

BOLIGSALGSRAPPORT



Kroken, Brunbakklivegen 1
3528 HEDALEN
Gnr 94: Bnr 56
0540 SØR-AURDAL KOMMUNE

MARKEDSVERDI
Kr. 900 000



Oppdragsnr. 2015108
Befaringsdato 09.03.2015
Rapportdato 20.03.2015

Rapportansvarlig Takstmann/ Tømrermester Finn H. Olsen
Tlf.: 906 25 438
E-post: fihool@frisurf.no

VALDRES
TAKST & EIENDOM



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

Boligsalgsrapporten kan kun utarbeides av godkjente medlemmer av NTF, Norges TakseringsForbund og NITO Takst

Oppdragsnr. 2015108
Befaringsdato 09.03.2015
Rapportdato 20.03.2015
Rapportansvarlig Takstmann/ Tømrermester Finn H. Olsen
Tlf.: 906 25 438
E-post: fihool@frisurf.no

**VALDRES
TAKST & EIENDOM**

INNHold

OM BOLIGSALGSRAPPORTEN	3
EGNE PREMISSE OG FORUTSETNINGER.....	4
RAPPORTSAMMENDRAG	5
EIENDOMSOPPLYSNINGER	9
DOKUMENTKONTROLL	10
AREALOPPLYSNINGER	10
MARKEDSVERDI	12
HOVEDRAPPORT	14
HOVEDHUS.....	14
VÅTROM	14
KJØKKEN.....	17
TOALETTROM	18
ANDRE ROM.....	19
ETASJESKILLERE OG GULV PÅ GRUNN	22
TEKNISKE ANLEGG	23
RADON.....	24
YTTERVEGG	24
YTTERTAK.....	25
TERRASSER OG PLATTING PÅ TERRENG	26
GRUNNMUR, FUNDAMENTER.....	26
MUR, TERRENG, STIKKLEDNINGER. TANKER OG FRITTSTÅENDE BY.....	27
GEOLOGISKE FORHOLD.....	27
FORENKLET VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG	27
FORENKLET VURDERING AV BRANNTENISKE FORHOLD.....	29
GARASJE UISOLERT	29
VEDLEGG OG DOKUMENTER	33





OM BOLIGSALGSRAPPORTEN

BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Boligsalgsrapporten er en teknisk tilstandsrapport, basert på Norsk Standard NS 3600:2013 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig). I tillegg gir Boligsalgsrapporten en vurdering av boligens markedsverdi. Oppdragsgiver kan velge ikke å få vurdert markedsverdien. Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges TakseringsForbund (NTF) og NITO Takst. Bare takstmenn som er godkjent av et av disse forbundene, kan utarbeide tekniske tilstandsanalyser som dokumenteres med en Boligsalgsrapport.

Formålet med Boligsalgsrapporten er å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse, for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Boligsalgsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Hvis ikke annet fremgår, er opplysninger om årstall, utskiftninger vann og avløp, adkomstvei, isolasjon, drenering m.m. i samsvar med opplysninger og dokumentasjon fra rekvirent eller tilstedeværende. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Unntaket er hvis han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller sin erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

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

TAKSTMENN OG TAKSERINGSFORETAK

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

KLAGEORDNING

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

RAPPORTENS STRUKTUR

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

REFERANSENIVÅ OG TILSTANDSGRADER

Referansenivået for rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG 0), gitt av NS 3600 tillegg C, D og E. Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik fra referansenivået og framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Avvik defineres som en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Tilstandsgradene (TG) gir uttrykk for hvilken tilstand rom og bygningsdeler har sammenliknet med det definerte referansenivået. Tilstandsgraden angis som TG0, TG1, TG2, TG3 og TGIU.

Avvik angis med bakgrunn i NS 3600 og NS 3424 på følgende måte:

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

Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må kjøper vurdere om de anbefalte tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Vær oppmerksom på at manglende dokumentasjon kan medføre at det settes en høyere tilstandsgrad enn ellers for enkelte bygningsdeler.

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller rom som er spesielt utsatt for fuktighet, blir særlig grundig inspisert. Hulltaking foretas etter oppdragsgivers aksept.
- Inspeksjon blir utført på tilgjengelige deler av konstruksjoner.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det opplyses i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige. Yttertak inspiseres likevel bare fra bakken dersom en stige ikke er reist forsvarlig til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, også krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære funksjonstesting, kontroll under overflaten med spiss redskap og lignende.
- Andre detaljer om befaringen fremkommer i de enkelte underpunktene i rapporten.



AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten baserer seg på NS 3940:2012 (Areal- og volumberegninger av bygninger). Arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling er beskrevet i Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014.

Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen ble gjort. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: primærrom og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Kategorisering av rom er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling og takstmannens eget skjønn. Det er rommets bruk som er avgjørende for hvilken kategori rommet tilhører. Endring i bruken av rommet kan derfor få betydning for valg av kategori.

Merk at bruken av rom kan være i strid med byggeforskriftene, og likevel kan slike rom være måleverdige. Dette skyldes at kravene til måleverdighet ikke sammenfaller med byggeforskriftenes tekniske krav til dagslysflate, rømningsvei, takhøyde m.m. For eksempel kan takstmannen definere et kjellerrom brukt til opphold som P-ROM, selv om de tekniske kravene til dagslys, rømningsvei ol. for rom til varig opphold ikke er oppfylt.

Takstmannen skal likevel vurdere om det er avvik i forhold til dagens forskriftskrav til rømningsvei, dagslysflate og takhøyde. Vurderingen av dagslysflate foretas kun på boligens oppholdsrom (stue, soverom, kjøkken og arbeidsrom). Dette er imidlertid ingen uttømmende vurdering i forhold til forskriftskrav og lovlighet.

At et rom er kategorisert som P-ROM betyr altså ikke at rommet er godkjent eller kan godkjennes for varig opphold etter dagens forskriftskrav. En vurdering av dette inngår ikke i Boligsalgsrapporten, men kan bestilles særskilt av oppdragsgiver.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Tilstandsanalysen som ligger til grunn for Boligsalgsrapporten, kan etter avtale utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser. For eksempel energiforbruk, energimerking, piper og ildsteder, støy, lydforhold, radonmålinger, innneklima og miljø, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), nærmere undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (rom under terreng, loft eller andre uinnredede arealer), detaljerte beregninger av kostnader, om boligen og ombygginger er byggemeldt og godkjent og om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier).

Enkelte tilleggsundersøkelser kan kreve at takstmannen har spesialkompetanse. Dette må avklares med takstmannen i hvert enkelt tilfelle.

Branntekniske forhold

Takstmannen vil gjennomføre en forenklet vurdering av branntekniske forhold ved boligen (etter NS 3600 tillegg E). Takstmannen kan anbefale å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter hvis det er nødvendig med grundigere undersøkelser av for eksempel piper og ildsteder.

Elektriske installasjoner

Takstmannen vil gjennomføre en forenklet vurdering av elektriske anlegg i boligen (etter NS 3600 tillegg D). Takstmannen kan anbefale å konsultere kvalifisert elektrofaglig fagperson for grundigere undersøkelser.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observert forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en byggverksdel befinner seg i. Normalt benyttet ved beskrivelse av avvik.
- Visuell: Det som kan sees, dvs. en begrensning i befaringsmetoden, siden befaringsmetoden ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og i oppforede kjellergulv.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode, pigger og hulltaking).

EGNE PREMISER OG FORUTSETNINGER

Besiktigelse er foretatt sammen med eier eller dennes representant. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Boligsalgsrapporten er utført etter beste skjønn. Arealberegninger er beregnet iht NS 3940, og takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger-2009. Terrasser og balkonger er ikke med i arealberegninger. Arealer er målt innvendig og omregnet ut fra registrerte mål. Tak er besiktiget fra bakken. Kaldtloft er ikke besiktiget.

Bygget er i utgangspunktet bygget som en type verksted/ aktivitetshus. Bygget er ikke oppført for boligformål, men ligger i et område hvor bebyggelsen består av nettopp boliger. Bygningene er vurdert ut fra tilstand og byggemåte.

