

Tilstandsrapport - NS 3424

Totakvegen 94

3864 Rauland

Gnr: 141 Bnr: 4



Bygningssakkyndig

Gunnar Seltveit

Opprettet: 24.06.2023

Utskrift: 31.08.2023



GS Bygg og Takst AS

Foretaksnr.: 989824600

Adresse: Verketveien 13
3882 Åmdals Verk

E-post: post@gs-takst.no

Telefon: 97168203



Innledning

Tilstandsrapport for bygningen og dens avgrensninger

- Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.
- Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som den bygningssakkyndige har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.
- Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke den bygningssakkyndiges ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.
- Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Takstrappen

Takstrappen er spesifikk for sertifiserte bygningssakkyndige.

Rollen til den bygningssakkyndige

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Den bygningssakkyndige har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgiver virksomhet.

Rapportens struktur

- Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningssdeler).
- Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P-799 (mai 2020) veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi.

Befaringen

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

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

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2017, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

- Piper og ildsteder. Den bygningssakkyndige vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.
- Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.
- Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

Kunden/rekvirenten

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

Eiers egenerklæringsskjema

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

Andre uttrykk og definisjoner

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

Personvern

Den bygningssakkyndige behandler enkelte personopplysninger om kunden som den bygningssakkyndige trenger for å utarbeide rapporten.

Bygningssakkyndig - Gunnar Seltveit

Bygningsansvarlig

GS Bygg og Takst AS har levert rapporter til boligmarkedet siden 2013. 35 års erfaring i bygg og anleggsbransjen. Vi har levert rapporter innenfor eierskifte, skjønn, refinansiering, overtagelse, bistand i juridiske saker m.m. Våre oppdragsgivere er private, banker, advokater, namsmann etc. Gunnar Seltveit har:

- 10 års erfaring innen boligtaksering
- Utdanning som takstmann tatt gjennom NEAK Norges Eiendomsakademi
- 30 års erfaring i bygg og anleggsbransjen
- Svennebrev som Tømrer
- Fagbrev bygg og anlegg, forskaling
- Teknisk Fagskole , Husbygginglinje



Godkjenningsmerker / logoer

NITO

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Tor Eikland Lunde , Vinje kommune**Rekvirert dato:** 24.06.2023

Besiktigelse

Til stede: Gunnar Seltveit, Takstmann**Besiktigelsesdato:** 23.06.2023

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
3825	141	4

Adresse: Totakvegen 94, 3864 Rauland**Kommune:** Vinje

Totakvegen 94

3864 Rauland

Gnr.: 141 Bnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Gunnar Seltveit

Opprettet: 24.06.2023

Utskrift: 31.08.2023

GS Bygg og Takst AS

Foretaksnr.: 989824600

Adresse: Verketveien 13
3882 Åmdals Verk

E-post: post@gs-takst.no

Telefon: 97168203



Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Vinje kommune

Bygninger på eiendommen

Tingvoll



Bygningsbeskrivelse

Tingvoll

Vann / avløp

Bilder



Varmtvannstank i kjeller.

Grunnmur

Det skal normalt bare foretas visuell undersøkelse av grunnmuren. Spesielt må sprekk- og rissdannelser og eventuell avflassing av murpuss kommenteres. Sprekker/riss som er skråstilt vil ofte være en indikasjon på setningsskader. Vertikale og horisontale sprekker indikerer jordtrykk. Det skal også angis hvilken type materialer grunnmuren er bygget av (leca, plasstøpt betong, sparestein, tegl, osv.) dersom dette er mulig å fastslå.

Beskrivelse

Grunnmur av hoggen stein.

Vurdering / Avvik

TG 2

Fin steinmur med noen avvik.

Tiltak / Konsekvens

Drenering og lede vann bort fra bygning.
Betong på utsiden av steinmur (nærmere undersøkelser anbefales). Bør pigge vekk visst det kun er et tynt lag med betong (under 10 cm) evt. pusse det til med overganger etc.

Bilder



Hoggen stein



Her har det vært et tilbygg, det kan se t som det er forskalt og støpt på utsiden

Drenering

Beskrive og vurdere fuktsikring / drenering av grunnmur. Vurderinger av aldringssvekkelse av drenerør. Visuelle observasjoner.

Beskrivelse

Drenering

Vurdering / Avvik

TG 2

Det er ikke tilfredsstillende drenering ved inngangsparti og litt i hver gavl.

