

Tilstandsvurdering

Eksingedalen lærerbustad T-030

2016-10-19 Oppdragsnr: 5158135



Innhold

1	Sammendrag	3
2	Innledning	4
2.1	Formål	4
2.2	Bakgrunn	4
2.3	Eiendomsopplysninger	5
2.4	Om oppdraget	5
2.5	Tilbakemelding fra leder/brukere	6
2.6	Oppsummering med tiltak og kalkyler	6
3	Enkel beskrivelse av tilstand og tiltak	9
3.1	Bygningsmessig (NS3451 – 2)	9
3.2	VVS (NS3451 – 3)	14
3.3	Elektro/automasjon (NS3451 – 4 og 5)	15
3.4	Utendørs (NS3451 – 7)	16
3.5	Dokumentasjon-rapporter-HMS (9)	17
4	Vedlegg	20

01	2016-10-19	Tilstandsvurdering, Eksingedalen lærerbustad	JHKRO	ANKBO	ANKBO
00	2016-10-03	Tilstandsvurdering, Eksingedalen lærerbustad	JHKRO	ANKBO	ANKBO
Rev.	Dato:	Beskrivelse:	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

1 Sammen drag

Norconsult har fått i oppdrag av Vaksdal kommune å gjennomføre en tilstandsvurdering av Eksingedalen lærerbustad. Tilstandsvurdering er gjennomført etter NS 3424 nivå 1 der tilstandsgrad, konsekvensgrad og risiko for enkelte bygningsdeler er vurdert. Det er gjennomført teknisk tilstandsvurdering av utvendig, innvendig, tekniske systemer, inneklima, energiklassifisering, universell utforming og inventar og utstyr.

Eneboligen ble oppført i 1972 og består av 1 etasje med en samlet bruttoareal (BTA) på 110 m². Bygget befinner seg i Eksingedalen, i Vaksdal kommune. Bygget eies av Vaksdal Kommune. Det er ikke opplyst om det foreligger midler vedtatt i investeringsbudsjett. Bygget har hovedbærende trekonstruksjoner, i fasade, tak og etasjeskillere i tre, grunnfundamenter er oppført i mur og betong.

Bygget ligger like ved Eksingedalen skole i naturrolige omgivelser. Tilkjørselen til bygget er via vei som også leder gjennom skoleplassen noe som medfører at bygget låser seg til bruk for at det skal leies ut til ansatte i skolen. Hovedfunksjonen for bygget er boformål. Bygget har relativt redusert isolasjonsevne og romløsningene er noe mindre heldig. Det er ikke gjennomført store oppgraderinger på bygget, men det er bygget et påbygg som har medført utvidet bruksareal. Bygget er noe preget av at det er eldre og har vært til tider lite brukt og vedlikeholdt som har medført fuktskader, slitasje og det anbefales rehabilitering/oppussing innen få år (1-5 år). Bygget er ikke utstyrt med rampe eller terskelfrie løsninger mht. universell utforming.

Tiltak, kostnadskalkyler samt bilder av områder som krever tiltak er oppsummert i denne rapporten. Det er avdekket - strakstiltak som bør foretas av Eksingedalen lærerbustad. Strakstiltakene fremkommer i kap 2.6. Det er vurdert en økonomisk tilstandsgrad på bygget ut fra omfanget av vedlikeholdsutgiftene og når de forekommer. Det vil slå negativt ut om bygget har mange strakstiltak innen få år, i forhold til total vedlikeholdskostnad.

Det er også gjennomført vurdering på funksjonsgrad, som er en faglig kvalitativ vurdering basert på hvordan eksisterende bygg er oppført, mot hvordan bygget med tilsvarende bruk ville ha blitt utformet i dag. Den kvalitative vurderingen vil bli lagt inn som en faktor som vil danne grunnlag for en total tilstandsgrad.

Energivurdering:

Det anbefales å gjennomføre følgende energibesparende tiltak: Tetting av luftlekkasjer, etterisolering av yttertak / loft, Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom, etterisolering av yttervegg, Utskifting av vindu, utskifting av ytterdør, Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon, installere luft/luft-varmepumpe.

Foreslåtte tiltak de neste 20 år summeres totalt til ca. 1,9 mill. kr. Inkl mva, hvor 99 % forventes å være vedlikeholdskostnader.

2 Innledning

2.1 FORMÅL

Vaksdal kommune ønsker å få dokumentert tilstand på utvendig, innvendig, tekniske systemer, inneklima, universell utforming og inventar på representativ bygg med anbefalinger om tiltak og kostnader.

Rapporten danner basis for videre vedlikeholdsplanlegging og er en del av Vaksdal kommune sin kartlegging av vedlikeholdsetterslep på gitte kommunale bustader:

- **Eksingedalen lærerbustad, T030**
- Sveabrekko, T031
- Messehagen, T032
- Skulen 2, T033
- Elvaveien, T034
- Dalevegen 15, T035
- Markvegen, T036
- Tvesporvegen, T037
- Fossdalsbakkane, T038

Basert på forannevnte er de ulike registreringer sammen ført og tiltaksvurdert i skjemaet «risikobasert tilstandsregistrering» som fremgår av kapittel 3.0.

Samlet vurdering med anbefalinger om tidfestede tiltaksplaner er forelagt:

Tjenesteplass/funksjon	Navn	Sign
Einingsleiar for Samfunnsutvikling	Willy-Andre Gjesdal	

2.2 BAKGRUNN

Eksingedalen lærerbustad har bruks- og gårdsnummer 64/13 og holder til i Eksingedalen i Vaksdal kommune.

Lærerboligen har hovedbærende trekonstruksjoner i fasade, tak og etasjeskillere, grunnfundamenter er oppført i mur og betong. Bygget har 1 tellende etasje, og samlet BTA på 110m².

2.3 EIENDOMSOPPLYSNINGER

Kommune:	Vaksdal	Gnr/Bnr:	64/13
Adresse:	Eksingedalsvegen 2242	Postnr/Sted:	5728 EIDSLANDET
Byggeår:	1972	BTA: 110 m ² NTA: 97 m ² BRA: 99 m ² BYA: 131 m ² P-rom: 79 m ² S-rom: 18 m ²	Plan 1: BTA: 110 m ² BRA: 99 m ²
Antall bygninger	1		
Antall etasjer:	1 etasje	Reguleringsforhold:	Regulert
Etasjer under terrengnivå:	0	Tomtestørrelse:	800m ²
Bygningstype:	Bolig	Energimerking	G
Bygningen brukes i dag til:	Bolig	Tomteopparbeidelse:	-
Bygningens tidligere bruk:	Bolig	Ant. P-plasser:	2 stk.
Større påkostninger:	-	Vei/adkomst:	Offentlig
Ferdigattest:	Ukjent	Vannforsyning:	Offentlig
Bygningsbrannklasse:	1	Avløp:	Offentlig

2.4 OM OPPDRAGET

Oppdragsgiver er Vaksdal kommune ved Willy-Andre Gjesdal, Einingsleiar for Samfunnsutvikling.
Befaringer ble gjennomført med Toni Søndergaard og Torstein Mehus fra Vaksdal kommune.

Fra Norconsult ble befaringen utført av:

- Kåre Teige, Rådgivende ingeniør Bygg (RIB)
- Anne Kathrine Bøe, Rådgivende ingeniør Brann (RIBr)
- Lise Veronica Fjellheim, Rådgivende ingeniør VVS (RIV)

Rapporten er utarbeidet av Norconsult AS v/ Anne Kathrine Bøe og John Kronenberger.

2.5 TILBAKEMELDING FRA LEDER/BRUKERE

Toni Søndergaard og Torstein Mehus har assistert faggruppen rundt på bygget. Det er kun observerte avvik som er medtatt og vurdert i rapport.

2.6 OPPSUMMERING MED TILTAK OG KALKYLER

		Strakstiltak < 1 år	1 - 5 år	6 - 10 år	11 - 15 år	16-20år	TOTALT
Eksingedalen lærerbustad							
2 Bygning		0	363 500	119 000	15 000	140 000	637 500
3 VVS		1 000	65 000	5 000	5 000	40 000	116 000
4 Elkraft		0	40 000	100 000	0	0	140 000
5 Tele og automatisering		20 000	0	0	0	0	20 000
7 Utendørs		5 000	65 000	25 000	25 000	25 000	145 000
8 Andre installasjoner inkl. vedlikehold		19 200	96 000	96 000	96 000	96 000	403 200
9 Dokumentasjon - rapporter - HMS		1 000	15 000	0	0	0	16 000
Total vedlikeholdskostnad eks. mva (2-9)		46 200	629 500	345 000	141 000	301 000	1 462 700
Total utviklingskostnad eks. mva (2-9)		0	15 000	0	0	0	15 000
Sum V+ U kostnad eks. mva (2-9)		46 200	644 500	345 000	141 000	301 000	1 477 700
Marginer og reserver	5 %	2 310	32 225	17 250	7 050	15 050	73 885
Rigg, drift, adm, prosj, PL,BL		0	0	0	0	0	0
MVA	25 %	12 128	169 181	90 563	37 013	79 013	387 896
TOTALT ESTIMAT AVRUNDET		60 000	850 000	450 000	190 000	400 000	1 940 000

Eksingedalen lærerbustad

Bygget ble oppført i 1972 og består av 1 etasje (1 tellende etasje). Bygget er oppført på mur, betong, samt trekonstruksjoner som hovedbærende i tak og etasjeskiller.

Bygget har et bruttoareal (BTA) på 110 m² og befinner seg i Eksingedalen, i Vaksdal kommune. Bygget eies av Vaksdal Kommune. Det er ikke opplyst om det foreligger midler vedtatt i investeringsbudsjett.

Sammendrag og anbefalinger for Eksingedalen lærerbustad

Det er etter vår vurdering og gjennomgang av risiko estimert og anbefalt følgende tiltak: Strakstiltak (0-1år):

- Bygget er utstyrt med slokkeapparat, apparatet må skiftes ut, da det er plastikk gjenger mellom utløster del og resten av stålbeholderen. Denne har løst ut ved uhell flere ganger og er trukket tilbake fra markedet. Må skiftes ut. Kan gjøre skade på personell og eiendom.
- En røykvarsler er fjernet og en mangler batteri. Det må etableres fungerende røykvarslere i bygget, før det tas i bruk.
- Grunn og fundamenter: Det må graves opp rundt ringmur og etablere fuktsperre. Eksisterende drensledning skiftes ut. Det anbefales å slemme grunnmur og montere grunnmursplast på utsiden av mur.
- Yttervegger: Etablere lufting og montere musebånd bak kledning.
- Utv. Vinduer, dører, porter: Utvendige dører og vinduer skiftes ut på grunn av slitasje og at den tekniske levetiden er over.
- Innervegger: Alle innvendige vegger pusses opp.
- Innv vinduer, dører, foldevegger: Innvendige dører skiftes ut.
- Dekker: Vedrørende eternitt platene er det ikke fare så lenge de får stå i fred. Dersom det skal i gang med rehabilitering av etasjeskiller må eternitt platene fjernes av et firma som har tillatelse fra arbeidstilsynet. Vurdere om fallet er så mye at det overstiger toleransekravet i hht. Norsk standard, som er +/- 5 mm over 2 m. Når målingene foreligger kan tiltak vedrørende fall i gulv bestemmes.
- Gulvoverflater: Belegg i alle rom skiftes ut unntatt stue og kjøkken. Belegg i stue og kjøkken bones.