RAPPORTSAMMENDRAG

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Eiendommen består av selveiertomt på 1242 m². Tomta er bebygd med hovedhus og garasje. Bebyggelsen er benyttet som arbeidssenter for beboere i kommunens PU boliger. Eiendommen ligger inntil boligfelt i Brunbakkli i Hedalen. Rundt eiendommen er det noen eneboliger, leilighetsbygg, og institusjoner. Eiendommen ligger i gangavstand til skole, butikk og offentlig transport. Eiendommen har fin utsikt og normale solforhold.

OPPSUMMERING TILSTAND

Hovedhuset har en rekke punkter som er oppsummert under, med beskrivelser av slitasje og skader. Slitasjen og skadene er i hovedsak på overflater. Byggets bruk har påført særlig gulv og vegger betydelig slitasje og skader. Her er det særlig misfarging og skader på belegget i arbeidsrom og kontor, samt riper, hull og andre skader på veggpanel som utgjør hovedtyngden av den reduserte tilstanden. Allikevel kan en si at bygget slik det fremstår ved befaring kan nyttes til tilsvarende bruk.

Bad med dusj tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Bruk av dusj i dette rommet slik det er ved befaring vil umiddelbart føre til fukt/vannskade i tilstøtende konstruksjoner.

Ventilasjonsanlegg mangler noe filter og må ettersees før videre bruk.

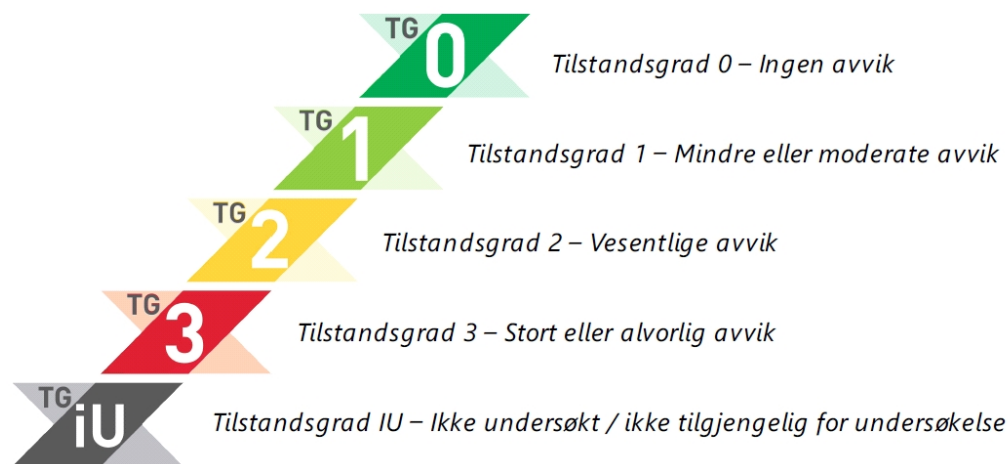
Utvendig er det behov for vedlikehold på panel. I tillegg til at noe terreng er nært opptil bunnen av kledningen. Her er det nødvendig med tiltak for å unngå skader.

Et vindu har knust glass som snarest bør skiftes.

Generelt sett konkluderer takstmannen med at bygget fremstår som et solid oppført bygg med vesentlige behov for vedlikehold og utbedringer. Bygget har tett tak og stabile grunnforhold med solid fundamentering.

Det presiseres at det ikke er fremlagt dokumentasjon på noen arbeider. Skjulte og ikke synlige konstruksjoner er beskrevet etter skjønn og etter det som er observert uten inngrep.

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



TG 3 BYGNINGSDELER MED TILSTANDSGRAD 3 STORT ELLER ALVORLIG AVVIK

HOVEDHUS

Rom - bygningsdel	Kontrollpunkt	Evt. begrunnelse eller merknad	Punkt i hovedrapport
Bad/vaskerom 1 - 1. etasje	Overflater vegger	Det er registrert symptom på sopp/råte.	1.1.1
Bad/vaskerom 1 - 1. etasje	Overflater gulv	Ikke fall til sluk (motfall).	1.1.2
Bad/vaskerom 1 - 1. etasje	Sluk, membran og tettesjikt (i gulv eller vegger)	Dokumentasjon av utførelse mangler. Ikke synlig membran.	1.1.3
Kontor 1 - 1. etasje	Overflater gulv	Belegget fremstår som slitt og med noe misfarginger og skader.	4.1.2
Arbeidsrom 1 - 1. etasje	Overflater vegger	Vegger har misfarginger og skader. Videre er det hengt opp innredninger og utstyr som ved fjerning gir skader på panel. Ved annen bruk en dagens må en	4.1.1
Arbeidsrom 1 - 1. etasje	Overflater gulv	Overflaten har skade med misfarging og sår i overflate.	4.1.2
Arbeidsrom 1 - 1. etasje	Vinduer	Glass i et vindu er knust, for øvrig normal slitasje med noe riper i overflater.	16.1.3
Lagerrom/ ventilasjon - 1. etasje	Overflater gulv	Overflaten har skade fra maling og annen påkjenning.	4.1.2
Hovedhus	Varmtvannsbereder	Bereder er mer enn 20 år.	12.1.3

TG 2 BYGNINGSDELER MED TILSTANDSGRAD 2 VESENTLIGE AVVIK

HOVEDHUS

Rom - bygningsdel	Kontrollpunkt	Evt. begrunnelse eller merknad	Punkt i hovedrapport
Bad/vaskerom 1 - 1. etasje	Avløp og vannrør	Dokumentasjon av utførelse mangler.	1.1.4
Bad/vaskerom 1 - 1. etasje	Ventilasjon	Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand. Kommentert grundigere under ventilasjon for hele bygget.	1.1.5
Bad/vaskerom 1 - 1. etasje	Sanitærutstyr og innredning	Servant og kloset fremstår som hele. Dusjgarnityr er deffekt, forheng mangler.	1.1.6
Bad/vaskerom 1 - 1. etasje	Dokumentasjon	Dokumentasjon av utførelse mangler.	1.1.9
Kjøkken 1 - 1. etasje	Avløp og vannrør	Dokumentasjon av utførelse mangler.	2.1.3
Kjøkken 1 - 1. etasje	Avtrekk	Mangler ventilator over komfyr.	2.1.4
Wc 1 - 1. etasje	Overflater gulv	Fuger har noe misfarging, og fliser er noe ujevnt lagt.	3.1.2
Gang 1 - 1. etasje	Overflater vegger	Overflaten har enkelte riss eller riper.	4.1.1
Gang 1 - 1. etasje	Overflater gulv	Overflaten har skade som følge av slitasje.	4.1.2
Vindfang 1 - 1. etasje	Overflater vegger	Panelen har en del riper og sår, etter spiker og lignende. Overflater er også noe påvirket av sollys.	4.1.1
Vindfang 1 - 1. etasje	Overflater gulv	Belegget er slitt som følge av bruk, noe riper og sår.	4.1.2
Arbeidsrom 1 - 1. etasje	Overflater himling	Overflaten har enkelte riss eller riper.	4.1.1
Arbeidsrom/ oppholdsrom - 1. etasje	Overflater vegger	Panelen er normalt påvirket av lys og elde. Overflaten har enkelte riss eller riper.	4.1.1



Lagerrom/ ventilasjon - 1. etasje	Overflater vegger	Overflaten har enkelte riss eller riper.	4.1.1
Hovedhus	Vannrør	Dokumentasjon for vannrør ikke fremlagt.	12.1.1
Hovedhus	Avløpsrør	Dokumentasjon av utførelse mangler.	12.1.2
Hovedhus	Radon	Måling bør utføres.	14.1.1
Hovedhus	Kledning	Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.	16.1.2
Hovedhus	Ytterdører	Karmene er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.	16.1.3
Hovedhus	Renner nedløp og beslag	Nedløpsrøret er avsluttet ved utvendig terreng og regnvann ledes ikke bort fra grunnmur. Rust på innfestingen av takrenner/nedløp.	17.1.3
Hovedhus	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker/ piler)	Værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler.	19.1.1
Hovedhus	Terrengforhold	Dårlig (lite eller ikke) fall fra grunnmur. Dette gjelder deler av bygget.	21.1.2
Hovedhus	Vann og avløp (stikkledninger)	Ingen dokumentasjon på utførelse.	21.1.3
Elektrisk anlegg	Oppsummering	Dokumentasjon mangler.	D1