Tiltak / Konsekvens

Det anbefales å drenere.
Og asfalt må legges slik at det blir fall bort fra bygget.

Yttervegg

Visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktaginger der det er treverk. På mur, betong og teglsteinsvegger sjekkes puss, fuger og drensspalter. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Tømmervegger, bindingsverk.
Kledning, lekting, vindtetting, isolering.

Vurdering / Avvik

TG 3

Det er en del råte i front av bygning og noe i gavler.
Stående kledning som værhud.
Slitt utvendig kledning, merk alder.
Risiko for skjulte skader i kantbjelker / sviller /laft.
det er påvist deformasjoner,

Tiltak / Konsekvens

Det anbefales å rive alt av kledning.
Bør lektes på nytt utvendig med kryssing av isolasjon (evt. bruke Glava veggplate 31)
Vindtetting av Tyvek eller lignende.
Kryss lufting av kledning.
Bruke Møre Royal/Kebony (eller lignende)stående kledning, dobbeltfalsset tett.

Totakvegen 94

3864 Rauland

Gnr.: 141 Bnr.: 4

Byggningsansvarlig:

Gunnar Seltveit

Opprettet: 24.06.2023

Utskrift: 31.08.2023

GS Bygg og Takst AS

Foretaksnr.: 989824600

Adresse: Verketveien 13
3882 Åmdals Verk

E-post: post@gs-takst.no

Telefon: 97168203



Bilder



Vinduer og ytterdører

Visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpninger- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Beskrivelse

Vinduer i dobbel utførelse (varavinduer og koblet utførelse).

Vurdering / Avvik

TG 2

Dårlige vannbrett. Det må påregnes utskifting av vinduer
Kort levetid igjen på vinduer.

Tiltak / Konsekvens

Anbefales å bytte alle vinduer og inngangsdør. Og det anbefales å bruke vinduer av tre med aluminiums bekledning utvendig.

Bilder



Takkonstruksjon

Vurdere dimensjonering, isolering, og ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og tre skadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Plassbygd tak sperrer, 120 cm mellom sperrer, det er åser av 48x98 som er lagt på tvers av sperrere. Undertak er sutak plater.

Vurdering / Avvik

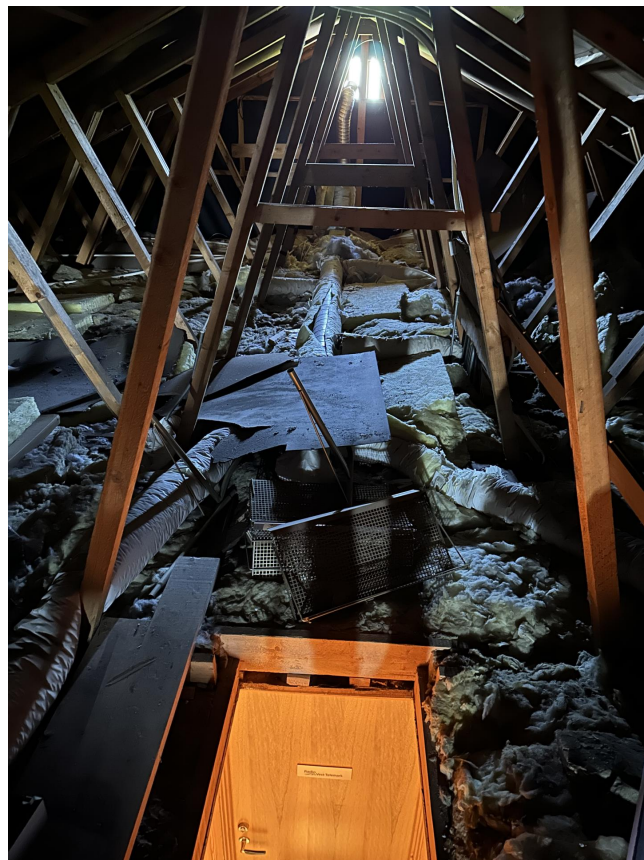
TG 2

Tak konstruksjon er ikke etter dagens krav, men ifølge vaktmester blir det aldri liggende mye snø på taket. Det blåser av.

Tiltak / Konsekvens

En bør gå over tak sperrer (tak konstruksjon) fra loft etter en har fått ryddet på loft. Det bør og etableres gangbaner på loft og det bør tilleggs isoleres.

