

Tilstand- og tiltaksrapport

Åmotvegen 3 -
Silkevippa

29.04.2021



jortveit
BYGG

Bygning- og eigendomsinformasjon

Matrikelnummer	3825-35/132/1
Navn matrikkel	-
Adresse	Åmotvegen 3 3890 Vinje
Bruksnavn	-
SEFRAK-ID	-
Eier	Silkevippa AS



Satellittbildet er orientera mot nord. Aktuelt bygg er merka.

Kjelde: Kartverket

Jortveit Bygg AS
v/ Tore Jortveit
Totakvegen 275
3864 Rauland

Tlf: 481 41 121
E-post: post@jortveit.com

Rapportdetaljar

Dette er ein tilstand- og tiltaksrapport tufta på NS 3424:2012 - Tilstandsanalyse av byggverk.

Tilstand er registrera på nivå 1, som vil sei at undersøkelser er tatt visuelt, utan nærare inngrep i bygningsmasse. Der det er usikkerhet kring tilstand, blir det tatt høgde for sannsynleg omfang med ytterlegare tilrådde undersøkingar.

Dokumentasjon og kjelder som er nytta:

"Åmot, frå å-møte til kommunesenter", Vinje historielag,
ISBN 82-997238-0-9
"Her budde dei, ...ei vandring i gløynde spor", Vinje
historielag, 2009, ISBN 82-90526-09-1

Rapporten tar for seg tilstand og naudsynte tiltak på dei aktuelle bygningsdelane, og tilhøyrande kostnadsvurdering av desse.

Alle prisar er eksklusiv meirverdiavgiftar (eks. mva.).

Rapporten er skriven på oppdrag for eigar, Silkevippa AS v/ Kari Nordstoga, og utarbeida av Tore Jortveit på vegne av Jortveit Bygg AS.

Innhald

Bygning- og eigendomsinformasjon	side	1
Rapportdetaljar	...	2
Innhald	...	2
Forklaring tilstandsgrad	...	3
Forklaring referansenivå	...	3
Kortfatta historie	...	3
Innleiing	...	4
Samandrag tilstand og tiltaksprioritering	...	5
Grunn og fundament	...	6
Ytterveggar	...	9
Yttertak	...	15
Dekke- og etasjeskilje	...	20

Forklaring av tilstandsgrad

Tilstandsgrad på dei ein-skilde bygningsdelane er sett i henhold til Norsk Standard NS3424 (Tilstandsanalyse av fredete bygg) og tresifra bygningsdelsnummer i henhold til NS3451 (Bygningsdelstabell).

Tilstandsgrad (TG) for kvar bygningsdel er tufta på ei samla vurdering av alle relevante symptomar, sett opp mot eit **referansenivå**.

Det kan settast fire tilstandsgradar på den ein-skilde bygningsdelen, tydeleggjort i tabellen under:

Tilstandsgrad (TG)	Registrera tilstand	Tiltaksbehov
TG0	ingen symptom	ingen tiltak
TG1	svake symptom	ordinært vedlikehald
TG2	middels kraftige symptom	moderate utbetringar
TG3	kraftige symptom*	store utbetringar

*omfattar også total funksjonsvikt på aktuell bygningsdel

For områder som ikkje er undersøkt, eller ikkje er gjort tilgjengeleg for undersøking, blir tilstandsgrad satt til **IU** - ikkje undersøkt.

Forklaring av referansenivå

For å vurdere tilstandsgrad, skal det settast referansenivå på tilstandsvurderinga. Referansenivået set terskelen for kva grad av symptom og tiltak som fell innfor dei ulike tilstandsgradane (TG). Til dømes vil eit referansenivå sett til tilbakeføring til nyoppført bygg, i samanlikning med referansenivå satt til forventta tilstand på bygget etter 100 år, legge ulike føringar for kva tilstandsgrad som blir sett.

Kortfatta historie

Bygget er oppført i 1924, etter at huset som stod der brann ned Svartjoleeftan 1923. Sidan då har huset gått gjennom ein del endringar, både innvortes og på utsida.

Huset blei bygd i jugendstil, og er truleg ein av dei få bygga i denne stilen, i Åmot og omegn, som framleis står.



Slik huset truleg blei bygd.

Kjelde: Lokalhistorisk arkiv - Vinje kommune

Posthuset i Ytre Vinje brændt.