GARASJE UISOLERT

Rom - bygningsdel	Kontrollpunkt	Evt. begrunnelse eller merknad	Punkt i hovedrapport
Garasje uisolert	Etasjeskillere og gulv på grunn	Bygget har vesentlige vedlikeholds behov	11.1.1
Garasje uisolert	Kledning	Kledning er avsluttet for nært bakkenivå.	16.1.2
Yttertak	Renner nedløp og beslag	Store deformasjoner i renner og nedløp.	17.1.3
Grunnmur, fundamenter	Fundamenter	Sprekker/deformasjon gir grunn til å overvåke konstruksjonen.	20.1.2
Grunnmur, fundamenter	Drenering og fuktsikring	Fuktsikringen og dreneringen er fra byggeåret.	20.1.4

DOKUMENTASJON

HOVEDHUS

Er det dokumentert at alle rom er godkjent og byggemeldt? (NS 3600 punkt 5, 9 og tillegg B)

Ja Nei Sør Aurdal Kommune opplyser at bygget er godkjent for dagens bruk i henhold til byggesøknad, Derimot finnes det ikke ferdigattest.

GARASJE UISOLERT

Er det dokumentert at alle rom er godkjent og byggemeldt? (NS 3600 punkt 5, 9 og tillegg B)

Ja Nei Arealet fra kommunen er oppgitt til 49 m2, areal målt på stedet utgjør Bra på 64 m2 pluss overbygd lager. Ferdigattest foreligger ikke.



TEKNISK VERDI

Teknisk verdiberegning for tilsvarende bolig inkl. kostnadssammenstilling av TG3		
Nybyggkostnad for tilsvarende bolig	Kr.	2 544 000
Nybyggkostnad for tilsvarende tilleggsbygning(er)	Kr.	320 000
Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler (eksklusiv fellesdeler)	-	Kr. 1 550 000
Teknisk verdi av bygningene	=	Kr. 1 314 000

MARKEDSVERDI OG LÅNEVERDI

Markedsverdi og låneverdi		
Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr.	900 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr.	760 000
Begrunnelse for markedsverdi:		
<p>Beregning av markedsverdien er gjort ut fra opplysninger omtalt i takstdokumentet i forbindelse med bygnings tekniske tilstand, eiendommens beliggenhet og tilgjengelighet. Den satte markedsverdien er takstmannens oppfatning av hva eiendommen kan omsettes for. Uansett må en være klar over at det ved et salg vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.</p> <p>Bygget er oppført som bygg med verksted og arbeidsrom. I vurderingen av markedsverdien er det hensyntatt at etterspørselen for slike bygg i området er svært begrenset. Det er også vurdert opp mot verdisettingen om bygget kan omreguleres til bolig. I dette tilfellet er det helt klart at ombygging til bolig vil være forholdsvis kostnadskrevende.</p>		

HEDALEN, 20.03.2015



Takstmann/ Tømrermester Finn H. Olsen
Telefon: 906 25 438



EIENDOMSOPPLYSNINGER

BEFARING

Kunde:	Sør Aurdal Kommune. Tlf. 61348528
Tilstede:	Befaring, dato: 04.03.2015. - Finn H. Olsen. Tlf. 906 25 438
	Befaring, dato: 09.03.2015. - Sør Aurdal Kommune V Kjell Berg. Tlf. 61348528 - Finn H. Olsen. Tlf. 906 25 438

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Eiendomsdata	
Eiendomsbetegnelse:	Kroken
Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0540 SØR-AURDAL Gnr: 94 Bnr: 56
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 242 m ² Arealkilde: Eiendomsdata
Hjemmelshaver:	Sør Aurdal Kommune
Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Ikke opplyst. Forsikringsdokument er ikke fremvist, premie og forsikringssum er ikke registrert.



BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN

Hovedhus	
Byggeår:	1992 Kilde: Kommunens kjentmann
Anvendelse:	Hovedhuset er til i dag benyttet som aktivitetssenter for beboere på Hellerud (kommunal PU bolig).

Garasje uisolert	
Byggeår:	Kilde: Oppgitt av eier
Anvendelse:	Bygget benyttes som uthus og lager. Bygget inneholder 2 boder og et garasjerom, samt et loft med noe gulvplass.

DOKUMENTKONTROLL

Egenerklæringsskjema og dokumentasjon fremlagt av eier (tillegg B i NS 3600)
Det er ikke funnet vesentlige avvik i forhold til egenerklæringsskjema og dokumentasjon.
Eier har ikke levert egenerklæring.

AREALOPPLYSNINGER

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

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger benyttes egne arealbetegnelser: Primærrom og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Det er bruken av rommet som avgjør om det defineres som primærrom (P-ROM) eller som sekundærrom (S-ROM). Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

I følge NS 3600:2013 skal takstmannen likevel vurdere om det er avvik i forhold til dagens forskriftskrav til rømningsvei, dagslysflate og takhøyde. Vurderingen er imidlertid ikke uttømmende i forhold til forskriftskrav, og betyr ikke at rommet er godkjent eller kan godkjennes for varig opphold (må evt bestilles som tillegg).

HOVEDHUS

Hovedhus, arealer						
Etasje	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse		Kommentar
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom	



1. etasje	159	90	69	Bad/vaskerom 1, gang 1, vindfang 1, kontor 1, kjøkken 1, arbeidsrom 1, arbeidsrom/ oppholdsrom, wc	Teknisk rom 1, lagerrom/ ventilasjon	Rom for ventilasjon og tekniskrom er satt som sekundær areal. Arbeidsrom som i dag inneholder arbeidsbenker er også satt som sekundærrom. Grensesnittet mellom s-rom og p-rom kan være noe uklart slik at dette må sees på som en ca inndeling., bad/vaskerom 1, gang 1, vindfang 1, kontor 1, kjøkken 1, arbeidsrom 1, arbeidsrom/ stue, teknisk rom 1, lagerrom/ ventilasjon, wc
Sum bygning:	159	90	69			

GARASJE UISOLERT

Garasje uisolert, arealer						
Etasje	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse		Kommentar
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom	
1. etasje	64	0	64		Garasjerom, oppvarmet bod 1, oppvarmet bod 2	Garasjerom, oppvarmet bod 1, oppvarmet bod 2. Loft er ikke medtatt grunnet lav takhøyde.
Sum bygning:	64	0	64			

HOVEDHUS

Er det avvik fra gjeldende forskrift når det gjelder rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? (NS 3600 tabell C.1 rad 13)	
Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/> Rømningsvei, dagslysflate og takhøyde er i henhold til dagens forskriftskrav (NS 3600 tabell C.1 rad 13).



MARKEDSVERDI

Spesielle forhold

Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av Hovedhus oppført 1991/ 1992 og garasje oppført ca 1994. Hovedhuset er brukt som verksted/ aktivitetsbygg for beboere på kommunens PU boliger. Bygget har en Bra på 160 m ² på et plan. Bygget har en del slitasje på overflater særlig innvendig, dette er nærmere beskrevet under konstruksjonsbeskrivelsen. Garasje bygget har Bra på 64 m ² . Bygget har 2 isolerte rom, og et rom som betegnes som garasje/ kaldt lager. På loftshimlinga er det enkelt gulv for lagring, her er det ikke tellende areal grunnet lav takhøyde. Garasjen har noe slitasje og noe manglende vedlikehold.
Standard:	Byggene har standard som er typisk for byggeår, samt for bruken bygget er tiltenkt. Det er vasker i flere rom uten nødvendig fuktsikring rundt.
Konsesjonsplikt:	Det er ikke konsesjonsplikt for erverv av eiendommen

Reguleringsmessige forhold

Regulering:	Eiendommen ligger i kommunalt boligfelt med noe instutasjoner.
--------------------	--

Tomt og område

Om tomten:	Tomten er selveiertomt på 1242 m ² . Tomta ligger i flatt lende i bunnen av en lengre helning. Det er veg inn på tomta, samt noe opparbeidet parkering. Utenfor parkeringen er det noe naturlig gress og vekster.
Beliggenhet:	Eiendommen ligger inntil boligfelt i Brunbakkia i Hedalen. Rundt eiendommen er det noe eneboliger, leilighetsbygg, og instutasjoner. Eiendommen ligger i gangavstand til skole, butikk og offentlig transport. Eiendommen har fin utsikt og normale solforhold.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Adkomstvei:	Kommunal veg inn til eiendommen.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannanlegg med avgift.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg med avgift.