- Murte piper og ildsteder: Det hakkes bort løs puss i hele sprekkens lengde og det pusses i med reparasjonsmørtel. Hakke vekk løs puss på skorstein over tak og støpe i med reparasjonsmørtel. Pipen slemmes etter at tiltaket er gjennomført.
- Trapper, balkonger m.m: Høytrykk spyle trapp, reparere skadet opptrinn og sette inn trapp med algehemmende middel. Montere håndlist på vegg og markere opptrinn med farge i sterk kontrast til trappen. Bredden på merkingen bør være maksimum 40 m. Den «hjemmelagde» trappen skiftes ut med en bredere trapp på minimum 0.9 meter. Trappenaser markeres med farge i sterk kontrast til trappen.
- Baldakiner og skjermtak: Etter endt levetid skiftes takplater over inngangsparti ut. Gesimsene skiftes ut med gesimser av blikkplater. Montere manglende endestykke på takrenne.

Videre anbefaling (1-5 år):

- Yttervegger: Regelmessig vedlikehold som malingsbehandling av kledning.
- Utv. Vinduer, dører og porter: Regelmessig vedlikehold som malingsbehandling og smøring av bevegelige deler.
- Innervegger: Regelmessig vedlikehold av innvendige plater som malingsbehandling eller etter produsentens anbefaling.
- Innv. Vinduer, dører, foldevegger: Regelmessig vedlikehold av innvendige dører som malingsbehandling.
- Gulvoverflater: Regelmessig vedlikehold som boning av gulvoverflater.
- Himlinger: Regelmessig vedlikehold som vasking og malingsbehandling av plater i himling.
- Baldakiner og skjermtak: Årlig vedlikehold av takplater, regelmessig vedlikehold av søyler og drager som støtter baldakiner opp.

Tiltakene som er nevnt over er et utdrag av det som er i de spesifikke postene i rapporten. For utfyllende informasjon, se kapittel 3 samt vedlagt kostnadskalkyle.

Investeringsplaner:

Det ikke opplyst om midler i vedtatt investeringsbudsjett.

For ytterligere detaljer om anbefalte tiltak og tidspunkter for utførelser henvises det til kap. 3.

Tilstandsregistrering og metode

Tilstandsrapporten angir på overordnet nivå aktuelle tiltak i sin helhet. I rapporten blir det benyttet uttrykk som tilstandsgrad. Dette er et uttrykk for tilstanden et byggverk eller en del/komponent har i forhold til referansenivå. Tilstandsgrad angis som TG 0, TG 1, TG 2 og TG 3, avhengig av graden av avviket på byggverket.

Anbefalinger om tiltak og tidspunkt for gjennomføring (anbefalt vedlikehold- og utviklingsplan) vil basere seg på faglig skjønn av tilstandsgrad og konsekvensgrad. Referansenivå for tilstandsgrad (TG=0) er sett utfra dagens krav og standard.

Tilstandsgrad	Symptomer	
0	Ingen symptomer	Funksjonell standard ok Teknisk standard ok Innemiljømessig standard ok
1	Svake symptomer	Funksjonell standard med noen svakheter Teknisk standard med svakheter, men ingen utbedringspålegg Innemiljømessige krav med visse svakheter
2	Middels kraftige symptomer	Funksjonell standard med betydelige svakheter Behov for viktige tekniske utbedringer

		Innemiljømessige krav med vesentlige svakheter
3	Kraftige symptomer	Betydelig manglende funksjonalitet Betydelige tekniske utbedringspålegg Innemiljømessige krav ikke tilfredsstillende

3 Enkel beskrivelse av tilstand og tiltak

Følgende er en kortfattet overordnet beskrivelse av bygningsdeler med teknisk tilstand inklusiv sammendrag av forelagt dokumentasjon på befaringstidspunktet med anbefalinger om tiltak. Kun aktuelle og informative bygningsdeler er omtalt i rapport, for alle bygningsdeler, se vedlagt kostnadskalkyle.

3.1 BYGNINGSMESSIG (NS3451 – 2)

210 Grunn og fundamenter

Ringmur av betong / tørrmur med sement mellom støpt på fjell i generelt dårlig stand. På bildet kan det ses en hvit linje bortover som er tegn på saltutslag. Dette er en indikasjon på fuktinntrengning som ringmuren må sikres mot.

Tilstand:
TG- 2

Tiltak:
Det må graves opp rundt ringmur og etablere fuktspærre. Eksisterende drensledning skiftes ut. Det anbefales å slemme grunnmur og montere grunnmursplast på utsiden av mur.

220 Bæresystemer

Bæresystemet består av stendere, bjelker og w takstoler av trevirke, på loft ses gavlvegg med stendere.

Tilstand:
TG- 1

Tiltak:
Ingen tiltak vedrørende bæresystemer.

230 Yttervegger

Yttervegger består av stående kledningsbord og liggende kledning i gavl vegger i loftsetasjen. Veggene er malingsslitte og vegg mot øst har noe råteskader nederst på de stående kledningsbordene. Tilstanden er dårlig.

Tilstand:
TG-2 Basert på malingsslitt kledning og råteskadet kledningsbord

Tiltak:
Etablere lufting og montere musebånd bak kledning.
Regelmessig vedlikehold som malingsbehandling av kledning.

234 Utvendige vinduer, dører, porter

Utvendige vinduer og dører fra sytti tallet i generelt dårlig stand. Det ble registrert et vindu på kjøkkenet som er punktert. Et vindu mot øst har sprukket, men den innvendige ruten er hel. I tillegg ble det registrert kondensskader på vindu mot øst. På grunnlag av teknisk levealder som regnes mellom 20 og 30 år anbefales det å skifte ut alle vinduer og dører.

Tilstand:

TG- 2 Basert på punktert vindu på kjøkkenet.
Basert teknisk alder og utvendig rute mot øst som har sprukket.
Basert på kondensskader på vindu mot øst.

Tiltak:

Utvendige vinduer og dører skiftes ut, da den tekniske levetiden er over.
Regelmessig vedlikehold som malingsbehandling av vinduer og dører.

237 Solavskjerming

Ikke aktuell.

Tiltak:

Ingen tiltak vedrørende solavskjerming

240 Innervegger

Innervegger med malt strie og tapetserte vegger i generelt god stand. Malte vegger er matte og de tapetserte veggene er moden for fornying. Det anbefales derfor å fornye alle innvendige vegger.

Tilstand:

TG- 1 Baserte på matte vegger og tapetsert vegger som er moden for fornying

Tiltak:

Alle innvendige vegger pusses opp.
Regelmessig vedlikehold av innvendige plater som malingsbehandling eller etter produsentens anbefalinger.

244 Innvendige vinduer, dører, foldevegger

Innvendige fyllingsdører i generelt god stand. Imidlertid nærmer dørene seg sin antatte levetid. Det anbefales derfor å fornye dørene.

Tilstand:

TG- 2 Basert på innvendige dørers levetid

Tiltak:

Innvendige dører skiftes ut.
Regelmessig vedlikehold som malingsbehandling av dørene.

250 Dekker

Etasjeskiller av trevirke med bjelker som bærende elementer i generelt god stand. Det ble registrert fall i gulv i stue fra vegg mot vedovn. I underkant av dekket er det brukt eternittplater som inneholder asbest.

Tilstand:

TG- 2 Basert på plater i underkant av dekket som inneholder asbest.
Basert på fall i gulv i stue fra vegg mot vedovn.

Tiltak:

Vedrørende eternitt platene er det ikke fare så lenge de får stå i fred. Dersom det skal i gang med rehabilitering av etasjeskiller må eternitt platene fjernes av et firma som har tillatelse fra arbeidstilsynet.

Vurdere om fallet er så mye at det overstiger toleransekravet i hht. Norsk standard, som er +/- 5 mm over 2 m. Når målingene foreligger kan tiltak vedrørende fall i gulv bestemmes.

255 Gulvoverflater

Linoleum på gulv i alle rom unntatt bad hvor det er lagt vinyl. I stue og kjøkken er det i senere tid skiftet ut belegg. I de andre rommene er det opprinnelige belegg fra sytti tallet. Basert på teknisk levealder bør disse beleggene skiftes ut.

Tilstand:
TG- 2 Basert på gulvbeleggets levetid.

Tiltak:

Belegg i andre rom enn stue og kjøkken skiftes ut. Belegg i stue og kjøkken bones. Regelmessig vedlikehold av gulvbelegg som boning. Etter endt levetid skiftes belegg i stue og kjøkken ut.

256 Himlinger

Belagte trefiberplater i tak i alle rom. Platene er matte av utseende og er i estetisk dårlig stand.

Tilstand:
TG- 1 Basert på matt overflate

Tiltak:
Malingsbehandling alle plater i alle rom.
Regelmessig vedlikehold som vasking og malingsbehandling av takplater.

260 Yttertak

Yttertak med plannja tak plater, i generelt god stand. Det mangler endestykke i møne mot vest.

Tilstand:
TG- 2 Basert på manglende endestykke i møne mot vest.

Tiltak:
Montere endestykke i møne mot vest.
Årlig vedlikehold som å sjekke for løse takplater manglende innfestninger, dårlige pakninger rundt skruer. Kontrollere malingens tilstand, tegn på kriting, kulørforandring eller sprekkdannelse. Fjerne smussansamlinger på platene med spyling. Vurdere om reparasjonsmaling eller ommaling er nødvendig. Etter endt levetid skiftes platene ut.

265 Gesimser, takrenner og nedløp

Gesimser på taket består av blikkeslag i generelt god stand.
Takrenner og nedløp i generelt god stand. Det ble også observert fuglereir i takrenne.

Tilstand:
TG- 2 Basert på fuglereir i takrenne

Tiltak:

Årlig rensing av takrenne for skit, fuglereir og evt. grønske. Etter endt levetid skiftes gesimser, takrenner og nedløp ut.

270 Fast inventar

Ikke aktuell

271 Murte piper og ildsteder

Eldre vedovn i generelt god stand. I skorsteinen bak vedovnen går det et riss helt ned til gulvet. Ved ovnsrøret er det også tegn til krakelering. Skorstein over tak er i generelt god stand. Det ble registrert et riss i skorstein mot øst.

Tilstand:

TG- 2

Basert på skorstein med sprekk i bak vedovn.

Basert på krakelering ved ovnsrør

Basert på riss i skorstein over tak mot øst.