Al post til Vinje strøk med.

Posthuset i Ytre Vinje (Telemark) brændte ned nat til lørdag, telefoneres til «Norig».

Branden begyndte ved to-tiden om natten. Manden som eiet huset, lærer T. Tjønn, var ikke hjemme, og det var bare saavidt hans barn, postaapneriske Ingebjørg Tjønn og deres 3 barn i alderen 8—14 aar berget sig ut. Konen vaaknet ved at rummet fyldtes med røk.

Det kom straks mange folk til, men da man manglet effektive slukningsredskaper kunde intet gjøres. Huset brændte ned til grunden. Intet blev reddet. Alt indbo, klær og posten strøk med. Hvor meget post som brændte vet man ikke, men det var en hel del julepost til Vinje og Grungedal.

Hus og indbo var assured for 24 000 kroner i «Norge».

Hvordan ilden er opstaaet vet man ikke, men man gjætter paa kortslutning.

Utklipp frå Nationen

24.desember 1924.

Kjelde: Nasjonalbiblioteket

Innleiing

Tankar kring tilrådde tiltak: I høve restaurering og vern av eldre hus, vil ein helst taka vare på dei unike historiske verdiane ved huset. Til dømes byggestil, historie knytt til personar eller hendingar i eller nær huset, og liknande.

Det er ein vurderingssak korleis ein vil taka vare på det unike ved huset. Når eit hus ikkje har ein formell vernestatus, vil det fort vera opp til eigar sjølv å utforske og sjå dei ibuande historiske verdiane som er i huset, og sjå korleis desse på best måte kan takast vare på.

Ein må finne tiltak og løysingar som legg til rette for god bruk av huset framover, samstundes med at ein prøvar å trekkje fram og taka vare på historiske verdiar ved huset. Det er også viktig å sjå at den historiske verdien i huset, ikkje berre er spor og vitne om huset den fyrste tida etter det blei bygd, men all historie som har blitt tilført huset opp til den dag i dag.

På bakgrunn av desse tankane, er denne rapporten tufta på tiltak som tek vare på eksisterande historiske verdiar fram til i dag, og legg til rette for vidare bruk, slik at huset skal halde fram med å vere ein del av historia.

Tiltaka som er skrivne er ikkje meint som tilbakeføring eller restaurering. Men tiltak som ivaretar huset slik det er i dag, med fokus på vern gjennom bruk. Dette når ein best gjennom pragmatiske og langsiktige løysingar, med kvalitet, funksjon, og ikkje minst estetikk i fokus.

Generelle tilrådingar ved materialval

Maling: Det er tilrådd at ein prøvar å bruke dei originale fargane som har blitt brukt tidlegare. Det vil sei at det må utførast

ein fargeanalyse av malingslaga. Truleg vil ein finne ein fargekombinasjon, som gjev eit historisk unikt uttrykk på huset. Vidare er det viktig å vurdere kva type maling ein bør bruke. Det vil vanlegvis ein profesjonell i malarfaget kunne vurdere, då det avhenger noko av kva maling som allereie er på overflatane. Generelt sett, med tanke på at det aktuelle huset står på ein plass som stort sett har eit tørt og kaldt klima, bør ein velge ein maling som er mest mogleg diffusjonsopen, dvs. at han lar fukt sleppe ut gjennom malinglaget. Då vil malinga tillate at noko fukt slepp inn når det kjem nedbør på han, men tillet også at underlaget får tørke når nedbøren stoppar opp.

Kledning og utvendige detaljar: På tremateriale som blir utsett for fukt og nedbør, bør ein bruke furubord med god malming. Då har materiala ibuande eigenskapar som hindrar uttørking, oppsprekking, og inntrenging av fukt. Ettersom slikt materiale fort kan vera meir kostbart å bruke, bør ein heile vegen vurdere kva trematerial som er godt nok til den enkelte funksjonen.