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.	1 000
Eiendomsskatt stipulert	Kr.	1 500
Forsikring stipulert	Kr.	3 000
Kommunale avgifter stipulert	Kr.	3 000
Vann og avløp stipulert	Kr.	7 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	9 000
Sum årlige kostnader	Kr.	24 500

Teknisk verdiberegning

Hovedhus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 544 000
Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler	Kr.	1 350 000





Sum teknisk verdi – Hovedhus	Kr.	1 194 000
Garasje uisolert		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	320 000
Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler	Kr.	200 000
Sum teknisk verdi – Garasje uisolert	Kr.	120 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 314 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi: **Kr.** **100 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet: **Kr.** **1 414 000**

Markedsverdi og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi): **Kr.** **900 000**

Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi): **Kr.** **760 000**

Begrunnelse for markedsverdi:

Beregning av markedsverdien er gjort ut fra opplysninger omtalt i takstdokumentet i forbindelse med bygnings tekniske tilstand, eiendommens beliggenhet og tilgjengelighet. Den satte markedsverdien er takstmannens oppfatning av hva eiendommen kan omsettes for. Uansett må en være klar over at det ved et salg vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Bygget er oppført som bygg med verksted og arbeidsrom. I vurderingen av markedsverdien er det hensyntatt at etterspørselen for slike bygg i området er svært begrenset. Det er også vurdert opp mot verdisettingen om bygget kan omreguleres til bolig. I dette tilfellet er det helt klart at ombygging til bolig vil være forholdsvis kostnadskrevenende.

HOVEDRAPPORT

HOVEDHUS

VÅTROM

1.1 Bad/vaskerom 1 - 1. etasje

1.1 Oppsummering

TG 3

Det skal ikke gis en bedre TG for oppsummeringen enn den dårligste TG i nedenstående punkter.

Vurdering og begrunnelse oppsummert

TG 3

- Overflater vegger: Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Overflater gulv: Ikke fall til sluk (motfall).
- Sluk, membran og tettesjikt (i gulv eller vegger): Dokumentasjon av utførelse mangler. Ikke synlig membran.

Tiltak oppsummert

- Overflater vegger: Overflater må utbedres eller skiftes.
- Overflater gulv: Gulv må bygges om, for å få riktig fall til sluk.
- Sluk, membran og tettesjikt (i gulv eller vegger): Overflater må utbedres eller skiftes.

Vurdering og begrunnelse oppsummert

TG 2

- Avløp og vannrør: Dokumentasjon av utførelse mangler.
- Ventilasjon: Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand. Kommentert grundigere under ventilasjon for hele bygget.
- Sanitærutstyr og innredning: Servant og kloset fremstår som hele. Dusjgarnityr er deffekt, forheng mangler.
- Dokumentasjon: Dokumentasjon av utførelse mangler.

Tiltak oppsummert

- Avløp og vannrør: Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.
- Ventilasjon: Kontroll og service på anlegget bør utføres.
- Sanitærutstyr og innredning: Dusjgarnityr må skiftes, øvrig utstyr må holdes under oppsyn.
- Dokumentasjon: Innhent dokumentasjon, om mulig.

1.1.1 Overflater vegger og himling

TG 3

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

Overflater vegger: Baderomsplate fra byggeår. Platene er avsluttet med trelist mot gulv.

Vurdering og begrunnelse

- Overflater vegger: Det er registrert symptom på sopp/råte. Overflatenes utforming tilfredstiller ikke krav til våtrom.

Tiltak

- Overflater vegger: Overflater må utbedres eller skiftes.



1.1.1 Overflater vegger og himling

TG 1

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

Overflater himling: Overflatebehandlet panel fra byggeår.

Vurdering og begrunnelse

- Overflater himling: Panelen er i norml stand i forhold til alder.

1.1.2 Overflater gulv

TG 3

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

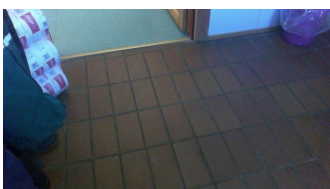
Overflater gulv: Flis fra byggeår.

Vurdering og begrunnelse

Ikke fall til sluk (motfall). Ikke synlig membran.

Tiltak

Gulv må bygges om, for å få riktig fall til sluk.



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

TG 3

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

Ikke synlig membran.

Vurdering og begrunnelse

Dokumentasjon av utførelse mangler. Ikke synlig membran.

Tiltak

Overflater må utbedres eller skiftes.

1.1.4 Avløp og vannrør

TG 2

Vannstanden i sluket ved tapping er sjekket. Avrenningen ved åpen vannkran i servant og dusj er sjekket. Vannmengden (uten målinger) er sjekket når to kraner er åpne samtidig. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelsen er kvalitet og alder vurdert.

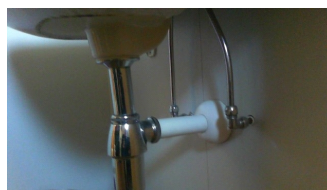
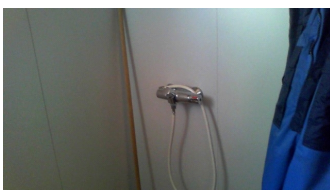
Avløpsrør av plast. fra byggeår.

Vurdering og begrunnelse

Dokumentasjon av utførelse mangler.

Tiltak

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.



1.1.5 Ventilasjon

TG 2

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

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør. fra byggeår. Balansert ventilasjon.

Vurdering og begrunnelse

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand. Kommentert grundigere under ventilasjon for hele bygget.

Tiltak

Kontroll og service på anlegget bør utføres.

1.1.6 Sanitærutstyr og innredning

TG 2

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

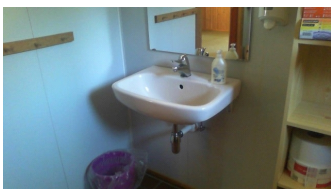
servant åpen dusj med forheng klosset fra byggeår.

Vurdering og begrunnelse

Servant og klosset fremstår som hele. Dusjgarnityr er deffekt, forheng mangler.

Tiltak

Dusjgarnityr må skiftes, øvrig utstyr må holdes under oppsyn.



1.1.8 Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Det er sjekket for fukt i konstruksjonen. Fuktmåling er utført med hammerelektrode eller tilsvarende. Dersom ikke fukt er påvist ved måling, er det foretatt hulltaking for kontroll. Dersom oppdragsgiver har valgt bort hulltaking, er det oppgitt.

Fuktmåling er foretatt uten registrert fukt. Det er boret 73mm hull og sjekket i vegg fra motsatt side av dusj. Ingen symptomer på fukt. Det er viktig her og opplyse om at dusj aldri har vært benyttet til dusjing, kun noe vask sko og lignende. Derfor ingen fukt. Konstruksjonen er ikke tilfredstillende for dusjing slik den er i dag.

1.1.9 Dokumentasjon

TG 2

Tilgjengelig dokumentasjon for våtrommet er gjennomgått.

Det er ikke framlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering og begrunnelse

Dokumentasjon av utførelse mangler.

Tiltak

Innhent dokumentasjon, om mulig.

KJØKKEN

2.1 Kjøkken 1 - 1. etasje

2.1 Oppsummering

TG 2

Det skal ikke gis en bedre TG for oppsummeringen enn den dårligste TG i nedenstående punkter.

Vurdering og begrunnelse oppsummert

TG 2

- Avløp og vannrør: Dokumentasjon av utførelse mangler.
- Avtrekk: Mangler ventilator over komfyr.