Tiltak:

Det hakkes bort løs puss i hele sprekkens lengde og det pusses i med reparasjonsmørtel. Hakke vekk løs puss på skorstein over tak og pusse i med reparasjonsmørtel. Pipen slemmes etter at tiltaket er gjennomført.

Regelmessige vedlikehold av skorstein innvendig som malingsbehandling.

Regelmessig vedlikehold av skorstein over tak som slemming eventuell reparasjon av puss.

273 Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning fra sytti tallet i generelt god stand. Teknisk sett har innredningen nådd sin levealder. Selve kjøkkenløsningen er heller ikke tilfredsstillende.

Tilstand:

TG- 2

Basert på teknisk levealder er oppnådd

Tiltak:

Skifte ut kjøkkeninnredning, det kan også ses på planløsningen for kjøkkenet hvorvidt det er mulig å forbedre denne. Det går mye benkeplass vekk med to dører inn til vaskerom og bod. Regelmessig vedlikehold av kjøkken som reparasjoner og maling. Ødelagte elementer skiftes ut.

275 Skap og reoler

Skap og reoler i forskjellige størrelser. Det kan det nevnes at en reol virker hjemmesnekret. Et skap har ett delvis ødelagt dørhåndtak. Generelt for alle skap og reoler er at de nærmer seg sin tekniske levealder. Den generelle tilstanden er god.

Tilstand:

TG- 2

Basert på skap som nærmer seg sin tekniske levealder.

Tiltak:

Skifte ut skapene. Regelmessig vedlikehold av skap og reoler, ødelagte deler skiftes ut.

276 Sittebenker, stolrader, bord

Spisebord og stoler i generelt god stand. Det kan ses at den ene har blitt reparert og ikke har lik farge som de andre stolene. Fargen på bordet passer heller ikke til stolene.

Tilstand:

TG- 1

Basert på ulik farge på stoler og bord

Tiltak:

Regelmessig vedlikehold av bord og stoler som malingsbehandling. Ødelagte elementer repareres eller skiftes ut.
Etter endt levetid skiftes bord og stoler ut.

277 Skilt og tavler

Det ble registrert husnummer skilt i generelt god stand. Det ble ikke registrert noen tavler.

Tilstand:

TG- 1

Basert på ingen vesentlige avvik

Tiltak:

Regelmessig vedlikehold av husnummer skilt som rengjøring.
Etter endt levetid skiftes husnummerskilt ut.

280 Trapper, balkonger mm

To betongtrapper tett på hverandre i dårlig stand ved inngangspartiet. Generelt kan det nevnes at det gror mose på trappetrinn og et opptrinn er delvis knust. Det mangler håndlist på vegg og det er ingen markering av trappeneser. Det ble også observert en «hjemmelaget» trapp i trevirke ved terrassedør i dårlig forfatning og den holder ikke minimums krav til bredde på trapper. Det er heller ingen markering av trappeneser.

Tilstand:

TG- 2

Basert på mose i trapp, skadet opptrinn, manglende markering av trappeneser og manglende håndlist.

Tiltak:

Høytrykk spyle trapp, reparere skadet opptrinn og sette inn trapp med algehemmende middel. Montere håndlist på vegg og markere opptrinn med farge i sterk kontrast til trappen. Bredden på merkingen bør være maksimum 40 mm.
Den «hjemmelagde» trappen skiftes ut med en bredere trapp på minimum 0.9 meter. Trappeneser markeres med farge i sterk kontrast til trappen.
Regelmessig vedlikehold av trapp som høytrykk spyling av trapp og innsetting med algehemmende middel. Vedlikehold av merking av trapp med farge i sterk kontrast til trappen. Bredden på merkingen bør være maksimum 40 mm.

286 Baldakiner og skjermtak

Eldre plater over inngangspartiet er ikke skiftet ut. Gesimser av trevirke er malingsslitt og fremstår i dårlig stand.
Takrenner og nedløp i generelt god stand, men det mangler endestykke på takrenne. Drager og søyler som støtter baldakinen oppe fremstår som i god stand.

Tilstand:

TG- 2

Basert på manglende endestykke, malingsslitte gesimser og eldre takplater.

Tiltak:

Etter endt levetid skiftes takplater over inngangsparti ut. Gesimsene skiftes ut med gesimser av blikplater. Montere manglende endestykke på takrenne. Årlig vedlikehold av takplater som beskrevet under post 260 Yttertak. Regelmessig vedlikehold av søyler og drager som støtter baldakinen opp.

3.2 VVS (NS3451 – 3)

310 Sanitærinstallasjoner

Bygget er tilrettelagt med sanitære forhold som standard husstand. Bygget har gulvmontert WC, ett greps batteri på vask, oppvaskmaskin, to greps batteri på bøttekott. Noe av utstyret er av eldre årgang. Det må forventes at dette kan måtte skiftes ut. Rørsystemet er ikke rør-i-rør, bygget er ikke tilkoblet kommunalt vann. Vannforsyning via brønnhull.

Tilstand:

TG- 1

Tiltak:

Bygget har tilfredsstillende standard på sanitære forhold. Vask i bod kan måttes forventes å erstattes pga lekkasje. Det anbefales at denne skiftes ut med ett greps.

320 Varmeinstallasjoner

Bygget er utstyr med OSO-varmtvannsbereder 200l 1,95 kW, plassert i bod i 1. etasje. Bygget har ikke varmtvann som oppvarmingskilde.

Tilstand:

TG- 1

Tiltak:

Varmtvannsbereder virker i tilfredsstillende stand, kapasitet virker tilfredsstillende ift. bruker. Det kan forventes en levetid på 15-20 år

330 Brannslukking

Bygget er utstyrt med slokkeapparat, apparatet må skiftes ut, da det er plastikk gjenger mellom utløster del og resten av stålbeholderen. Denne har løst ut ved uhell flere ganger og er trukket tilbake fra markedet. Må skiftes ut. Kan gjøre skade på personell og eiendom.

Tilstand:

TG- 3

Tiltak:

Brannslukkeapparat må skiftes ut

360 Luftbehandling

Bygget har kun naturlig ventilasjon. Fra kjøkken er det etablert ventilator. Dusj har naturlig avtrekk.

Tilstand:

TG- 2

Tiltak:

Det anbefales å etablere avtrekksvifte i dusj med detektor på fuktighet. Dette for å fjerne all fuktighet.

3.3 ELEKTRO/AUTOMASJON (NS3451 – 4 OG 5)

410 Basisinstallasjoner for elkraft

Basisinstallasjoner består av åpent og skjult kabelanlegg fra byggeår antatt ca. 1960 samt mye både åpent og skjult røranlegg i vegger

Tilstand:

TG- 3

Tiltak:

Utskifting av kabelanlegget pga. endt teknisk levealder er oppnådd.

430 Lavspenstforsyning

Det er luftinntak med inntaksskap med 2 skrusikringer på loft som igjen er koblet til hovedfordeler i gang 1. etasje. Hovedfordeling er ikke rehabilitert siden byggeår. Hovedfordelingen er i ok stand, men er utstyrt med skrusikringer som ikke er tilfredsstillende

Tilstand:

TG- 3

Tiltak:

Hovedfordeling skiftes ut med automatsikringer

440 Belysningsanlegg

Noe eldre belysning. Flere steder er det mangelfullt

Tilstand:

TG- 2

Tiltak:

Alle arealer må påregnes og oppgraderes mht. belysning.

450 Elvarme

Boligen har elektrisk vegghengt panelovn som oppvarmingskilde.

Tilstand:

TG- 1

Tiltak:

Bygget er svært godt egnet til å ha luft til luft varmepumpe. Kun anbefalt tiltak. 20000,- eks mva

510 Basisinstallasjoner for tele – og automatisering

Det er montert noe åpent kabelanlegg for telefonanlegg. Anlegget er preget av litt slitasje.

Tilstand:

TG- 1

Tiltak:

Delvis utskifting av kabelanlegget pga. endt teknisk levealder er oppnådd.

530 Telefoni og personsøking

Det er montert luftstrekke for telefontinntak til bygget.

Det er montert åpen kabling/utstyr for telefon.

Anlegget er preget av slitasje.

Tilstand:

TG- 1

Tiltak:
Utskifting av utstyr pga. endt teknisk levealder er oppnådd.

542 Brannalarm

En røykvarsler var fjernet og en manglet batteri. Det er ikke montert røykvarsler på kaldt loft.

Tilstand:
TG- 3

Tiltak:
Montering av forskriftsmessige røykdetektorer i område kjøkken, stue og sone utenfor soverom samt på loft.

3.4 UTENDØRS (NS3451 – 7)

700 Utendørs generelt

Tomten går over et større område, det meste er naturlig terreng.

Tilstand:
TG- 2

Tiltak:
Med fare for gressbrann, anbefales det trimming gresset.

710 Bearbeidet terreng

Terreng er ikke bearbeidet

Tilstand:
TG- 1

Tiltak:
Ingen tiltak nødvendig mht. bearbeiding av terreng.

720 Utendørs konstruksjoner

Løen som ligger på tomt er ikke medtatt i tilstandsvurderingen.

Tilstand:
TG- 1

Tiltak:
Ingen tiltak vurdert.

730 Utendørs røranlegg

Det ble ikke registrert utendørs røranlegg.

Tilstand:
TG-

Tiltak:
Ingen tiltak vurdert.

760 Veier og plasser

Veien som leder til utleiedelen går gjennom skoleplass.

Tilstand:
TG- 2

Tiltak:

Det kan med fordel at veien som leder til bygget blir oppgradert/flyttes fra skoleplassen. Bygget står tomt i dag, ved daglig bruk kan faren for at noen kan skade seg, bli større.

770 Parker og hager
Bygget har ikke park eller hage.

Tilstand:

TG- 1

Tiltak:

Ingen tiltak mht.park eller hage

780 Utendørs infrastruktur

Det ble ikke registrert utfordring mht. utendørs infrastruktur, det som ble sett på som avvik er listet i punkt 760.

Tilstand:

TG-

Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

3.5 DOKUMENTASJON-RAPPORTER-HMS (9)

901 FDV-dokumentasjon

FDV dokumentasjon forelå ikke ved befarng.

Tiltak:

Fremskaffe dokumentasjonen og gjøre den digitalt tilgjengelig.

9272 Mugg/sopp/råte/fukt

Det ble under befarng ikke observert noen form for mugg eller sopp. Det ble sett tegn til fuktinntrengning i krypekjeller og noe kledning har tegn til råteskade.

Tiltak:

Det henvises til post 210 Grunn og fundamenter og post 230 Yttervegger.

9273 Skadedyr

Det ble under befarng ikke registrert noen form for skadedyr, heller ikke åte kasser mot rotter. Imidlertid ble det observert et lite vepsebol på loft.

Tiltak:

Dersom det skulle vise seg at det finnes skadedyr på stedet, må tiltaket vurderes ut ifra forekomsten omfanget og type skadedyr.

9275 Asbest

Det ble registrert eternitt plater i krypekjelleren som inneholder asbest referer til punkt 250 Dekker.