Taktekking: Rapporten vil nemne at ein bør vurdere å tilbakeføre tekkinga til skifer, då dette ser ut til å ha vore den opphavlege tekkinga då huset blei bygd. Men når det er sagt, ynskjer ein gjerne å finne ei løysing som er økonomisk, praktisk og bidreg til å bringe fram den historiske estetikken ved huset. Ettersom det aktuelle huset har fått bygd til eit par takflatar, som ikkje tillet skifertekking på grunn av for lite takfall, bør ein vurdere å bruke kombinasjon av skiferstein og bandtekking. Eventuelt utelukkande bandtekking, då det er mindre kostbart mot skifertekking. Då er det bandtekking med sinkplater som tilråddast. Dette gjeld også øvrige beslag, renner og nedløp. Nedløp skal ha falsen pekande ut frå vegg, for å unngå eventuelle lekkasjar frå øydelagt fals rett inn på vegg. Dersom vatn frys i nedløpa, kan isen sprengje opp falsen. Dessutan vil falsen, om han er retta inn mot veggen, vere vanskeleg å oppdage i fall det blir lekkasje.

Generell tilråding ved utbetring av dører og vindauge

Ved reparasjon av eldre vindauge, kan det i staden for å reparere vindauge og dører på staden, vere betre å demontere dør og vindauge med ramme, og få dei sendt til ein snikkarverkstad. Det kan vere både tid- og kostnadsparande, samt at ein truleg vil få eit betre sluttresultat.

Samandrag tilstand og tiltaksprioritering

Samanfatta tilstandsgradar fordelt på bygningsdel:

Grunn og fundament:	TG2
Ytterveggar:	TG3
Yttertak:	TG3
Dekke og etasjeskilje:	TG1

Fyrste prioritet:

Tilstand på taktekking er noko uviss, men ettersom at samtlege takrenner og nedløp er i såpass dårleg forfatning, vil det vere tilråda å prioritere tiltak på tak og nedløp.

Videre prioriteringar:

Steinen som er sklidd ut i nord-austlege hjørne bør utbetrast. Det er uvisst, med noverande undersøkingar, kva konsekvensar denne utskliinga vil ha på resten av bygget. Men fundamentet bør som regel vere støtt og stabilt.

Ein bør også sjå på å utbetre ytterkledning, eventuelt syte for å mellombels utbetre dei områda som er opne, slik at ein unngår eit aukande forfall.

Grunn og fundament

Referansenivå

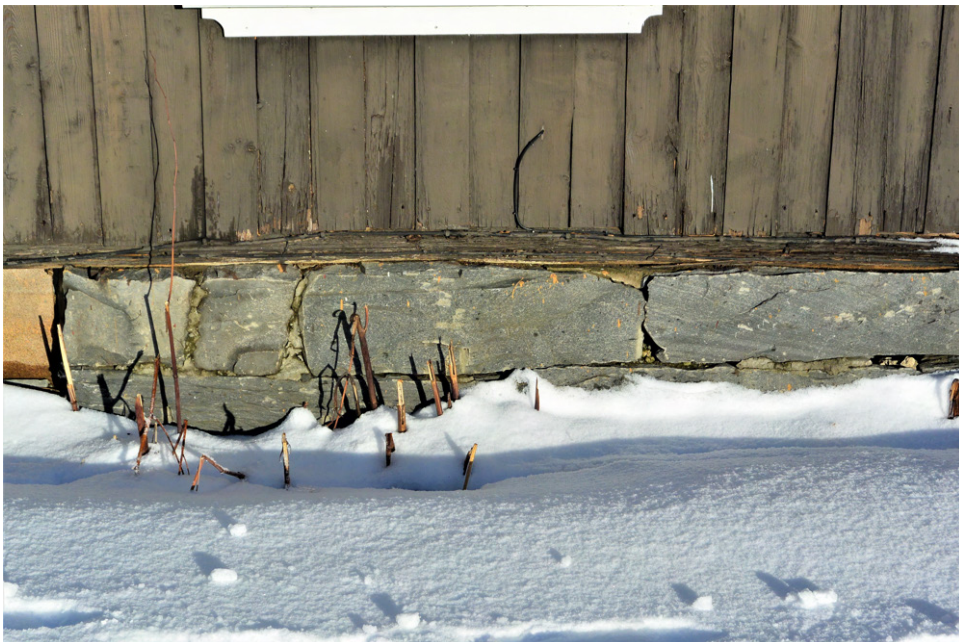
Referansenivå på fundament er dagens tilstand medrekna normalt vedlikehald.


Samandrag

Fundamentet framstår stort sett i god stand. Fundamentet lir av at taknedløp ikkje er sikra, noko som medfører at grunnmuren blir utsett for konstant fukt.

