gavveggen har seget. Badet er ikke lenger tett, det bør utbedre i etterkant av utbedring av fundamenter. Vegger: Enkelte fliser har løsnet på grunn av bevegelse i bygget. Det er observert sprekker i fuger. Det bør påregnes å rehabilitere badet.
Utbedringskostnad:	kr. 150 000-250 000,-

TG: 3

Fast inventar, generelt - Bad

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter.
Tilstandsvurdering:	Bygningsdelen er inkludert i generelle opplysninger.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad

Beskrivelse:	Dusj i badekar, servant og gulvstående klosett.
Tilstandsvurdering:	Bygningsdelen er inkludert i generelle opplysninger.

Hulltaking bad - Bad

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da vegger i badets våtsone er gitt tilstandsgrad 3, og uansett må utbedres.
Tilstandsvurdering:	

TG: IU

Stabbur

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Stabbur, bygget i klassisk laftet konstruksjon. Utvendig trapp i betong. Bygningen er bygget over to etasjeplan. Betongtrappen er som en klassisk stabburstrapp med avstand mot bygningen for å sikre mot mus og andre skadedyr. Trappen må påregnes utbedret.
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

TG: IU

Låve

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

Låvebygning i trekonstruksjon. Støpt gulv på grunn i store deler av bygningen. Grunnmur i betong og granittstein. Yttervegger i bindingsverk, kledd med malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, teknet med takplater.
Deler av garasjen er påkostet med forhøyet tak og dragere. Høytlager på henholdsvis, 181- og 234 kvm. med takhøyde på 4,77 m. og porthøyde 4,40 m. og 3,15 m.
Nedre del av lokalet har atøpt betonggulv og er ca. 137 kvm.
Arealene er oppgitt i BTA.

Det er et opprinnelig fyrrom, som oppvarmet deler av låven og våningshuset. Fyren er ikke lenger i funksjon.

Tilstandsvurdering:

Låven er over 100 år, og har naturlig slitasje gjennom tiden. Låven er ikke tilstandsvurdert i forbindelse med oppdraget.

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er et byggeteknisk dokument. Rapporten viser de forhold Taksering Norge anser som viktig i forbindelse med eierskifte, og de krav som er angitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil og mangler. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i forskrift til avhendingslova.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke godkjent stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova og tilstandsgrader er i hovedsak angitt etter NS 3600 og Taksering Norges retningslinjer for angivelse av tilstandsgrader. Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet. NS 3600 har undersøkelsesnivåer fra 0-3. Tilstandsrapporten tar utgangspunkt i undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå, med unntak av enkelte elementer angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år.

TG 1: Svake til middels symptomer. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Middels til kraftig symptomer, samt elde. Tilstandsgrad TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak normal slitasje i forhold til forventet levetid, og at bygningsdelen har oppnådd over halvparten av forventet levetid. Enkle byggtekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggkvaliteten. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn.

TG 3: Angis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimater ved TG 3 kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markesføring av eiendommen.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe eiendommen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som anvender og signerer denne rapporten.