Tiltak:

Så lenge platene ikke utsettes for påkjenninger eller det skrapes i materialet er det ingen fare. Hvor det eksisterer rørgjennomføringer i asbestplatene lukkes disse igjen slik at ingen sår i plater eller rifter står uten tildekking.

9292 Radon

Det foreligger ingen målinger av radon for Bergo lærerbolig. Det kan nevnes at her er det luftet krypekjeller. Det finnes også en luke ned til krypekjeller ved vaskerom / bod areal over. Imidlertid er det utettheter i krypekjeller ved plater. Teoretisk sett er det mulig for radon gassen å stige opp i oppholdsrom over.

Tiltak:

Foreta målinger av radon forekomsten i grunnen og i oppholdsrom. I følge statens strålevern skal tiltak iverksettes dersom radonnivået i ett eller flere rom overstiger 100 bq/m³.

930 Akustisk miljø

Det ble under befarings ikke registrert avvik ved akustisk miljø.

Tiltak:

Ingen tiltak vedrørende akustikk.

931 Mekanisk miljø

Ikke aktuelt

Tiltak:

Ingen tiltak vedrørende mekanisk miljø.

9311 Støvdeponi

Det ble registrert diverse hyller flere steder i huset, et garderobeskap som ikke går til tak og et sikringsskap ved inngangsparti. Disse representerer deponi for støv. Kjøkkenskapene går imidlertid til tak som er bra.

Tiltak:

Redusere mengden av hyller og eventuelt kasse inn sikringsskap.

9312 Inngangsparti

Inngangspartiet holder ikke kravet til universell utforming. Imidlertid er det en bratt bakke opp til bygget og det velges derfor å se bort fra kravene til universell utforming i og med at bakken opp til bygget er så bratt at det vil være vanskelig for mennesker med funksjonshemming å komme opp til bygget. Det mangler for øvrig også avskrapningsrist foran inngangsdøren, og absorberende matte på innsiden av døren.

Tiltak:

Etablere avskrapningsrist foran dør og absorberende matte på innsiden av dør.

9313 Innesko og garderobeløsninger

Under skjermtaket er det laget plass for å sette fra seg sko. Dermed ligger det her til rette for å skifte fra utendørs sko til innesko. Det er også mulig å gjøre dette i vindfanget. I entreen er det god plass til å henge fra seg yttertøy.

Tiltak:

Ingen tiltak vedrørende innesko og garderobeløsning.

9314 Fallsikring

Ikke aktuelt

Tiltak:

Ingen tiltak vedrørende fallsikring.

940 Miljømessige forhold-generelt

Det foreligger ingen miljørapport eller avfallsplan. Ved eventuell riving/rehabilitering skal TEK10 følges.

Dersom tiltaket overstiger 100 kvm eller at tiltaket genererer over 10 tonn bygge- og rivnings-avfall kreves det en miljøsaneringsbeskrivelse.

Tiltak:

Ingen tiltak med mindre tiltaket overskrider 100 kvm eller 10 tonn bygg avfall i forbindelse med rivning.

961 Branntekniske forhold

Håndslukker har plastgjenger og er tilbakekalt fra markedet. En røykvarsler er fjernet og en mangler batteri.

Tilstand:

TG-3

Tiltak:

Ny håndslukker etableres og fungerende røykvarslere etableres.

963 Tilfluktsrom

Ikke aktuelt

Tiltak:

Ingen tiltak tilfluktsrom.

964 Løfteutstyr og løfteinnretninger

Ikke aktuelt

Tiltak:

Ingen tiltak vedrørende løfteutstyr og løfteinnretninger.

967 Ras- og flomsikring

Lærerboligens beliggenhet i terreng gjør fare for flom mindre sannsynlig, men det kan være rasfare. I følge rapport for Eksingalen skule som ligger like ved bør området rassikres.

Tiltak:

Iverksette tiltak ihht rapport for Eksingdalen skule.

4 Vedlegg

1. Kostnadskalkyle
2. Bildeserie
3. Plantegninger
4. Energiattest
5. Verdi- og lånetakst

TILSTANDSVURDERING

Eksingedalen lærerbustad

RIB RIV RIE RIBR	Antall brukere: Byggeår:		Risiko: 0=Ingen 1=Lav 2=Middels 3=Høy	Bildenummer fotoserie	Tilstandsgrad 0-3	Konsekvensgrad 0-3	Risiko 0-3	Anbefales utført innen	
			Tilstandsgrader: 0=Ingen avvik 1=Ikke vesentlige avvik 2=Vesentlige avvik 3=Stort eller alvorlig avvik Konsekvensgrader: 0= Ingen konsekvenser 1= liten konsekvens (<20%) 2= middels konsekvens(20-50%) 3= store konsekvenser(>50%)						
	Registreringsdato:								
	Utført av:	Norconsult AS							

BYGNINGSDEL			Tilstandsbeskrivelse	Tiltak	Bilde nr	TG	KG	R	År	Kalkyle netto TOTALT
2	Bygning									kr1 477 700,00
210	Grunn og fundamenter	Ringmur av betong / tørrmur med sement mellom støpt på fjell i generelt dårlig stand. På bildet kan det ses en hvit linje bortover som er tegn på saltutslag. Dette er en indikasjon på fuktinntrengning som ringmuren må sikres mot.	Det må graves opp rundt ringmur og etablere fuktsperre. Eksisterende drensledning skiftes ut. Det anbefales å slemme grunnmur og montere grunnmursplast på utsiden av mur.	210.01	2	1	1	2017	kr	50 000,00
220	Bæresystemer	Bæresystemet består av stendere, bjelker og w takstoler av trevirke, på loft ses gavlvegg med stendere.	Ingen tiltak vedrørende bæresystemer.	220.01	1	1	1	2016		
225	Brannbeskyttelse bærende konstruksjon	Eksingedalen lærerbolig er en branncelle.	Ingen tiltak mht. brann		1	1	1	2016		
230	Yttervegger	Yttervegger består av stående og liggende kledning. Veggene er malingsslitte og vegg mot øst har noe råteskader nederst på de stående kledningsbordene. Tilstanden er dårlig.	Skifte ut all råteskadetkledning. Etablere lufting og montere musebånd bak kledning.	230.01-02	2	1	1	2017	kr	15 000,00
230	Yttervegger	Vedlikehold av kledning i tiden 2017	Regelmessig vedlikehold som malingsbehandling av kledning.		1	1	1	2017	kr	15 000,00
230	Yttervegger	Vedlikehold av kledning i tiden 2017	Regelmessig vedlikehold som malingsbehandling av kledning.		1	1	1	2024	kr	15 000,00
230	Yttervegger	Vedlikehold av kledning i tiden 2017	Regelmessig vedlikehold som malingsbehandling av kledning.		1	1	1	2032	kr	15 000,00
234	Utv. vinduer, dører, porter	Utvendige vinduer og dører fra sytti tallet i generelt dårlig stand. Det ble registrert et vindu på kjøkkenet som er punktert. Et vindu mot øst har sprukket, men den innvendige ruten er hel. I tillegg ble det registrert kondensskader på vindu mot øst. På grunnlag av teknisk levealder som regnes mellom 20 og 30 år anbefales det å skifte ut alle vinduer og dører.	Utvendige dører og vinduer skiftes ut på grunn av slitasje og at den tekniske levetiden er over.	234.01-04	2	1	1	2017	kr	50 000,00
234	Utv. vinduer, dører, porter	Vedlikehold av vinduer og dører i tiden 2018 - 2036.	Regelmessig vedlikehold som malingsbehandling og smøring av bevegelige deler.		1	1	1	2025	kr	35 000,00
237	Solavskjerming	Ikke aktuelt.	Ingen tiltak.		1	1	1	2016		
240	Innervegger	Innervegger med malt strie og tapetserte vegger i generelt god stand Malte vegger er matte og de tapetsert veggene er moden for fornying.	Alle innvendige vegger pusses opp.	240.01-02	1	1	1	2017	kr	70 000,00
240	Innervegger	Vedlikehold av innvendige vegger i tiden 2018 - 2036.	Regelmessig vedlikehold av innvendige plater som malingsbehandling eller etter produsentens anbefalinger.		1	1	1	2025	kr	20 000,00
244	Innv vinduer, dører, foldevegger	Innvendige fyllingsdører i generelt god stand. Imidlertid nærmer dørene seg sin antatte levetid. Det anbefales derfor å fornye dørene.	Innvendige dører skiftes ut.	244.01-02	1	1	1	2017	kr	10 000,00
244	Innv vinduer, dører, foldevegger	Vedlikehold av innvendige dører i tiden 2018 - 2036.	Regelmessig vedlikehold av innvendige dører som malingsbehandling.		1	1	1	2033	kr	10 000,00
249	Branncellebegrensende konstruksjoner/ branntetting	Eksingedalen lærerbolig er en branncelle.	Ingen tiltak mht. brann		1	1	1	2016		
250	Dekker	Etasjeskiller av trevirke med bjelker som bærende elementer i generelt god stand. Det ble registrert fall i gulv i stue fra vegg mot vedovn. I underkant av dekket er det brukt eternittplater som inneholder asbest.	Vedrørende eternitt platene er det ikke fare så lenge de får stå i fred. Dersom det skal i gang med rehabilitering av etasjeskiller må eternitt platene fjernes av et firma som har tillatelse fra arbeidstilsynet. Vurdere om fallet er så mye at det overstiger toleransekravet i hht. Norsk standard, som er +- 5 mm over 2 m. Når målingene foreligger kan tiltak vedrørende fall i gulv	250.01	2	1	1	2017	kr	10 000,00
255	Gulvoverflater	Linoleum på gulv i alle rom unntatt bad hvor det er lagt vinyl. I stue og kjøkken er det i senere tid skiftet ut belegg. I de andre rommene er det opprinnelige belegg fra sytti tallet. Basert på teknisk levealder bør disse beleggene skiftes ut.	Belegg i alle rom skiftes ut unntatt stue og kjøkken. Belegg i stue og kjøkken bones.	255.01-02	2	1	1	2017	kr	15 000,00
255	Gulvoverflater	Vedlikehold av gulvbeleggi tiden 2018 - 2036.	Regelmessig vedlikehold som boning av gulvoverflater.		1	1	1	2025	kr	4 000,00
255	Gulvoverflater	Linoleum på kjøkken og stue skiftes ut	Belegg i stue og kjøkken skiftes ut		1	1	1	2030	kr	15 000,00