Tiltak oppsummert

- Avløp og vannrør: Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.
- Avtrekk: Ventilator bør monteres.

2.1.1 Overflater vegger og himling

TG 1

Det er sjekket for skader på overflater. Det er sett etter støvskjolder, heksesot og svertesopp.

Overflater vegger: panel overflatebehandlet fra byggeår.

Overflater himling: panel overflatebehandlet fra byggeår.

Vurdering og begrunnelse

- Overflater himling: Panelen har normal tilstand i forhold til alder. Normalt påvirket av sollys.
- Overflater vegger: Panelen har noe merker etter oppheng, noe riper. Panelen er også noe påvirket av sollys.



2.1.2 Overflater gulv

TG 1

Det er sjekket for skader på overflater og knirk. Det er sett etter fuktskjolder og det er foretatt fuktindikasjon.

Overflater gulv: Overflater består av belegg fra byggeår. Belegget har sveisede skjøter.

Vurdering og begrunnelse

Gulvets overflate er normalt slitt, rengjøring og boning bør utføres.

2.1.3 Avløp og vannrør

TG 2

Avrenning ved åpen vannkran er sjekket. Vannmengden (uten målinger) når to kraner er åpne samtidig, er sjekket. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelsen er kvalitet og alder vurdert.

Avløpsrør av plast. Vannrør av kobber. Alt fra byggeår.

Vurdering og begrunnelse

Dokumentasjon av utførelse mangler.

Tiltak

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.



2.1.4 Avtrekk

TG 2

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

Kjøkkenet har ikke egen ventilator. Rommet er tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

Vurdering og begrunnelse

Mangler ventilator over komfyr.

Tiltak

Ventilator bør monteres.

2.1.5 Innfelte eller gjennomgående installasjoner

TG 1

Punktering mot kald sone er, hvis mulig, sjekket. Det er sett etter merker etter varmegang og misfarging ved innfelt belysning. For elektriske anlegg, se tillegg D.

Ventilasjonskanal gjennom rom ved himling fra byggeår.

2.1.6 Innredning

TG 1

Det er sjekket for skader på overflater på innredningen.

Kjøkkenet har enkel innredning. Oppvaskbenk består av enhet med beslag og underskap av enkel utførelse. Videre er det enkle skap i plateutførelse. Det er videre løse hvitevarer. Innredning antas å være fra byggeår.

TOALETTROM

Følgende rom er vurdert under dette punktet:

1. etasje: Wc 1

3.1 Oppsummering

TG 2

Det skal ikke gis en bedre TG for oppsummeringen enn den dårligste TG i nedenstående punkter.

Vurdering og begrunnelse oppsummert

TG 2

- Overflater gulv - Wc 1 - 1. etasje: Fuger har noe misfarging, og fliser er noe ujevnt lagt.

Tiltak oppsummert

- Overflater gulv - Wc 1 - 1. etasje: Fungerer med dagens tilstand.

3.1.1 Overflater vegger og himling

TG 1

Det er sjekket for skader på overflater. Det er sett etter støvskjold, heksesot og svertesopp.

Overflater vegger - 1. etasje: Overflate vegger består av baderomsplater med glatt overflate (wc 1).

Overflater himling - 1. etasje: panel overflatebehandlet fra byggeår (wc 1).

Vurdering og begrunnelse

- Overflater himling - Wc 1 - 1. etasje: Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.
- Overflater vegger - Wc 1 - 1. etasje: Normal tilstand alder tatt i betraktning, vegger må reingjøres.

3.1.2 Overflater gulv

TG 2

Det er sjekket for skader på overflater og knirk. Det er sett etter fuktskjolder. Det er foretatt fuktindikasjon på gulv ved sistene og servant.

Overflater gulv - 1. etasje: Gulv har overflater av fliser fra byggeår (wc 1).

Vurdering og begrunnelse

- Wc 1 - 1. etasje: Fuger har noe misfarging, og fliser er noe ujevnt lagt.

Tiltak

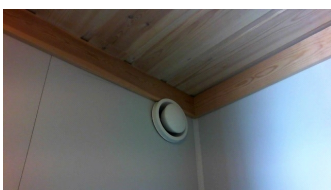
- Wc 1 - 1. etasje: Fungerer med dagens tilstand.

3.1.3 Ventilasjon

TG 1

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

1. etasje: Balansert ventilasjon. fra byggeår (wc 1).



3.1.4 Sanitærutstyr og innredning

TG 1

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

1. etasje: Sanitærutstyr består av vegghengt servant og gulvmontert wc (wc 1).

Vurdering og begrunnelse

- Wc 1 - 1. etasje: Normal slitasje.

3.1.5 Innfelte eller gjennomgående installasjoner

TG 1

Punktering mot kald sone er sjekket, hvis mulig. Det er sett etter merker etter varmegang og misfarging ved innfelt belysning. For elektriske anlegg, se tillegg D.

1. etasje: Ventilasjonskanaler går gjennom vegg fra naborom (wc 1).

ANDRE ROM

Følgende rom er vurdert under dette punktet:

1. etasje: Gang 1, vindfang 1, kontor 1, arbeidsrom 1, arbeidsrom/ oppholdsrom, teknisk rom 1, lagerrom/ ventilasjon

4.1 Oppsummering

TG 3

Det skal ikke gis en bedre TG for oppsummeringen enn den dårligste TG i nedenstående punkter.

Vurdering og begrunnelse oppsummert

TG 3

- Overflater gulv - Kontor 1 - 1. etasje: Belegget fremstår som slitt og med noe misfarging og skader.
- Overflater vegger - Arbeidsrom 1 - 1. etasje: Vegger har misfarging og skader. Videre er det hengt opp innredninger og utstyr som ved fjerning gir skader på panel. Ved annen bruk en dagens må en
- Overflater gulv - Arbeidsrom 1 - 1. etasje: Overflaten har skade med misfarging og sår i overflate.
- Overflater gulv - Lagerrom/ ventilasjon - 1. etasje: Overflaten har skade fra maling og annen påkjenning.

Tiltak oppsummert

- Overflater gulv - Kontor 1 - 1. etasje: Bygningsdelen fungerer dårlig med påført slitasje og skader, utskifting må påregnes.
- Overflater vegger - Arbeidsrom 1 - 1. etasje: Panel skiftes eller repareres.
- Overflater gulv - Arbeidsrom 1 - 1. etasje: Skaden må utbedres.
- Overflater gulv - Lagerrom/ ventilasjon - 1. etasje: Skaden må utbedres.



Vurdering og begrunnelse oppsummert

TG 2

- Overflater vegger - Gang 1 - 1. etasje: Overflaten har enkelte riss eller riper.
- Overflater gulv - Gang 1 - 1. etasje: Overflaten har skade som følge av slitasje.
- Overflater vegger - Vindfang 1 - 1. etasje: Panelen har en del riper og sår, etter spiker og lignende. Overflater er også noe påvirket av sollys.
- Overflater gulv - Vindfang 1 - 1. etasje: Belegget er slitt som følge av bruk, noe riper og sår.
- Overflater himling - Arbeidsrom 1 - 1. etasje: Overflaten har enkelte riss eller riper.
- Overflater vegger - Arbeidsrom/ oppholdsrom - 1. etasje: Panelen er normalt påvirket av lys og elde. Overflaten har enkelte riss eller riper.
- Overflater vegger - Lagerrom/ ventilasjon - 1. etasje: Overflaten har enkelte riss eller riper.

Tiltak oppsummert

- Overflater vegger - Gang 1 - 1. etasje: Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.
- Overflater gulv - Gang 1 - 1. etasje: Fungerer med dagens tilstand til dagens bruk.
- Overflater vegger - Vindfang 1 - 1. etasje: Overflatebehandling eller annet vedlikehold må påregnes.
- Overflater gulv - Vindfang 1 - 1. etasje: Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand. Utskifting må påregnes inne kort tid.
- Overflater himling - Arbeidsrom 1 - 1. etasje: Bygningsdelen fungerer til dagens bruk, med dagens tilstand.
- Overflater vegger - Arbeidsrom/ oppholdsrom - 1. etasje: Normalt vedlikehold må påregnes. Vask bør ikke brukes slik vegg rundt den er i dag.
- Overflater vegger - Lagerrom/ ventilasjon - 1. etasje: Overflater må rengjøres. Overflater må behandles.