Øvste hjørnestein i nordlegast hjørnet har byrja å skli ut. Sementfuger er sprukke opp og stort sett smuldra bort.

Samla tilstandsgrad (TG) 2



Byg.del.nr	Beskrivelse	Tilstand	TG	Konsekvens	Tilrådde tiltak	Estimert kostnad
216-01	Fundamentet er ringmur i naturstein, kring ein- til halvannen meter tjukk. På grunn av tjukkeleiken på muren er det mogleg han er ein kistemur, som vil sei at han er murt opp med utvendig og innvendig sjikt, og fylt opp med masse i midten. Massa kan vere stein eller jord. Fundamentet har opning mot nord-aust, som gjev tilgang utanfrå gjennom ei kjellardør. Ei glugge i langveggen mot sør-aust er dekt til med ein trefiberplate på utsida, og glassvatmmattar inne.	Grunnmuren er stort sett i god stand. Det er lagt sementfuger på eit tidspunkt, og denne har stort sett smuldra bort.	2	Kombinasjon av manglande kontroll på nedløpsvatn, diffusjonstett fugemasse (sement), samt manglande vedlikehald av fugar, har medført at fugene har sprukke opp og smuldra vekk.	Sikre mot vatn ovanfrå (sjå taknedløp). Krafse ut laus og oppsprukke sementfuge. Desse fugene er ikkje diffusjonsopne, og stengjer inne fukt i muren i staden for å hindre fukt i å komme inn. Påfølgjande fjerning av eventuell mose, groe og laus sement. Dersom ein ynskjer å etablere nye fuger, skal det brukast kalkmørtel som er diffusjonsopen.	10 000,00 (utkrasfsing av fuger)
216-02	Ringmur i naturstein, hjørnet mot nord-aust. 	På det nordlege hjørnet har den øvste hjørnesteinen byrja å gli ut. Årsak er moglegvis ein kombinasjon av frostsprenging i muren, og utvasking rundt og under på grunn av utilstrekkeleg handtering av taknedløp og tilhøyrande drenering.	3		Setje hjørnesteinen tilbake på plass. Det er mogleg steinene må avdekkast i overkant for å få han på plass, noko som må gjerast når eller dersom veggene over skal avdekkast. Ein må også vurdere stabiliserande tiltak i gunnen under og på sida.	30 000,00



SUM poster	40 000,00
Risikomargin: 15%	6 000,00
Rigging: 10%	4 000,00
Total	50 000,00



Ytterveggar

Referansenivå

Referansenivå på fasade er dagens tilstand medrekna normalt vedlikehald.


Samandrag



Det er omfattande fuktpåkjenning frå dårlege takrenner og nedløp, som resulterer i auka slitasje, og skade på kledning og listverk.



Det må takast høgde for at underliggjande konstruksjon er fukt- og råteskada, og bør undersøkast nærare ved avdekking.



Samla tilstandsgrad (TG) 3



Byg.del.nr	Beskrivelse	Tilstand	TG	Konsekvens	Tilrådde tiltak	Estimert kostnad
235-01	<p>Utvendig kledning er i all hovudsak vekselpanel. Unntaket er på veranda/vindfanget mot nordvest, som er kledd i tømmermansskledning med over og underliggar.</p> 	<p>Kledninga er stort sett utsett for fukt- og råteskade mot vassbordet som avsluttar ytterveggen mot grunnmuren. Enkelte stadar er kledninga råten heilt gjennom. Særleg på nordside og i nærleik av nedløp, der kombinasjonen av fukttilføring og dårlege tørkeforhold resulterer i råteskadar. Maling er enkelte stader flassa av og oppsprukke.</p>	3	<p>Nedbrutt kledning og skada overflate aukar faren for fuktskader, og legg til rette for at fukt blir liggjande og i lar seg tørke naturleg. Konsekvensen er råteskade, med eksponering av innanforliggjande konstruksjon. Kan medføre vidare fukt- og råteskadar innover i konstruksjonen.</p>	<p>Sikre mot vatn ovanfrå (sjå taknedløp). Plukke kledninga ned i sin heilhet, og brukande kledningsbord blir tatt vare på for gjenbruk. Kledning som blir erstatta, reproduserast som tilsvarande. Skrape gamal kledning for laus maling. Om mogleg identifisere opprinneleg malingsfarge.</p>	180 000,00
235-02	<p>Dryppbord i botn av kledning mot grunnmur.</p> 	<p>I likhet med utvendig kledning, er dryppborda mykje eksponera for fukt. I tillegg til avgrensa høve til å turke opp naturleg. Samstundes er overflatbehandlinga slitt og sprukke opp, som resulterer i endå meir oppsprekking og råteskade.</p>	3	<p>Dryppbordet skal sørge for av vatn renn bort frå botn av kledning, samstundes med at vatnet blir ført ut på utsida av grunnmur og vidare nedover. Dersom dryppbordet ikkje fungerer etter intensjon, vil kledninga få stor fuktpåverknad i botn med påfølgande skade. Samt at grunnmur blir meir utsett for fukt, utvasking mellom stein og frostsprenging.</p>	<p>Om mogleg demontere gamle dryppbord, og bruke oppatt der det er mogleg. Dryppbord som ikkje kan brukast oppatt, kopierast opp i tilsvarande mål og utforming. For å sikre mot kapilæroppsug i botn av kledning, legg ein inn minimum 6mm spalte mellom dryppbord og botn av kledning, med eit skjult beslag mellom dryppbord og kledning.</p>	30 000,00