TILSTANDSVURDERING

Eksingedalen lærerbustad

RIB RIV RIE RIBR	Antall brukere: Byggeår:	Registreringsdato:	Utført av: Norconsult AS	Risiko: 0=Ingen 1=Lav 2=Middels 3=Høy	Bildenummer fotoserie	Tilstandsgrad 0-3	Konsekvensgrad 0-3	Risiko 0-3	Anbefales utført innen		
				Tilstandsgrader: 0=Ingen avvik 1=Ikke vesentlige avvik 2=Vesentlige avvik 3=Stort eller alvorlig avvik							
				Konsekvensgrader: 0= Ingen konsekvenser 1= liten konsekvens (<20%) 2= middels konsekvens(20-50%) 3= store konsekvenser(>50%)							
											Kalkyle netto TOTALT
BYGNINGSDEL	Tilstandsbeskrivelse			Tiltak	Bilde nr	TG	KG	R	År		
										kr	1 477 700,00
256	Himlinger	Belagte trefiberplater i himling i alle rom. Platene er matte av utseende. Den generelle tilstanden er dårlig. Basert på den tekniske levetiden begynner platene å bli modne for utskiftning.	Estetisk sett, bør platene behandles eventuelt males. Det er ikke medtatt kostnader på dette i kalkylen. Estimert til å kost rundt 50000,- eks mva	256.01	2	1	1	2017			
256	Himlinger	Vedlikehold av himlingsplater i tiden 2018 - 2036.	Regelmessig vedlikehold som vasking og malingsbehandling av plater i himling.		1	1	1	2025	kr	15 000,00	
260	Yttertak	Yttertak med plannja tak plater, i generelt god stand. Det mangler endestykke i møne mot vest.	Montere endestykke i møne mot vest. Årlig vedlikehold som å sjekke manglende innfestning av takplater, dårlige pakninger rundt skruer. Kontrollere malingens tilstand, tegn på krittning, kulørforandring eller sprekkdannelser. Fjerne smussansamlinger på platene med spyling.	260.01	2	1	1	2017	kr	5 000,00	
260	Yttertak	Det antas at takplatene må skiftes ut i 2036	Etter endt levetid skiftes takplater ut.		1	1	1	2034	kr	100 000,00	
265	Gesimser, takrenner og nedløp	Gesimser på husett består av blikkbeslag i generelt god stand. Takrenner og nedløp i generelt god stand. Det ble også observert fuglereir i takrenne.	Årlig vedlikehold av takrenne for skit, fuglereir, og evt. grønske i perioden 2017 - 2035..	265.01	2	1	1	2017	kr	8 000,00	
265	Gesimser, takrenner og nedløp	Skifte ut gesimser, takrenner og nedløp	Etter endt levetid skiftes gesimser, takrenner og nedløp ut.		1	1	1	2034	kr	10 000,00	
270	Fast inventar	Ikke aktuelt.	Ingen tiltak		1	1	1				
271	Murte piper og ildsteder	Eldre vedovn i generelt god stand. I skorsteinen bak vedovnen går det et riss helt ned til gulvet. Ved ovnsrøret er det også tegn til krakelering. Skorstein over tak er i generelt god stand. Det ble registrert et riss i skorstein mot øst.	Det hakkes bort løs puss i hele sprekkens lengde og det pusses i med reparasjonsmørtel.Det hakkes bort løs puss i hele sprekkens lengde og det pusses i med reparasjonsmørtel. Hakke vekk løs puss på skorstein over tak og støpe i med reparasjonsmørtel. Pipen slemmes etter at tiltaket er gjennomført.	271.01-02	2	1	1	2017	kr	20 000,00	
271	Murte piper og ildsteder	Vedlikehold av skorstein inne og over tak i tiden 2018 - 2036.	Regelmessige vedlikehold av skorstein innvendig som malingsbehandling. Regelmessig vedlikehold av skorstein over tak som slemming eventuell reparasjon av puss.		1	1	1	2018	kr	20 000,00	
273	Kjøkkeninnredning	Kjøkkeninnredning fra sytti tallet i generelt god stand. Teknisk sett har innredningen nådd sin levealder. Selve kjøkkenløsningen er heller ikke tilfredsstillende.	Skifte ut kjøkkeninnredning, det kan også ses på planløsningen for kjøkkenet hvorvidt det er mulig å forbedre denne. Det går mye benkeplass vekk med to dører inn til vaskerom og bod.	273.01-02	2	1	1	2017	kr	30 000,00	
273	Kjøkkeninnredning	Vedlikehold av kjøkkeninnredning i tiden 2018 - 2036.	Regelmessig vedlikehold av kjøkken som reparasjoner og maling. Ødelagte elementer skiftes ut.		1	1	1	2025	kr	20 000,00	
275	Skap og reoler	Skap og reoler i forskjellige størrelser. Det kan det nevnes at en reol virker hjemmesnekret. Et skap har ett delvis ødelagt dørhåndtak. Generelt for alle skap og reoler er at de nærmer seg sin tekniske levealder. Den generelle tilstanden er god.	Etter endt levetid skiftes skapene ut.	274.01	2	1	1	2017	kr	10 000,00	
275	Skap og reoler	Vedlikehold av skap og reoleri tiden 2018 - 2036.	Regelmessig vedlikehold av skap og reoler, ødelagte deler skiftes ut		1	1	1	2025	kr	10 000,00	
276	Sittebenker, stolrader, bord	Spisebord og stoler i generelt god stand. Det kan ses at den ene har blitt reparert og har ikke lik farge som de andre stolene. Fargen på bordet passer heller ikke til stolene.	Regelmessig vedlikehold av bord og stoler som malingsbehandling. Ødelagte elementer repareres eller skiftes ut i peroden 2017 - 2035.	276.01	1	1	1	2017	kr	2 000,00	
276	Sittebenker, stolrader, bord	Det antas at bord og stoler skiftes ut må skiftes ut i 2036	Etter endt levetid skiftes bord og stoler ut.		1	1	1	2034	kr	5 000,00	
277	Skilt og tavler	Det ble registrert husnummer skilt i generelt god stand. Det ble heller ikke registrert noen tavler.	Regelmessig vedlikehold av husnummer skilt som rengjøring i perioden 2017 - 2036.	277.01	2	1	1	2017	kr	1 000,00	
277	Skilt og tavler	Skifte ut husnummerskilt	Etter endt levetid skiftes husnummerskilt ut.		1	1	1	2018	kr	5 000,00	
2771	Merking og etterlysende ledesystem	Ingen tiltak nødvendig	Ingen tiltak nødvendig		1	1	1				

TILSTANDSVURDERING

Eksingedalen lærerbustad

RIB RIV RIE RIBR	Antall brukere: Byggeår:	Registreringsdato:	Utført av: Norconsult AS	Risiko: 0=Ingen 1=Lav 2=Middels 3=Høy	Bildenummer fotoserie	Tilstandsgrad 0-3	Konsekvensgrad 0-3	Risiko 0-3	Anbefales utført innen		
				Tilstandsgrader: 0=Ingen avvik 1=Ikke vesentlige avvik 2=Vesentlige avvik 3=Stort eller alvorlig avvik							
				Konsekvensgrader: 0= Ingen konsekvenser 1= liten konsekvens (<20%) 2= middels konsekvens(20-50%) 3= store konsekvenser(>50%)							
											Kalkyle netto TOTALT
BYGNINGSDEL		Tilstandsbeskrivelse			Tiltak	Bilde nr	TG	KG	R	År	
											kr1 477 700,00
280	Trapper, balkonger mm	To betongtrapper tett på hverandre i dårlig stand ved inngangspartiet. Generelt kan det nevnes at det gror mose på trappetrinn og et opptrinn er delvis knust. Det mangler håndlist på vegg og det er ingen markering av trappeneser. Det ble også observert en «hjemmelaget» trapp i trevirke ved terrassedør i dårlig forfatning og den holder ikke minimums krav til bredde på trapper. Det er heller ingen markering av trappeneser.	Høytrykk spyle trapp, reparere skadet opptrinn og sette inn trapp med algehemmende middel. Montere håndlist på vegg og markere opptrinn med farge i sterk kontrast til trappen. Bredden på merkingen bør være maksimum 40 mm. Den «hjemmelagde» trappen skiftes ut med en bredere trapp på minimum 0.9 meter. Trappeneser markeres med farge i sterk kontrast til trappen.	280.01-02	2	1	1	2017	kr	5 000,00	
280	Trapper, balkonger mm	Vedlikehold av betongtrapp i tiden 2018 - 2036.	Regelmessig vedlikehold av trapp som høytrykk spyling av trapp og innsetting med algehemmende middel. Vedlikehold av merking av trapp med farge i sterk kontrast til trappen. Bredden på merkingen bør være maksimum 40 mm.		1	1	1	2018	kr	2 500,00	
285	Tribuner og amfier	Ikke aktuelt.	Ingen tiltak.								
286	Baldakiner og skjermtak	Eldre plater over inngangspartiet er ikke skiftet ut. Gesimser av trevirke er malingsslitt og fremstår i dårlig stand. Takrenner og nedløp i generelt god stand, men det mangler endestykke på takrenne. Drager og søyler som støtter baldakinen oppe fremstår som i god stand.	Etter endt levetid skiftes takplater over inngangsparti ut. Gesimsene skiftes ut med gesimser av blikkplater. Montere manglende endestykke på takrenne.	286.01	2	1	1	2017	kr	15 000,00	
286	Baldakiner og skjermtak	Vedlikehold av skjermtak i tiden 2018 - 2036.	Årlig vedlikehold av takplater som beskrevet under post 260 Yttertak. Regelmessig vedlikehold av søyler og drager som støtter baldakinen opp.		1	1	1	2018	kr	5 000,00	
287	Vedlikeholdskostnader										
290	Andre bygningsdeler										
			SUM BYGNINGSMESSIG NETTO							kr637 500,00	
3	VVS-installasjoner										
310	Sanitærinstallasjoner	Bygget er tilrettelagt med sanitære forhold som standard husstand. Bygget har gulvmontert WC, ett greps batteri på vask, oppvaskmaskin, to greps batteri på bøttekott. Noe av utstyret er av eldre årgang. Det må forventes at dette kan måtte skiftes ut. Rørsytemet er ikke rør-i-rør, bygget er ikke tilkoblet kommunalt vann. Vannforsyning via brønnhull.	Bygget har tilfredsstillende standard på sanitære forhold. Vask i bod kan måttes forventes å erstattes pga lekkasje, samtidig anbefales at batteri skiftes ut med ett greps.	310.01-04	1	2	2	2020	kr	25 000,00	
	VVS-vedlikehold	Generell vedlikehold VVS	Generell vedlikehold VVS		1	1	1	2016	kr	1 000,00	
320	Varmeinstallasjoner	Bygget er utstyr med OSO-varmtvannsbereder 200l 1,95 kW, plassert i bod i 1. etasje. Bygget har ikke varmtvann som oppvarmingskilde.	Varmtvannsbereider virker i tilfredsstillende stand, kapasitet virker tilfredsstillende ift. bruker. Det kan forventes en levetid på 15-20 år	320.01	1	1	1	2031	kr	35 000,00	
	VVS-vedlikehold	Generell vedlikehold VVS	Generell vedlikehold VVS		1	1	1	2018	kr	5 000,00	
330	Brannslukking	Se branntekniske forhold		330.01	3	3	3				
	VVS-vedlikehold	Generell vedlikehold VVS	Generell vedlikehold VVS		1	1	1	2025	kr	5 000,00	
340	Gass og trykkluft	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt								
	VVS-vedlikehold	Generell vedlikehold VVS	Generell vedlikehold VVS		1	1	1	2027	kr	5 000,00	
350	Prosesskjøling	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt								
	VVS-vedlikehold	Generell vedlikehold VVS	Generell vedlikehold VVS		1	1	1	2034	kr	5 000,00	
360	Luftbehandling	Bygget har kun naturlig ventilasjon. Fra kjøkken er det etablert ventilator . Dusj har naturlig avtrekk.	Det anbefales å etablere avtrekksvifte i dusj med detektor på fuktighet. Dette får å fjerne all fuktighet.	360.01	2	2	2	2017	kr	35 000,00	
370	Komfortkjøling	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt								
380	Vannbehandling	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt								
383	Systemer for rensing av vann til svømmebasseng	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt								
			SUM BYGNINGSMESSIG NETTO							kr116 000,00	
4	Elkraftinstallasjoner										
410	Basisinstallasjoner for elkraft	Basisinstallasjoner består av åpent og skjult kabelanlegg fra byggeår antatt ca. 1960 samt mye både åpent og skjult røranlegg i vegger	Utskifting av kabelanlegget pga. endt teknisk levealder er oppnådd. Fare for at kablingen er morkent som medfører brannfare	410.01-03	2	1	1	2021	kr	100 000,00	