4.1.1 Overflater vegger og himling

TG 3

Det er sjekket for skader på overflater. Det er sett etter støvkondens, heksesot og svertesopp, spesielt i soverom.

Overflater vegger - 1. etasje: panel overflatebehandlet fra byggeår (arbeidsrom 1).

Vurdering og begrunnelse

- Overflater vegger - Arbeidsrom 1 - 1. etasje: Vegger har misfarginger og skader. Videre er det hengt opp innredninger og utstyr som ved fjerning gir skader på panel. Ved annen bruk en dagens må en påregne å skifte overflater, eventuelt reparere og behandle dem på nytt.

Tiltak

- Overflater vegger - Arbeidsrom 1 - 1. etasje: Panel skiftes eller repareres.

4.1.1 Overflater vegger og himling

TG 2

Det er sjekket for skader på overflater. Det er sett etter støvkondens, heksesot og svertesopp, spesielt i soverom.

Overflater vegger - 1. etasje: Overflatebehandlet panel fra byggeår (gang 1), panel overflatebehandlet fra byggeår (vindfang 1), panel overflatebehandlet fra byggeår (arbeidsrom/ oppholdsrom), panel overflatebehandlet fra byggeår (lagerrom/ ventilasjon).
Overflater himling - 1. etasje: panel overflatebehandlet fra byggeår (arbeidsrom 1).

Vurdering og begrunnelse

- Overflater himling - Arbeidsrom 1 - 1. etasje: Overflaten har enkelte riss eller riper.
- Overflater vegger - Gang 1 - 1. etasje: Overflaten har enkelte riss eller riper. Videre er panelen noe påvirket av sollys.
- Overflater vegger - Vindfang 1 - 1. etasje: Panelen har en del riper og sår, etter spiker og lignende. Overflater er også noe påvirket av sollys.
- Overflater vegger - Arbeidsrom/ oppholdsrom - 1. etasje: Panelen er normalt påvirket av lys og elde. Overflaten har enkelte riss eller riper.
- Overflater vegger - Lagerrom/ ventilasjon - 1. etasje: Overflaten har en del riss og riper.

Tiltak

- Overflater himling - Arbeidsrom 1 - 1. etasje: Bygningsdelen fungerer til dagens bruk, med dagens tilstand.
- Overflater vegger - Gang 1 - 1. etasje: Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand. Visuelt er panelen noe redusert.
- Overflater vegger - Vindfang 1 - 1. etasje: Overflatebehandling eller annet vedlikehold må påregnes.
- Overflater vegger - Arbeidsrom/ oppholdsrom - 1. etasje: Normalt vedlikehold må påregnes. Vask bør ikke brukes slik vegg rundt den er i dag.
- Overflater vegger - Lagerrom/ ventilasjon - 1. etasje: Overflater må rengjøres. Overflater må behandles.



4.1.1 Overflater vegger og himling

TG 1

Det er sjekket for skader på overflater. Det er sett etter støvkondens, heksesot og svertesopp, spesielt i soverom.

Overflater vegger - 1. etasje: Overflatebehandlet panel fra byggeår (kontor 1), panel overflatebehandlet fra byggeår (teknisk rom 1).
Overflater himling - 1. etasje: Overflatebehandlet panel fra byggeår (gang 1), panel overflatebehandlet fra byggeår (vindfang 1), panel overflatebehandlet fra byggeår (kontor 1), panel overflatebehandlet foliert (arbeidsrom/ oppholdsrom), panel overflatebehandlet fra byggeår (teknisk rom 1), panel overflatebehandlet fra byggeår (lagerrom/ ventilasjon).

Vurdering og begrunnelse

- Overflater himling - Gang 1 - 1. etasje: Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand. Panelen er noe farget av sollys.
- Overflater vegger - Kontor 1 - 1. etasje: Overflaten har enkelte riss eller riper. Videre er panelen noe påvirket av sollys.
- Overflater vegger - Teknisk rom 1 - 1. etasje: Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.



4.1.2 Overflater gulv

TG 3

Det er sjekket for skader på overflater og knirk. Det er sett etter fuktskjolder. For nedbøyning og skjevheter, se punkt 11.

Overflater gulv - 1. etasje: Gulv belegget på betong fra byggeår. Belegget har sveisede skjøter (gang 1), belegget fra byggeår (vindfang 1), belegget fra byggeår (kontor 1), belegget fra byggeår (arbeidsrom 1), belegget fra byggeår (arbeidsrom/ oppholdsrom), Overflaten består av belegget fra byggeår (teknisk rom 1), belegget fra byggeår (lagerrom/ ventilasjon).

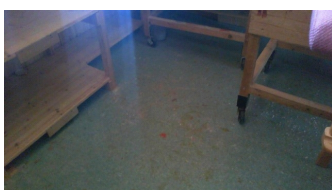
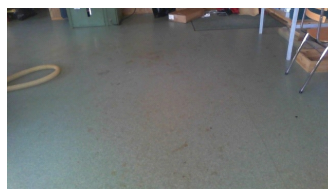
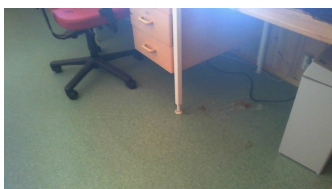
Vurdering og begrunnelse

TG 3

- Kontor 1 - 1. etasje: Belegget fremstår som slitt og med noe misfarginger og skader.
- Arbeidsrom 1 - 1. etasje: Overflaten har skade med misfarging og sår i overflate.
- Lagerrom/ ventilasjon - 1. etasje: Overflaten har skade fra maling og annen påkjenning.

Tiltak

- Kontor 1 - 1. etasje: Bygningsdelen fungerer dårlig med påført slitasje og skader, utskifting må påregnes.
- Arbeidsrom 1 - 1. etasje: Skaden må utbedres ved skifting av belegget.
- Lagerrom/ ventilasjon - 1. etasje: Skaden må utbedres ved at belegget skiftes



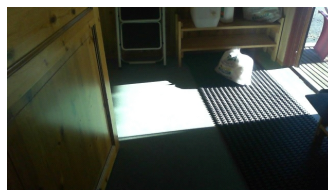
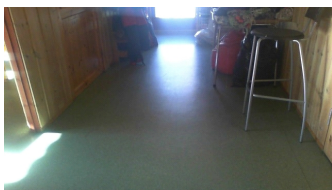
Vurdering og begrunnelse

TG 2

- Gang 1 - 1. etasje: Overflaten har skade som følge av slitasje fra bruk.
- Vindfang 1 - 1. etasje: Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand, men fremstår som slitt.

Tiltak

- Gang 1 - 1. etasje: Fungerer med dagens tilstand til dagens bruk.
- Vindfang 1 - 1. etasje: Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand. Utskifting må påregnes inne kort tid.



Vurdering og begrunnelse

- Arbeidsrom/ oppholdsrom - 1. etasje: Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.

TG 1

4.1.3 Ventilasjon

Ventiler i vegg og vinduer er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) er sjekket. Kun P-rom er vurdert.

1. etasje: Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår (gang 1), Balansert ventilasjon. fra byggeår (vindfang 1), Balansert ventilasjon. fra byggeår (kontor 1), Balansert ventilasjon. fra byggeår (arbeidsrom 1), Balansert ventilasjon. fra byggeår (arbeidsrom/ oppholdsrom).

Vurdering og begrunnelse

- Gang 1 - 1. etasje: Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.

TG 1



4.1.4 Innfelte eller gjennomgående installasjoner

Punktering mot kald sone er sjekket, hvis mulig. Det er sett etter merker etter varmegang og misfarging ved innfelt belysning. For elektriske anlegg, se tillegg D.

1. etasje: Ventilasjonskanaler går gjennom vegg fra naborom (kontor 1), Ventilasjonskanal gjennom rom ved himling (arbeidsrom 1), Ventilasjonskanal gjennom rom ved himling (arbeidsrom/ oppholdsrom), Ventilasjonskanaler går gjennom vegg fra naborom (teknisk rom 1), Ventilasjonskanaler går gjennom vegg fra naborom (lagerrom/ ventilasjon).