Byg.del.nr	Beskrivelse	Tilstand	TG	Konsekvens	Tilrådde tiltak	Estimert kostnad
234-01	Vindauga i fyrste og andre høgde er bytta ut i seinere tid med vindauge i samme storleik som dei gamle. 	Vindauga er i god stand, men treng normalt vedlikehald.	1	Dersom maling ikkje blir utbetra innan fem år, vil vindauga truleg få eskalerande slitasje.	Maling skrapast forsiktig før nytt strøk maling påførast. Pakningar kontrollerast for at dei tettast tilstrekkeleg, hengsle smørast, og hempene justerast dersom dei ikkje lukkar att tilstrekkeleg.	60 000,00
234-02	Originale vindauge i gavlene på loftet. 	Dei originale vindauga har oppsprukke og manglande kitt.	3	Dersom kitt og maling ikkje er intakt, vil ein risikere innsig av fukt i ramme, srossar og hjørnebeslag, som vil medføre ytterlegare fuktskadar og forvitring.	Ta ut rammar og rense for laus maling. Snikkar reparerer eventuelle skadar på ramme. Fjerne gamal kitt på skånsom måte (UV-lampe), og eventuell erstatte skada glas med tilsvarande. Sikre kittfalsen med skjellakk. Kitte glasrutene, og tre strøk maling. Det er viktig at malinga går eit par millimeter ut på glaset, så kittet blir betre beskytta mot uttørking. Rense karmar og ny maling.	39 000,00

Byg.del.nr	Beskrivelse	Tilstand	TG	Konsekvens	Tilrådde tiltak	Estimert kostnad
234-03	Eldre vindaug i vindfang mot nord. 	Avflassa maling og oppsprukke og manglande kitt. Eksponert treverk enkelte stadar.	3	Eksponerte delar av vindaugget er utsett for fuktinnsig og aukar sjansen for alvorlege skadar på vindaugget og omliggande konstruksjon.	Ta ut rammar og rensa for laus maling. Snikkar reparerer eventuelle skadar på ramme. Fjerne gamalt kitt på skånsom måte (UV-lampe), og eventuell erstatte skada glas med tilsvarande. Sikre kittfalsen med skjellakk. Kitte glasrutene, og tre strøk maling. Det er viktig at malinga går eit par millimeter ut på glaset, så kittet blir betre beskytta mot uttørking. Rense karmar og ny maling.	25 500,00
234-04	2 nyare dører. Ein i vindfang mot nord, ein butikkinngang mot vest 	Dørene har normal slitasje. Døra mot vest har sige, og har aukande glipe i topp, mot låssida.	2	Dersom ein ikkje justerar døra mot vest, vil ein risikere at pakninga ikkje får tetta skikkeleg, og kombinasjon av kondens og værslag akselererer slitasje på dør og karm.	Justere hengsla på dør mot vest for sig. Undersøke tettelistar og bytte desse om nødvendig. Elles normalt vedlikehald med ny maling og smøring av låskasser og hengsle.	8 000,00