TILSTANDSVURDERING

Eksingedalen lærerbustad

RIB RIV RIE RIBR	Antall brukere: Byggeår:	Registreringsdato:	Utført av: Norconsult AS	Risiko: 0=Ingen 1=Lav 2=Middels 3=Høy	Bildenummer fotoserie	Tilstandsgrad 0-3	Konsekvensgrad 0-3	Risiko 0-3	Anbefales utført innen		
				Tilstandsgrader: 0=Ingen avvik 1=Ikke vesentlige avvik 2=Vesentlige avvik 3=Stort eller alvorlig avvik							
				Konsekvensgrader: 0= Ingen konsekvenser 1= liten konsekvens (<20%) 2= middels konsekvens(20-50%) 3= store konsekvenser(>50%)							
											Kalkyle netto TOTALT
BYGNINGSDEL		Tilstandsbeskrivelse		Tiltak	Bilde nr	TG	KG	R	År		
570	Instrumentering	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt							kr	1 477 700,00
580	Vedlikeholdskostnader	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt								
			SUM BYGNINGSMESSIG NETTO							kr	20 000,00
6	Andre installasjoner										
610	Prefabrikkerte rom (kjølerom, fryserom, baderom etc)	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt								
620	Person og varetransport	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt								
630	Transportanlegg for småvarer	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt								
640	Sceneteknisk utstyr	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt								
650	Avfall og støvsuging	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt								
660	Fastmontert spesialutrustning for virksomhet(storkjøkken)	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt								
670	Løs spesialutrustning for virksomhet	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt								
680	Lønnskostnader	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt								
690	Andre tekniske installasjoner	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt								
			SUM BYGNINGSMESSIG NETTO							kr	-
7	Utendørs										
700	Utendørs generelt	Tomten går over et større område, det meste er naturlig terreng.	Med fare for gressbrann, anbefales det klipping av gresset. Kostnad er for 1.år	2	2	2	2016	kr	5 000,00		
700	Utendørs generelt	Tomten går over et større område, det meste er naturlig terreng.	Med fare for gressbrann, anbefales det klipping av gresset. Kostnad er for 5.år	2	2	2	2018	kr	25 000,00		
700	Utendørs generelt	Tomten går over et større område, det meste er naturlig terreng.	Med fare for gressbrann, anbefales det klipping av gresset. Kostnad er for 5.år	2	2	2	2025	kr	25 000,00		
700	Utendørs generelt	Tomten går over et større område, det meste er naturlig terreng.	Med fare for gressbrann, anbefales det klipping av gresset. Kostnad er for 5.år	2	2	2	2028	kr	25 000,00		
700	Utendørs generelt	Tomten går over et større område, det meste er naturlig terreng.	Med fare for gressbrann, anbefales det klipping av gresset. Kostnad er for 5.år	2	2	2	2031	kr	25 000,00		
710	Bearbeidet terreng	Terreng er ikke bearbeidet	Ingen tiltak nødvendig mht. bearbeiding av terreng.	1	1	1	2017	kr	-		
720	Utendørs konstruksjoner	Løen som ligger på tomt er ikke medtatt i tilstandsvurderingen.	Ingen tiltak vurdert.	1	1	1	2017	kr	-		
730	Utendørs røranlegg	Det ble ikke registrert utendørs røranlegg.	Ingen tiltak vurdert.	1	1	1	2017	kr	-		
740	Utendørs elkraft	Det ble ikke registrert utendørs elkraft som hadde tilknytning til bygget.	Ingen tiltak vurdert.								
750	Utendørs tele og automatisering (min 1m fra veggliv)	Det ble ikke registrert utendørs tele og automatisering	Ingen tiltak vurdert.								
760	Veier og plasser	Veien som leder til utleiedelen går gjennom skoleplass.	Det kan med fordel at veien som leder til bygget blir oppgradert/flyttes fra skoleplassen. Bygget står tomt i dag, ved daglig bruk kan faren for at noen kan skade seg, bli større.	2	2	1	2018	kr	40 000,00		
770	Parker og hager	Bygget har ikke park eller hage.	Ingen tiltak mht.park eller hage	1	1	1	2017	kr	-		
780	Utendørs infrastruktur	Det ble ikke registrert utfordring mht. utendørs infrastruktur, det som ble sett på som avvik er listet i punkt 760.	Ingen tiltak nødvendig.								
790	Vedlikeholdskostnader	Det ble ikke registrert vedlikeholdskostnader utover punktene som er listet opp over.	Ingen tiltak utover punktene som er listet opp over.								
			SUM BYGNINGSMESSIG NETTO						kr	145 000,00	

TILSTANDSVURDERING

Eksingedalen lærerbustad

RIB RIV RIE RIBR	Antall brukere: Byggeår:	Registreringsdato:	Utført av: Norconsult AS	Risiko: 0=Ingen 1=Lav 2=Middels 3=Høy	Bildenummer fotoserie	Tilstandsgrad 0-3	Konsekvensgrad 0-3	Risiko 0-3	Anbefales utført innen		
				Tilstandsgrader: 0=Ingen avvik 1=Ikke vesentlige avvik 2=Vesentlige avvik 3=Stort eller alvorlig avvik							
				Konsekvensgrader: 0= Ingen konsekvenser 1= liten konsekvens (<20%) 2= middels konsekvens(20-50%) 3= store konsekvenser(>50%)							
											Kalkyle netto TOTALT
BYGNINGSDEL		Tilstandsbeskrivelse	Tiltak		Bilde nr	TG	KG	R	År		
8	Lønnskostnader	Her vil det bli lagt inn en kostnadskalkyle for lønnskostnader mht. vaktmestertjenester									kr 1 477 700,00
810	Lønnskostnader 2015		Vaktmester 1 dager i måneden		1	1	1	2016	kr	19 200,00	
811	Lønnskostnader 2016-2020		Vaktmester 1 dager i måneden		1	1	1	2017	kr	96 000,00	
812	Lønnskostnader 2021-2025		Vaktmester 1 dager i måneden		1	1	1	2021	kr	96 000,00	
813	Lønnskostnader 2026-2030		Vaktmester 1 dager i måneden		1	1	1	2026	kr	96 000,00	
814	Lønnskostnader 2031-2035		Vaktmester 1 dager i måneden		1	1	1	2031	kr	96 000,00	
			SUM BYGNINGSMESSIG NETTO							kr 403 200,00	
9	Dokumentasjon - rapporter - HMS	Her gis en oppsummert beskrivelse av foreliggende dokumentasjon og/ eller beskriv tilstand/ registreringer og									
901	FDV-dokumentasjon	FDV dokumentasjon forelå ved befaring, men kun ARK tegninger og ikke RIB tegninger	Fremskaffe dokumentasjonen og gjøre den digitalt tilgjengelig.		1	1	1	2017			
902	Fagrapport bygningsvern kulturminne	Bygget er ikke omfattet av kulturminneloven	Ingen tiltak nødvendig		1	1	1	2017			
903	Universell utforming. Funksjonalitet, planløsninger og utforming	Bygget er ikke tilrettelagt for UU. Det er kun trapper og ingen rampe som leder til hovedinngang	Det vil være nødvendig med ny rampe og fjerning av terskler i leiligheten. Alle skap er plassert i høyde som medfører utfordringer for enkelte brukere. Om det er ønskelig med å tilfredsstille UU, må tiltak gjennomføres. Dette er kun anbefaling og ikke krav, dermed ikke medtatt i kostnadskalkyle		1	1	1	2017			
904	Fleksibilitet	Fleksibilitet og funksjonsgrad er vurdert ut fra hvordan eksisterende bygg er oppført mot hvordan bygget med tilsvarende bruk ville ha blitt utformet i dag. Den kvalitative vurderingen vil bli lagt inn som en faktor som vil danne grunnlag for en total tilstandsgrad. Hovedfunksjonen for bygget er boformål noe som den er vurdert til å tilfredsstille. Bygget er ikke tilrettelagt for UU (f.eks utvendig rampe).	Det er liten mulighet for å gjennomføre romendringer eller andre større tiltak								
905	Arealbruk	Bygget er oppdelt med stue, kjøkken, vaskerom, soverom og bod. Arealbruket ansees som tilfredsstillende	Ingen tiltak er nødvendig.								
906	Sertifiseringer	Ikke aktuell	Ikke aktuell								
910	ENØK generelt	Ikke aktuell	Ikke aktuell								
911	Enøkrapport	Ikke aktuell	Ikke aktuell								
912	Energiattest/ Energimerking	Se vedlegg	Se vedlegg								
913	Energivurdering av tekniske anlegg	Ikke aktuell	Ikke aktuell								
920	Helsemessige forhold-generelt										
921	Arbeidsmiljø	Ikke forelagt plan for arbeidsmiljø.	Utarbeide plan for arbeidsmiljø.								
922	Renholdsplan/ kvalitetsnorm	Renholdsplan foreligger ikke.	Renholdsplan må utarbeides.								
923	Inneklimaplan	Inneklimaplan foreligger ikke.	Inneklimaplan må utarbeides.								
924	Driftsplan	Driftsplan foreligger ikke.	Driftsplan må utarbeides.								
925	Bade- og svømmeanlegg	Ikke aktuell	Ikke aktuell								
926	Separat vannforsyning	Ikke aktuell	Ikke aktuell								
927	Atmosfærisk miljø	Lagerhall har god utlufting. Forsamlingslokalet har ikke tilfredsstillende atmosfærisk miljø.	Se post 360.								
9271	CO2, CO	Ikke aktuell	Ikke aktuell								