ETASJESKILLERE OG GULV PÅ GRUNN

11.1.1 Etasjeskillere og gulv på grunn

Skjevheter er sjekket med stikkprøver. Nedbøyning, stivhet samt råte m.m. er sjekket. Minimum to relevante rom per etasje er sjekket.

1. etasje: Gulv på grunn består av betongplate antatt isolert. I plata er det nedstøpt varmekabler som er hovedvarmekilde for byggets oppvarming. Største målte avvik er 6 mm på 3 meter, største målte avvik er 17 mm i/på hele byggets lengde.

Vurdering og begrunnelse

- 1. etasje: Normalt i forhold til byggemåte og ader.



TEKNISKE ANLEGG

12.1.1 Vannrør

TG 2

Materiale og sammenkoplingspunkter ved synlige og tilgjengelige rør er sjekket. Isolasjon er sjekket. Stoppekran er lokalisert. Ved rør-i-rør er sameskap sjekket for tilgjengelighet. Avløp til rom med sluk og føringsrør er sjekket. Hvis materiale og type er kjent, er dette vurdert sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon er kvalitet og alder vurdert.

Kobberrør. fra byggeår. Vannrør av kobber er i hovedsak skjult i vegger.

Vurdering og begrunnelse

Dokumentasjon for vannrør ikke fremlagt.

Tiltak

Anlegget må sjekkes av fagperson.

12.1.2 Avløpsrør

TG 2

Materiale og sammenkoplingspunkter ved synlige og tilgjengelige rør er sjekket. Stakeluke(er) og lufting er lokalisert. Lukt er vurdert. Hvis materiale og type er kjent, er dette vurdert sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering og begrunnelse

Dokumentasjon av utførelse mangler.

Tiltak

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand, men tilstand bør vurderes av fagperson.

12.1.3 Varmtvannsbereder

TG 3

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

Bereder fra byggeår.

Vurdering og begrunnelse

Bereder er mer enn 20 år.

Tiltak

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand, men alder tilsier at levetid nærmer seg slutten

12.1.7 Mekanisk ventilasjon

TG 1

Type anlegg og alder er vurdert. Det er sjekket om anlegget er i drift. Se for øvrig de enkelte rom om romventilering.

Balansert ventilasjonsanlegg. fra byggeår.

Vurdering og begrunnelse

Reparasjon vedlikehold av anlegget må forventes.



RADON

14.1.1 Radon

TG 2

Dokumentasjon av eventuelle målinger og eventuelle gjennomførte tiltak er sjekket.

Radonmåling er ikke utført.

Vurdering og begrunnelse

Måling bør utføres.

Tiltak

Radonmåling må gjennomføres og dokumentasjon fremlegges.

YTTERVEGG

16.1.1 Konstruksjon

TG 1

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

Bindingsverk fra byggår av tre isolert med mineralull.

Vurdering og begrunnelse

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.

16.1.2 Kledning

TG 2

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

Stående kledning fra byggår. overflatebehandlet

Vurdering og begrunnelse

Kledning er avsluttet for nært bakkenivå. Liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Overflatevedlikehold mangler.

Tiltak

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand. Kledning nær bakken må holdes under oppsikt og terreng renskes for vegetasjon. Vedlikehold må utføres.

16.1.3 Vinduer og ytterdører

TG 3

Innsettingsdetaljer, glass, lukkemekanismer og utvendige beslag er vurdert.

Vinduer - 1. etasje: Vinduer med karmen i malt tre, 2 lags glass fra byggår. Vindu er plassert nær inntil dusjsone, ved bruk av dusj slik den er ved befarig vil vindu bli utsatt for vannsprut (bad/vaskerom 1), dører i tre ubehandlet fra byggår (gang 1), Vinduer med karmen i malt tre, 2 lags glass fra byggår (vindfang 1), Vinduer med karmen i malt tre, 2 lags glass fra byggår (kontor 1), Vinduer med karmen i malt tre, 2 lags glass fra byggår (kjøkken 1), Vinduer med karmen i malt tre, 2 lags glass fra byggår (arbeidsrom 1), Vinduer med karmen i malt tre, 2 lags glass fra byggår (arbeidsrom/ oppholdsrom), Vinduer med karmen i malt tre, 2 lags glass fra byggår (lagerrom/ ventilasjon).

Ytterdører: Verandadører har karmen og dørblad i malt treverk med 2 lags glass. Ytterdør hovedinngang har finerte overflater.

Vurdering og begrunnelse

• Vinduer - Arbeidsrom 1 - 1. etasje: Glass i et vindu er knust, for øvrig normal slitasje med noe riper i overflater.

Tiltak

• Vinduer - Arbeidsrom 1 - 1. etasje: Knust glass må skiftes.

Vurdering og begrunnelse

• Ytterdører: Karmene er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

TG 3

TG 2



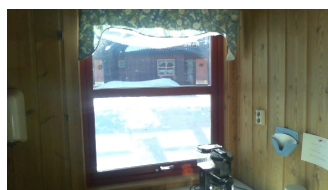
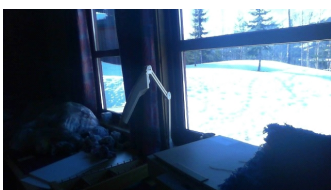
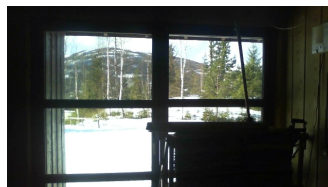
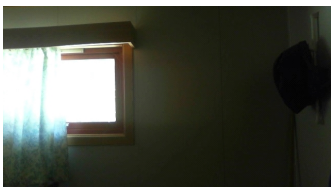
Tiltak

- Ytterdører: Maling og overflatevedlikehold må gjennomføres.

Vurdering og begrunnelse

TG 1

- Vinduer - Bad/vaskerom 1 - 1. etasje: Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.
- Vinduer - Gang 1 - 1. etasje: Dører fungerer tilnærmet normalt. Noe solfarging av overflater.
- Vinduer - Arbeidsrom/ oppholdsrom - 1. etasje: Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand. Løpende vedlikehold må påregnes.



YTTERTAK

17.1 Oppsummering

TG 2

Det skal ikke gis en bedre TG for oppsummeringen enn den dårligste TG i nedenstående punkter.

Vurdering og begrunnelse oppsummert

TG 2

- Renner nedløp og beslag - Hovedhus: Nedløpsrøret er avsluttet ved utvendig terreng og regnvann ledes ikke bort fra grunnmur. Rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Tiltak oppsummert

- Renner nedløp og beslag - Hovedhus: Avløp for overvann/nedløp må etableres.

17.1.1 Takkonstruksjon

TG 1

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

Saltak konstruksjon konstruksjon tre isolert fra byggeår.

Vurdering og begrunnelse

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand etter den form og byggemetode den er utført med. Det er viktig å merke seg at det er andre krav til isolering etter dagens krav.

17.1.2 Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

TG 1

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

Betongstein fra byggeår. Undertak av sutak, opplyst fra kommunens kjentmann.

Vurdering og begrunnelse

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand. Taket er tett.



17.1.3 Renner nedløp og beslag

TG 2

Den fagmessige utførelsen er sjekket.

Selgers opplysning: stål fra byggeår.

Vurdering og begrunnelse

Nedløpsrøret på øversiden av bygget er avsluttet ved utvendig terreng og regnvann ledes ikke bort fra grunnmur. Rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Tiltak

Avløp for overvann/nedløp må etableres.

TERRASSER OG PLATTING PÅ TERRENG

19.1.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker/pilarer)

TG 2

Skjevheter, nedbøyninger, avrenning og råte er sjekket. Rekkverk er vurdert i henhold til dagens forskrifter.

Tre konstruksjon og gulvbord av saltimpregnerte materialer. Fundament er ikke kontrollert da dette er nedsnødd. Dette bør sjekkes.

Vurdering og begrunnelse

Værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler.

Tiltak

Bygningsdelen fungerer delvis ok med dagens tilstand.