Byg.del.nr	Beskrivelse	Tilstand	TG	Konsekvens	Tilrådde tiltak	Estimert kostnad
234-05	Eldre (original?) kjellardør mot aust. 	Skada maling og kitt. Døra står i snø om vinteren, og får derfor større påkjenning enn om han stod fri. Handtak og beslag er manglende og dårleg.	3	Dårleg maling og kitt medfører auka slitasje på dørbildet, og medfører fare for fukt og råteskade. Dårleg lukking og tetting på døra medfører også dårleg beskyttelse mot uteklima, og kan også medføre fare for kondens og innsig av fukt i kjellar.	Ta ut dørbildet, rens og maling og kitt. Ny kitt og maling, smøre opp låskasse, og monterer nye handtak og beslag. Rens karm og male opp att. Snikkar utbetrar eventuelle skadar på dørbild og karm.	12 500,00
234-06	Utvendige listverk, vassbrett og foringar kring dører og vindauger. 	Manglende vedlikehald medfører slitasje på maling, og fuktskade på underliggjande konstruksjon.	2	Dersom listar og foringar ikkje oppfyller funksjonen som mekanisk klimasikring, vil det medføre tilsig av fukt og innslepp av kald luft i konstruksjonen, som vidare kan medføre kondens og fuktskader.	Bytte ut skadde og dårlege delar med ny tilsvarande. Laus og slitt maling skrapast forsiktig, og påførast ny maling.	20 000,00



SUM poster	374 500,00
Risikomargin: 15%	56 175,00
Rigging: 10%	37 450,00
Total	468 125,00



Yttertak

Referansenivå

Referansenivå på yttertak med tilhørende bygningsdelar, er dagens tilstand medrekna normalt vedlikehald.



Samandrag



Gamal betongtakstein i kombinasjon med provisorisk tekking på tilbygg, tilseier at det trengst tiltak på taktekking. Samme gjeld takrenner og nedløp, som er fråverande eller skada, og må skiftast ut.



Det er ikkje påvist synlege problemer med drenering, men det bør takast hensyn til dette ved eventuell utbetring av nedløp.


Samla tilstandsgrad (TG) 3



Byg.del.nr	Beskrivelse	Tilstand	TG	Konsekvens	Tilrådde tiltak	Estimert kostnad
262-01	<p>Taktekkinga på hovudtak er enkeltbølga betongstein. Opphavelag har det truleg, i henhold til bildemateriale, vore tekka med lapp-/dråpeskifer.</p> 	Tilstand er ikkje undersøkt, men betongstein har gjerne ein levetid på mellom 30-50år, så dersom steinen er lagt på 70-talet, bør det vurderast bytting av taktekking.	IU	Dårleg tekking medfører lekkasjer og potensiell skade på underliggjande konstruksjon.	Vurdere behov for bytte av taktekking, og derunder kva type tekking som er hensiktsmessig mtp. estetikk, funksjon og kostnad. Skiferstein er ein god del meir kostbart tekkemateriale, men har også normalt sett lengre levetid enn betongtakstein (vedlikheld er ein faktor i så måte). Som eit kanskje betre alternativ nemnast bandtekking med sinkplater.	<p>Bandtekking sink: 390 000,00 (blir ført i totalen)</p> <p>Opsjon: Skifertekking 845 000,00</p>
265-01	<p>Vindski på hovudtak og vindfang.</p> 	Vindskia er utsett for mykje slitasje, og særleg der det manglar isbord over for å ta av for nedbør og ansamling av snø, is og rusk på baksida. Det er gjennomgåande slitt maling, råteskadar i utsette område, som endeved og dryppnese.	3	Dersom vindskia ikkje er intakte, vil ein risikere fuktskader vidare inn under taktekking, på undertak, utstikk og gesims.	Bytte skadde og dårlege bord i sin heilhet med tilsvarande.	15 000,00