Bilder



Yttertak

Beskrive type taktekkning. Visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Decra tak fra ca. 2008 (ifølge vaktmester)
Snøfangere på utsatte områder (1 rekke i front)

Vurdering / Avvik

TG 1

Underkledde raftekasser.

Tak er vurdert fra bakkenivå, en bør foreta en vurdering fra tak. Men ut fra alder bør taket holde i minimum 20 år til.

Tiltak / Konsekvens

Underkledde raftekasser/ vindskibord bør byttes til samme materiale som kledning. Det er ikke registrert avvik ved tekkingen.

Bilder



Decra tak later.

Renner, nedløp og beslag

Beskriv materialvalg på renner, nedløp og beslag. Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skader, rust m. m.

Beskrivelse

Takrenner og nedløp fra 2008
Beslag under vinduer og dører.

Vurdering / Avvik

TG 1

Stålrenner og nedløpsrør med klammer. TG 1
Beslag under/over vinduer og dører. TG 3

Tiltak / Konsekvens

Beslag under/over dører byttes samtidig med kledning og vinduer.

Bilder



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll og fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Vurdering av risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Beskrivelse

Varmtvannstank står i kjellerrom

Vurdering / Avvik

TG 3

Kun jord/sand på bakken.

Tiltak / Konsekvens

Dette rommet bør/må rustes opp med isolering av gulv, samt støping av gulv. Samt isolering av tak, ventiler, kjeller vindu er kledd igjen.

Bilder



Kjellerrom



Varmtvannstank står kjellerrom

Krypkjeller

Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

Vurdering / Avvik

TG 2

Ringmur synes begrenset utluftet.

Tiltak / Konsekvens

En bør foreta inspeksjon og event. forbedre med flere ventiler.

Bilder



Kjøkken

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

Beskrivelse

Eldre kjøkken

Vurdering / Avvik

TG 2

Tiltak / Konsekvens

Ny kjøkken innredning anbefales. Samt belegg, overflater vegg/tak

Bilder



Innvendige overflater

Visuell observasjon av rom som ikke er beskrevet tidligere. Det beskrives kun overflater som har skader, feil eller avvik.

Beskrivelse

På gulv; vinylbelegg,

På vegger: paneler,

Innvendig tak; paneler, malte takplater, folierte takplater,

Vurdering / Avvik

TG 1

Tiltak / Konsekvens

Tiltak med oppussing må påregnes.

Bilder



Innvendige trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Håndløper og rekkverkshøyder er også vurdert. Barnesikring vurderes.

Beskrivelse

Rekkverk , håndlister

Vurdering / Avvik

TG 2

Det mangler rekkverk på første delen av trappa.
Og det mangler rekkverk (spiler, tett rekkverk eller lign.) under håndlist.

Tiltak / Konsekvens

Det mangler spiler under håndlist.

Bilder



Radon

Sjekk dokumentasjon av evt. målinger og evt. gjennomførte tiltak.

Beskrivelse

Det er ikke utført Radon målinger som takstingeniøren kjenner til eller er blitt opplyst om. Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Elektrisk anlegg

Beskriv om den bygningssakyndige har elektrofaglig kompetanse eller ikke. Plassering av sikringsskap. Automat- eller skrusikringer. Antall kurser. Åpent eller skjult ledningsnett. Beskrive åpenbare feil, mangler og/eller avvik.

Beskrivelse

Rapport kommer fra autorisert el.installatør

Branntekniske forhold

Vurdere rømningsvei, brannceller, slukkeutstyr osv. Etterspør dokumentasjon.

Beskrivelse

En bør etablere brannsentral.

Andre forhold Teknisk/lager rom

Beskrive elementer som ikke inngår i de andre punktene. Visuell observasjon, skader, feil og / eller avvik.

Beskrivelse

Det bør bygges nytt teknisk rom - lager rom .

Vurdering / Avvik

TG 3

Varmtvannstank står i kjellerrom (på jord/sand)

Tiltak / Konsekvens

Flytte varmtvannstank opp til nytt teknisk rom i 1 etg.

Bilder



Signatur

Signatur

Åmdals Verk - 31.08.2023

Sted - Dato

Gunnar Seltveit

GUNNAR SELTVEIT