TILSTANDSVURDERING

Eksingedalen lærerbustad

RIB RIV RIE RIBR	Antall brukere: Byggeår:	Registreringsdato:	Utført av: Norconsult AS	Risiko: 0=Ingen 1=Lav 2=Middels 3=Høy	Bildenummer fotoserie	Tilstandsgrad 0-3	Konsekvensgrad 0-3	Risiko 0-3	Anbefales utført innen				
				Tilstandsgrader: 0=Ingen avvik 1=Ikke vesentlige avvik 2=Vesentlige avvik 3=Stort eller alvorlig avvik Konsekvensgrader: 0= Ingen konsekvenser 1= liten konsekvens (<20%) 2= middels konsekvens(20-50%) 3= store konsekvenser(>50%)									
										Kalkyle netto TOTALT			
BYGNINGSDEL		Tilstandsbeskrivelse			Tiltak			Bilde nr	TG	KG	R	År	kr
9272	Mugg/sopp/råte/ fukt	Det ble under befaring ikke observert noen form for mugg eller sopp. Det ble sett tegn til fuktinntrengning i krypekjeller og noe kledning har tegn til råteskade.			Tiltak beskrevet under post 210 Grunn og fundamenter og post 230 Yttervegger.				1	1	1	2017	1 477 700,00
9273	Skadedyr	Det ble under befaring ikke registrert noen form for skadedyr, heller ikke åte kasser mot rotter og mus. Imidlertid ble det observert et lite vepsebol på loft.			Dersom det skulle vise seg at det finnes skadedyr på stedet, må tiltaket vurderes ut i fra forekomsten omfanget og type skadedyr.				1	1	1		
9274	Legionella	Ikke aktuell			Ikke aktuell								
9275	Asbest	Det ble registrert eternitt plater i krypekjelleren som inneholder asbest referer til punkt 250 Dekker.			Så lenge platene ikke utsettes for påkjenninger eller det skrapes i materialet er det ingen fare. Hvor det eksisterer rørgjennomføringer i asbestplatene lukkes disse igjen så ingen sår i plater eller rifter står uten tildekking.				1	2	1	2017	5 000,00
928	Termisk miljø	Ikke aktuell			Ikke aktuell								
9281	Temp, RF	Ikke aktuell			Ikke aktuell								
929	Aktinisk mijø	Ikke vurdert.			Ikke vurdert.								
9292	Radon	Det foreligger ingen målinger av radon for Bergo lærerbolig. Det kan nevnes at her er det luftet krypekjeller. Det finnes også en luke ned til krypekjeller med vaskerom / bod areal over. Imidlertid er det utettheter i krypekjeller ved plater. Teoretisk sett er det mulig for radon gassen å stige opp i oppholdsrom over.			Foreta målinger av radon forekomsten i grunnen og i oppholdsrom. I følge statens strålevern skal tiltak iverksettes dersom radonnivået i ett eller flere rom overstiger 100 bq/m³. Det anbefales å gjøre nye målinger hvert 5 år. Dersom det skulle vise lave verdier over tid kan intervallet økes noe.				2	1	1	2017	5 000,00
930	Akustisk miljø	Ikke relevant			Ingen tiltak vedrørende akustisk miljø.								
931	Mekanisk miljø	Ikke relevant.			Ingen tiltak vedrørende mekanisk miljø.								
9311	Støvdeponi	Det ble registrert diverse hyller flere steder i huset, et garderobeskap som ikke går til tak og et sikringsskap ved inngangsparti. Disse representerer deponi for støv. Kjøkkenskapene går imidlertid til tak som er bra.			Redusere mengden av hyller og eventuelt kasse inn sikringsskap.				1	1	1		
9312	Inngangsparti.	Inngangspartiet holder ikke kravet til universell utforming. Imidlertid er det en bratt bakke opp til bygget og det velges derfor å se bort fra kravene til universell utforming i og med at bakken opp til bygget er så bratt at det vil være vanskelig for mennesker med funksjonshemming å komme opp til bygget. Det mangler for øvrig også avskrapningsrist foran inngangsdøren, og inngangspartimatte på innsiden av døren.			Etablere avskrapningsrist foran dør og absorberende matte på innsiden av dør.				1	1	1	2017	5 000,00
9313	Innesko og garderobeløsninger	Under skjermtaket er det laget plass for å sette fra seg sko. Dermed ligger det her til rette for å skifte fra utendørs sko til innesko. Det er også mulig å gjøre dette i vindfanget. I entreen er det god plass til å henge fra seg jakke.			Ingen tiltak vedrørende innesko og garderobeløsning.				1	1	1		
9314	Fallsikring	Ikke aktuell.			Ingen tiltak vedrørende fallsikring.				1	1	1		
9315	Skoldefare	Ikke aktuelt			Ikke aktuelt								
940	Miljømessige forhold-generelt	Det foreligger ingen miljørapport eller avfallsplan. Ved eventuell riving/rehabilitering skal TEK10 følges. Dersom tiltaket overstiger 100 kvm eller at tiltaket genererer over 10 tonn bygge- og rivingsavfall kreves det en miljøsaneringsbeskrivelse.			Ingen tiltak med mindre tiltaket overskrider 100 kvm eller 10 tonn bygg avfall i forbindelse med riving.				1	1	1		
960	Sikkerhetsmessige forhold-generelt												
961	Branntekniske forhold	Håndslukker har plastgjenger og er tilbakekalt fra markedet. En røykvarsler er fjernet og en mangler batteri.			Ny håndslukker etableres og fungerende røykvarslere etableres.				3	3	3	2016	1 000,00
962	Elektrotekniske forhold	Ikke aktuell			Ikke aktuell								
963	Tilfluktsrom	Ikke aktuell.			Ingen tiltak vedrørende tilfluktsrom.				1	1	1		

TILSTANDSVURDERING

Eksingedalen lærerbustad

RIB RIV RIE RIBR	Antall brukere: Byggeår:	Registreringsdato:	Utført av: Norconsult AS	Risiko: 0=Ingen 1=Lav 2=Middels 3=Høy	Bilenummer fotoserie	Tilstandsgrad 0-3	Konsekvensgrad 0-3	Risiko 0-3	Anbefales utført innen	
				Tilstandsgrader: 0=Ingen avvik 1=Ikke vesentlige avvik 2=Vesentlige avvik 3=Stort eller alvorlig avvik						
				Konsekvensgrader: 0= Ingen konsekvenser 1= liten konsekvens (<20%) 2= middels konsekvens(20-50%) 3= store konsekvenser(>50%)						
										Kalkyle netto TOTALT
BYGNINGSDEL	Tilstandsbeskrivelse			Tiltak	Bilde nr	TG	KG	R	År	
										kr 1 477 700,00
964	Løfteutstyr og løfteinnretninger	Ikke aktuell.		Ingen tiltak vedrørende løfteutstyr og løfteinnretninger.						
966	Trafikksikringsplan	Ikke aktuell		Ikke aktuell		1	1	1		
967	Ras- og flomsikring	Lærerboligens beliggenhet i terreng gjør fare for flom mindre sannsynlig, men det kan være rasfare. I følge rapport for Eksingalen skule som ligger like ved bør området rassikres.		Tiltak gjennomført		1	1	1		
				SUM BYGNINGSMESSIG NETTO		1,3	1,2	1,17		kr 16 000,00



210.01 Grunn og fundamenter

Bildet viser ringmur som består av betong / tørmur med sement mellom som er støpt på fjell i generelt dårlig stand. Må sikres mot fukttinntrengning.



220.01 Bæresystemer

Bildet viser gavlvegg med stendere av trevirke, i generelt god stand. Tak - konstruksjon av w – takstoler.



230.01 Yttervegger

Bildet viser yttervegger med stående kledning, som bærer preg av slitasje. Tilstanden er dårlig.



230.02 Yttervegger

Bildet viser gavl vegg med liggende og stående kledning. Pil peker mot klednings-bord som bærer har råteskader.



234.01 Utv vinduer, dører, porter

Bildet viser ytterdør som bærer preg av lite vedlikehold.



234.02 Utv vinduer, dører, porter

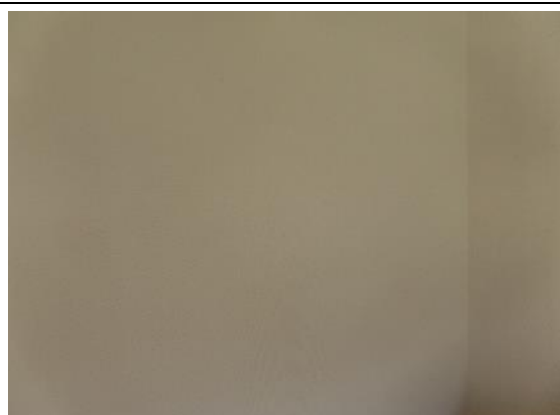
Bildet viser vindu fra sytti tallet som er punktert.



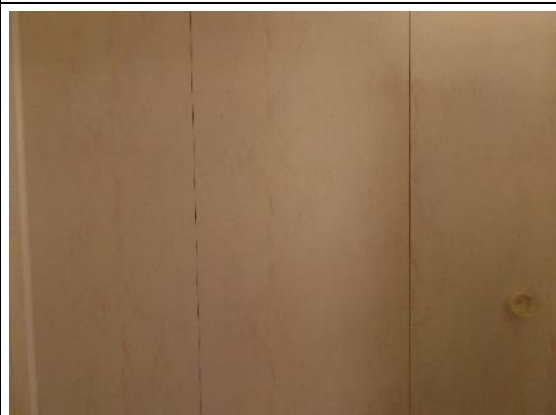
234.03 Utv vinduer, dører, porter
Bildet viser vindu med knust rute ytterst. I generelt dårlig stand.



234.04 Utv vinduer, dører, porter
Bildet viser terrassedør i generelt dårlig stand mht. elde og malingslitasje på utsiden.



240.01 Innervegger
Bildet viser plater med malt strie i stue. Veggene er matte og er i estetisk dårlig



240.02 Innervegger
Bildet viser eldre våtromsplater i generelt god stand.



244.01 Innv vinduer, dører, foldevegger
Bildet viser eldre fyllingsdør med glassfelt i generelt god stand.



244.02 Innv vinduer, dører, foldevegger
Bildet viser eldre fyllingsdør i generelt god stand.



250.01 Dekker

Bildet viser eternitt plater i underkant av dekket som inneholder asbest.



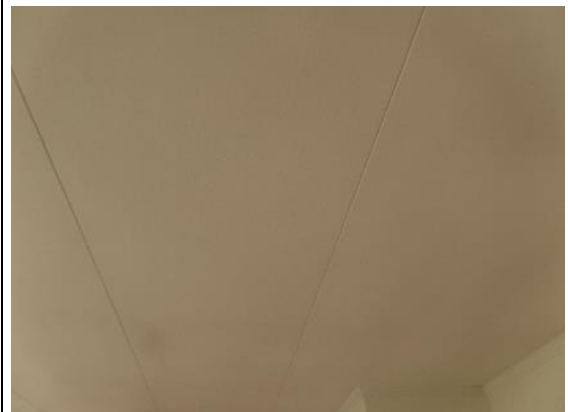
255.01 Gulvoverflater

Bildet viser linoleum i stue og kjøkken i generelt god stand. Belegget bones for å øke levetiden.