Byg.del.nr	Beskrivelse	Tilstand	TG	Konsekvens	Tilrådde tiltak	Estimert kostnad
265-02	<p>Isbord er borda som ligg over vindskia og enden på taktekinga, og skal sørge for dekke denne overgangen, samstundes med at han fører nedbør inn på tekinga.</p> 	Dersom vindskia er dårlege, er truleg isborda også dårlege. Dessutan er isborda utsett for mykje slitasje, og bør byttast med jamne mellomrom.	IU	Dersom isborda ikkje klarer å oppfylle funksjonen sin, vil det medføre fare for vassinntrenging under teking, ansamling av lauv, samt at vindski blir meir utsett for fukt.	Bytte alle isbord i sin heilhet med godt malma furubord som tolar fukt, og med tjukkeleik over halvanna tomme, samt ein breidde slik at bordet stikk 2cm ut over vindski, samt at det dekkjer godt inn over teking. Sist men ikkje minst, skal isbordet ha helling inn over tekinga, slik at vatn renn inn på teking, og ikkje blir liggjande på isbordet, eller renn ut på vindski.	7 500,00
265-03	<p>Loddbord/takfotbord er bordet som avsluttar takutstikket, og er underlag for rennekrokene til takrenna.</p> 	Loddborda blir fort dårlege dersom takrennene ikkje er i orden, og overgangen mellom teking og renner tillet at vatn renn inn på loddbordet.	IU	Dårlege loddbord vil medføre at rennekrokene og derunder takrennene ikkje er godt festa, og kan sige eller sleppe. Loddbordet kan i enkelte konstruksjonar ha ein avstivande funksjon på takutstikket/takfoten.	Bytte ut skadde og dårlege loddbord. Bruke solide furubord med god malming for betre sikring mot fukt. I samband med ny takteking og renner etablerar ein takfotbeslag i sink, som sikrar overgangen mellom teking og renne (takfotbeslag er prisa i post 265-05 - Takbeslag).	6 000,00

Byg.del.nr	Beskrivelse	Tilstand	TG	Konsekvens	Tilrådde tiltak	Estimert kostnad
265-04	<p>Gesimsen er takutstikket som er bygd inn med bord i underkant, og er bord som ligg på underside mellom loddbord/vindski og kledning. Gesimsen har som funksjon å halde takkonstruksjonen tett for fuglar og insekt, samstundes sørge for lufting i takkonstruksjonen.</p> 	<p>Tilsynelatande har gesimsborda grei tilstand. Dersom det skal byttast kledning opp mot gesims, må gesimbord demonterast for å få laus dei enkelte kledningsborda, og då må desse fort erstattast med nye bord då det er vanskeleg å demontere utta å skade dei gamle borda.</p>	1	<p>Ein lufttett gesims kan medføre dårleg utlufting på loftet mellom isolert rom og undertak. Dersom gesimsen ikkje er sikra mot fuglar og insekt, vil det kunne oppstå problemet med reir og vepsebol oppe i takkonstruksjonen og på loft.</p>	<p>Vurdere om det trengst tiltak under reparasjon av kledning.</p>	15 000,00
262-02	<p>Tak over tilbygg er pulttak med lite fall, truleg tekt med takpapp, og lagt takmembran i seinere tid for yttrelegare sikring av tekking.</p> 	<p>Tilbygget har opp gjennom tidene vore bygd til, endra konstruksjon, og truleg hatt noko utfordring med tilstrekkeleg takfall og avslutning mot vegg. Takkonstruksjonen har sige, og at det har vore utbetring av tekking tyder på dette ikkje er ein optimal løysing.</p>	3	<p>Tak er veldig viktig for å sikre mot nedbør, og har også ein komplisera funksjon for å sikre godt inneklime, og samstundes hindre kondens, inntrenging av fukt, og føre vekk nedbør frå takflate og ned i bakken. Dersom taket ikkje oppfyller desse funksjonane, vil ein få fuktproblemer med påfølgjande skadar.</p>	<p>Etablere ny pulttakskonstruksjon med tilstrekkeleg dimensjonering og fall. Tekkast med bandtekking med sinkplater som tålar lite fall (minimum 10° (SINTEF Byggforsk datablad 544.221 pkt. 15)).</p>	112 500,00

Byg.del.nr	Beskrivelse	Tilstand	TG	Konsekvens	Tilrådde tiltak	Estimert kostnad
265-05	Takrenner, rennebeslag og nedløp. 	Renner og nedløp ber preg av å ha stor belastning med nedbøyging av renne, nedløp som manglar eller er frostsprengde.	3	Manglande og dårleg takrenne og nedløp vil medføre alvorleg og akselererande slitasje og fukstskade på utsida av huset, og i verste fall skade på bærande konstruksjon.	Bytte samtlege renner, nedløp og takfotbeslag med nye. Det tilråddast å bruke sink i renner og nedløp. Det er også viktig at skøyten på nedløp blir montera ut frå vegg. Takrenner i sink skal også ha lite fall, samt ein oppkant på nedløpet, slik at det alltid ligg litt vatn i renna, som i sin tur hindrar slitasje på sinken når vatn dryp ned i renna.	50 000,00
SUM poster						596 000,00
Risikomargin: 15%						89 400,00
Rigging: 10%						59 600,00
Total						745 000,00

Dekke og etasjeskilje

Referansenivå



Referansenivå på dekke og etasjeskilje med tilhørende bygningsdelar, er dagens tilstand medrekna normalt vedlikehald.