GRUNNMUR, FUNDAMENTER

20.1.1 Byggegrunn

TG 1

Byggegrunn er angitt, hvis den er kjent.

Ukjent hvilke masser bygget er fundamentert på.

Vurdering og begrunnelse

Bygningen ser ut til å stå normalt stabilt. Det velges å ikke sette tilstandsgrad her da det finnes lite opplysninger om forholdet.

20.1.2 Fundamenter

TG 1

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

Betongsåle og betong plate på grunn fra byggeår.

Vurdering og begrunnelse

Normal tilstand alder tatt i betraktning.

20.1.4 Drenering og fuktsikring

TG 1

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

drenering fra byggeår



MUR, TERRENG, STIKKLEDNINGER, TANKER OG FRITTSTÅENDE BYGGVERK

21.1.2 Terrengforhold

TG 2

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

Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng.

Vurdering og begrunnelse

Dårlig (lite eller ikke) fall fra grunnmur. Dette gjelder deler av bygget.

Tiltak

Fallforholdet på utvendig terreng bør endres på byggets sørside mot nabobygg.

21.1.3 Vann og avløp (stikkledninger)

TG 2

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

Vann fra kommunal vannforsyning. Avløpsrør av plast til kommunalt anlegg.

Vurdering og begrunnelse

Ingen dokumentasjon på utførelse.

Tiltak

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand og bruk.

GEOLOGISKE FORHOLD

22.1.1 Sikker plassering mot skred

TG 0

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

Eiendommen ligger ikke i rasfarlig/skredutsatt område.

22.1.2 Sikker plassering mot flom

TG 0

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

Eiendommen ligger ikke i flomutsatt område.

FORENKLET VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

D.1 Sjekkpunkter for vurdering av elektrisk anlegg

D.1 Oppsummering

TG 2

Det skal gjøres en helhetsvurdering basert på en oppsummering og vurdering av sjekkpunktene 1-13, og det skal gis en samlet tilstandsgrad for det elektriske anlegget ut fra kriterier angitt i tabell D.2. Det skal ikke gis en bedre TG for helhetsvurderingen enn den dårligste TG angitt i merknadskolonnen for sjekkpunktene.

Dokumentasjon på utførte arbeider i 2013/ 2014 mangler. Rapport for elk kontroll mangler.

Vurdering og begrunnelse

Dokumentasjon mangler.



Tiltak

Dokumentasjon bør fremlegges eller skaffes, eventuelt ny kontroll med gjennomgang av anlegget.

Nr.	Sjekkpunkt/spørsmål	
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert? (Oppgi årstall).	Etablert i byggeår, noe oppdatert i 2014, etter elkontroll.
2	Er alle elektriske arbeider/ elektriske anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja Opplyst av kommunens kjentmann
3	Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja Ingen fremlagt dokumentasjon.
4	Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?	2013 i følge kommunens kjentmann.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser? Hvis ja, oppgi årstall, samt om det ble påpekt avvik fra regelverket.	Nei Ingen fremlagt rapport.
6	Forekommer det ofte at sikringene løser ut?	Nei Ingen opplysninger om dette er gitt.
7	Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder.	Nei Ingen opplysninger om varmgang eller lignende senere år.
8.1	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?	Nei
8.2	Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?	Nei
8.3	Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei
9.1	Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?	Nei
9.2	Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?	Nei
9.3	Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?	Nei
9.4	Er kabelinnføringer og hull uttettet?	Nei
10	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja
13	Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Ja



FORENKLET VURDERING AV BRANNTEKNISKE FORHOLD

E.1 Sjekkpunkter for tilstandsanalyse av branntekniske forhold

E.1 Oppsummering

TG 0

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

Det er røykvarsler i et rom, da det i dag ikke er soverom er dette tilstrekkelig. Det finnes branslukningsapparat og brannslange.

Vurdering og begrunnelse

Det er tilstrekkelig slukning og røykvarslingsutstyr til dagens bruk.

Nr.	Sjekkpunkt/spørsmål	
1	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja
2	Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?	Nei
3	Er det røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?	Ja
4	Er det skader på røykvarslere?	Nei
5	Er rømningsveier fra boligrom i rom under terreng etasje iht. forskriftskrav?	
6	Er rømningsveier fra boligrom i plan > 2.etasje iht. forskriftskrav?	
7	For boenhet i plan > 2.etasje: Er det fra boenheten rømning til to trapperom eller rømningsveier iht. forskriftskrav?	
8	Er det branncellebegrensende skille (vegg/etasjeskille) mot annen bruksenhet, garasje (også gasstett) eller rømningsvei inkl. brannklassifisert dør?	

GARASJE UISOLERT

ETASJESKILLERE OG GULV PÅ GRUNN

11.1.1 Etasjeskillere og gulv på grunn

TG 2

Skjevheter er sjekket med stikkprøver. Nedbøyning, stivhet samt råte m.m. er sjekket. Minimum to relevante rom per etasje er sjekket.



Betongplate og såle av betong på grunn. Oppå dekke er det støpt kant rundt deler av yttervegger.

Vegger er oppført i bindingsverk av tre. Yttervegger er kledd utvendig med stående tømmermannspanel.

Takkonstruksjon med knevegger på bjelkelag, sperrer av tre med enkel lasking i møne. Taktekking av takplater av metall, undertak av armert plastfolie.

Dører består av plassbygde lemmedører med hengelås.

Vinduer har trekarmer og 2 lags glass.

Takrenner av stål med enkle nedløp.

Loftsgulv består av enkle kledningsbord kant i kant.

Boder har panel på vegg og himling, den ene boden har belegg på gulv, mens den andre har løse trefiberplater.

Boder er isolert med mineralull i vegg og himling.

Enkle innvendige dører.

Vurdering og begrunnelse

- Bygget har vesentlige vedlikeholds behov. Dette gjelder særlig utvendige og innvendige overflater og takrenner. Ytterkledning av tre er stedvis i kontakt med bakken.
- Betongkant over betongplate langs yttervegger er stedvis sprukket.
- Tilbygd åpent lager har noe svikt i gulv og fundament.
- På loft er det vesentlig mengder avføring fra mus.
- Generelt har bygget en del ikke utført vedlikehold.

Tiltak

- Oppstuvet vedlikehold utføres, skader på takrenner med mer mer utbedres.

YTTERVEGG

16.1.1 Konstruksjon

TG 1

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

bindingsverk fra byggeår.

16.1.2 Kledning

TG 2

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

trepanel stående ubehandlet og overflatebehandlet

Vurdering og begrunnelse

- Kledning er avsluttet for nært bakkenivå.

Tiltak

- Terreng senkes mot mur.



YTTERTAK

17.1.1 Takkonstruksjon

TG 1

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

saltak fra byggeår.

17.1.2 Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

TG 1

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

stålplater

17.1.3 Renner nedløp og beslag

TG 2

Den fagmessige utførelsen er sjekket.

stål fra byggeår.

Vurdering og begrunnelse

- Originale takrenner/nedløp har lekkasjer.

Tiltak

- Skaden må utbedres.

GRUNNMUR, FUNDAMENTER

20.1.2 Fundamenter

TG 2

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

betong fra byggeår.

Vurdering og begrunnelse

- Sprekker/deformasjon gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

20.1.4 Drenering og fuktsikring

TG 2

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

drenering fra byggeår

Vurdering og begrunnelse

- Fuktsikringen og dreneringen er fra byggeåret.

Tiltak

- Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.



ELEKTRISK ANLEGG

D.1.8 Generelt om ledningsanlegget

TG 1

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Enkelt åpent anlegg.



VEDLEGG OG DOKUMENTER

Vedlegg og dokumenter					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Oddleiv Juvkam Kommune ingeniør	11.03.2015	Har oversendt info på epost.			
Eiendomsdata.no	09.03.2015		Innhentet		
Eier		Har gitt noe opplysninger ved forespørsel.			
Rekvirent	04.03.2015	Har gitt noe opplysninger ved forespørsel.			
Utstyrsdokumentasjon					
Ventilasjon		Ikke fremlagt	Finnes ikke		
Styring av varme		Ikke fremlagt	Finnes ikke		