Samandrag

Etasjeskilje med tilhørende overflatar er stort sett i god stand. Det er påpekt noko dårleg stivhet i enkelte dekke, men bæring er tilsynelatande tilstrekkeleg.

Tilstandsgrad (TG) 1



Byg.del.nr	Beskrivelse	Tilstand	TG	Konsekvens	Tilrådde tiltak	Estimert kostnad
252-01	<p>Golv på grunn, støypt golv i kjellar. Tilfarergolv i sørlege hjørne av kjellaren.</p> 	<p>Det er ikkje observera noko oppsprekking eller forskyvninger i kjellardekket. Kjellaren opplevast heller ikkje særleg fuktig. Det er nokre ventilar og vindauge som er dekt til for å auke isoleringsgraden, noko som kan medføre meir fukt i kjellaren.</p> <p>Det er verdt å nemne at huset ligg i område definera med moderat til låg radonforekomst (http://geo.ngu.no/kart/radon/).</p>	1	Dersom sirkulasjon og utlufting av kjellar ikkje er tilstrekkeleg, vil det kunne oppstå fuktproblem.	Rydde ut, eventuelt fjerne lette veggar om mogleg, og halde kjellaren mest mogleg open og ryddig.	Ikkje aktuell
251-01	<p>Etasjeskille mellom kjellar og fyrste høgde. Etasjeskille er bjelkelag med stubbloft og himlingsbord i innreda del av kjellar.</p> <p>Det er lagt inn ståldragar mot utgangsdør i kjellar, mot nord-aust, som truleg er satt inn for å erstatte bærevegg.</p> <p>Bordgolv i heile fyrste høgde.</p> 	<p>Bjelkelaget har god bæreevne, men har noko nedbøyging i midten av dei lengre strekka.</p>	1	Nedbøyging på golvet tyder berre på at det ikkje er all verdens stivhet på golvet, men det tyder ikkje nødvendigvis på at det er dårleg bæreevne.	Normalt vedlikehald.	Ikkje aktuell

Byg.del.nr	Beskrivelse	Tilstand	TG	Konsekvens	Tilrådde tiltak	Estimert kostnad
251-02	Etasjeskille mellom fyrste og andre høgde. Bjelkelag, truleg med stubbloft, nedlekta himling, og bordgolv i andre høgde.	Tilstand er normal slitasje med jamnleg vedlikehald.	1	Ingen verdt å nemne.	Normalt vedlikehald.	Ikkje aktuell
						
251-03	Eatsjeskille mellom andre høgde og loft. Bjelkelag, truleg med stubbloft, nedlekta himling, og bordgolv i andre høgde.	Bjelkelag og himling mot loft har greit tilstand. Golvet på loftet er bordgolv som er påbyrja utskifting, truleg på grunn av flytting av ein vegg. Bordgolvet ute bak kneveggen er ubehandla, og ber enkelte stader preg av at det har vore vassinntregning på loftet.	2	Bordgolvet på loftet er ikkje komplett, og kan i værste fall årsake snubling eller at ein tråkkar gjennom.	Bytte ut dårlege golvbord, og komplettere eksisterande golv.	21 160,00
						

<i>Byg.del.nr</i>	<i>Beskrivelse</i>	<i>Tilstand</i>	<i>TG</i>	<i>Konsekvens</i>	<i>Tilrådde tiltak</i>	<i>Estimert kostnad</i>	
251-04	Bjelkelag i tilbygg mot vest. Truleg opplekta på undergolv, med bordgolv over og isolera mellom.	Luftig kryprom under golv, og solid konstruksjon.	1	Ingen verdt å nemne.	Normalt vedlikehald.	Ikkje aktuell	
						SUM poster	21 160,00
						Risikomargin: 15%	3 174,00
						Rigging: 10%	2 116,00
						Total	26 450,00