255.02 Gulvoverflater

Bildet viser eldre belegg i generelt god stand. Da den tekniske levetiden er forbi bør belegget skiftes ut.



256.01 Himling

Bildet viser belagte trefiberplater i himling. Platene er matte av utseende. Den generelle tilstanden er estetisk dårlig.



260.01 Yttertak

Bildet viser plannja takplater i generelt god stand. Pil peker mot manglende endestykke mot vest i møne.



265.01 Gesimser, takrenner og nedløp

Bildet viser nedløp og gesims i generelt god stand.



271.01 Murte piper og ildsteder

Bildet viser eldre kamin i generelt god stand. Pil peker mot sprekk bak ovn og krakeleringer ved ovnsrør.



271.02 Murte piper og ildsteder

Bildet viser pusset skorstein i generelt god stand. Pil peker mot riss i pipe mot øst.



273.01 Kjøkkeninnredning

Bildet viser eldre kjøkken fra sytti tallet i generelt god stand. Teknisk sett har kjøkkeninnredningen nådd sin levealder.



273.02 Kjøkkeninnredning

Bildet viser eldre kjøkken fra sytti tallet i generelt god stand. Teknisk sett har kjøkkeninnredningen nådd sin levealder.



275.01 Skap og reoler

Eldre skap og reoler i generelt god stand. Skap og reoler har imidlertid nådd sin tekniske levealder.



276.01 Sittebenker, stolrader, bord

Bildet viser spisebord og stoler i generelt god stand.



277.01 Skilt og tavler
Det ble registrert hus nummer skilt i generelt god stand.



280.01 Trapp, balkonger mm
Bildet viser trapp av betong i dårlig stand. Pil peker mot knust betongkant og mose i trappe-trinn. Det mangler også håndlist på vegg.



280.02 Trapp, balkonger mm
Bildet viser «hjemmelaget» trapp av trevirke i generelt dårlig stand.



286.01 Baldakiner og skjermtak
Bildet viser skjermtak med eldre takplater. Gesimser virker malingslitt og fremstår som i dårlig stand. Pil peker mot manglende endestykke på takrenne.



310.01 Sanitærinstallasjoner
Bildet viser gulvmontert WC fra 1980-1990



310.02 Sanitærinstallasjoner
Plast avløpsrør og isolerte vannledning i kjeller.



310.03 Sanitærinstallasjoner
Vannservant i bod, av eldre type. To greps batteri.



310.04 Sanitærinstallasjoner
Ett greps blandebatteri. Eldre vaskekkum.



320.01 Sanitærinstallasjoner
Oso 200l varmtvannsbereder av nyere type.
1,95 kW



330.01 Brannsløkking
Bygget er utstyrt med slokkeapparat, apparatet må skiftes ut.



360.01 Luftbehandling Kjøkkenventilator som leder direkte til det fri. Eldre type



410.01 Basisinstallasjoner består av åpent og skjult kabelanlegg fra byggeår antatt ca. 1960



410.02 Basisinstallasjoner består av åpent og skjult kabelanlegg fra byggeår anatt ca. 1960.



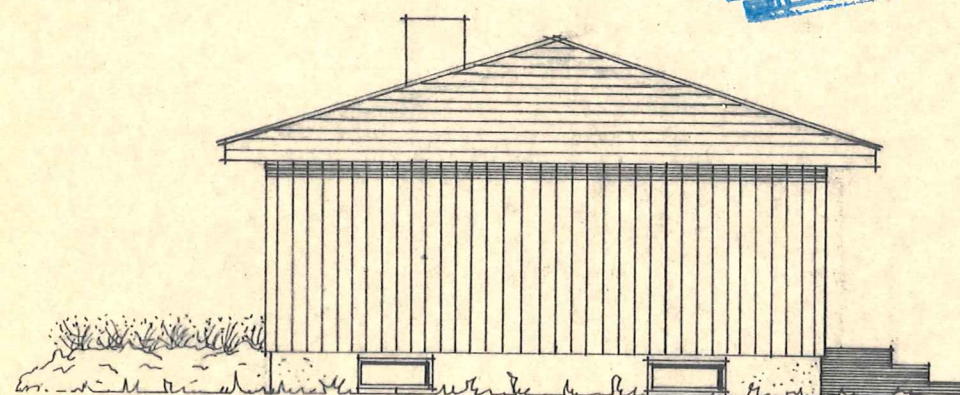
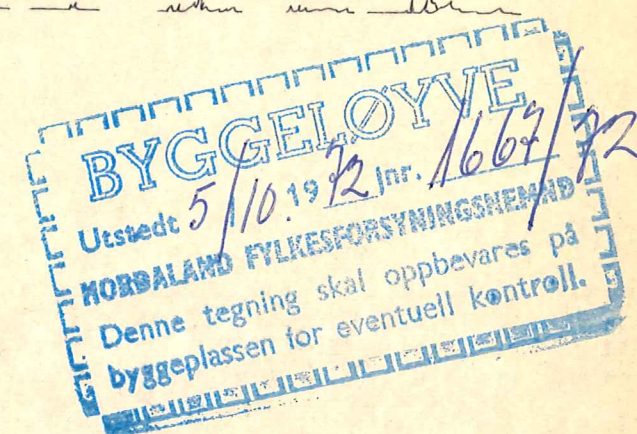
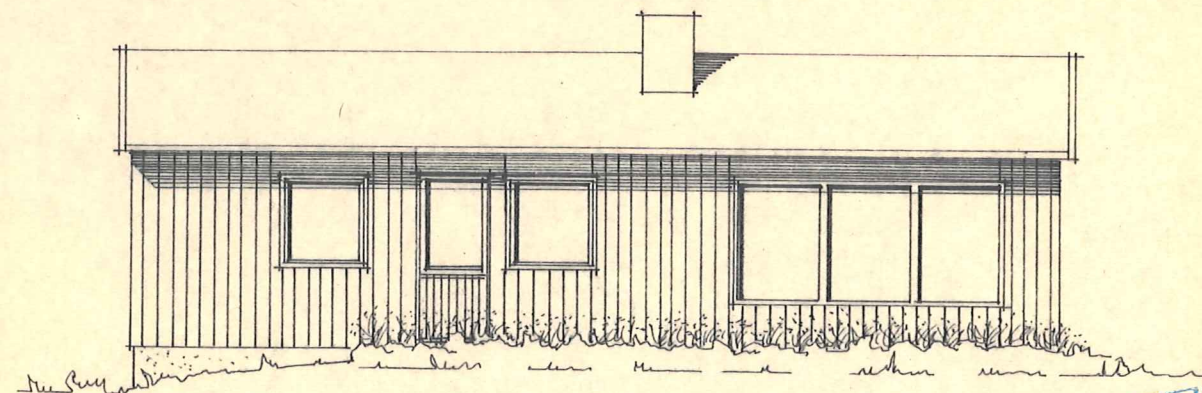
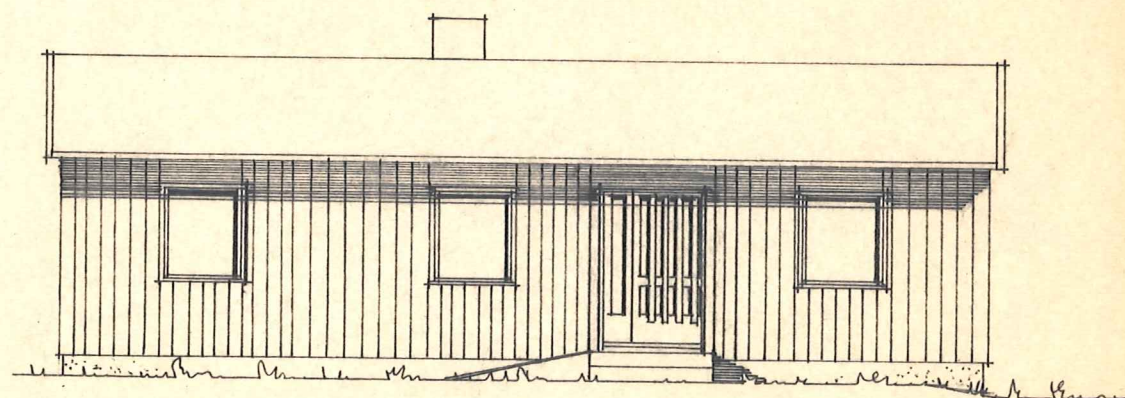
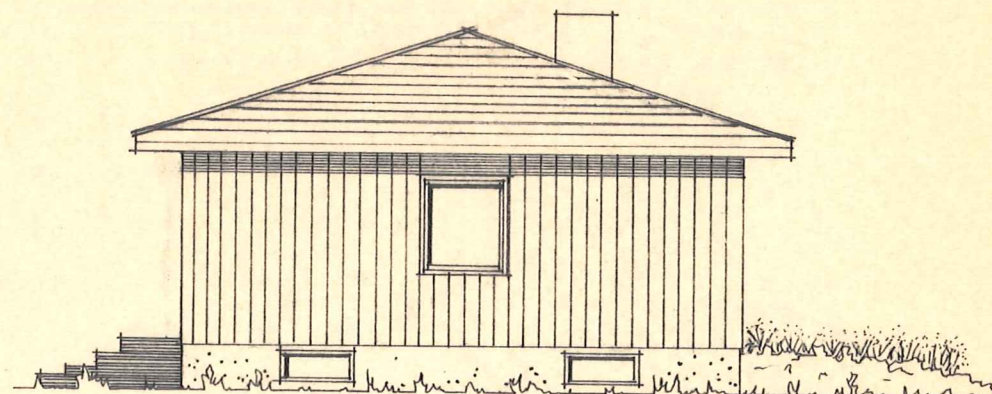
410.03 Basisinstallasjoner består av åpent og skjult kabelanlegg fra byggeår antatt ca. 1960



430.01 Basisinstallasjoner Hovedfordeler i gang 1. etasje. Hovedfordeling er ikke rehabilitert siden byggeår.

Kurs	Kursbeskrivelse	Antall	Leidingstørrelse
1	Hovedledninger	35	2 x 20
2	Kontor og Hovedkøkken	20	2 x 8
3	Montasje for vaskemaskin	16	2 x 2,5
4	Gang, kjøkken	10	2 x 1,5
5	Soverom 2-3	10	2 x 1,5
6	Bad, kjøkken, vaskerom	10	2 x 1,5
7	H.F. boden, haller, utgang	10	2 x 1,5
8	Kingsleytransformator		
9	Bygges for ringanlegg		

430.02 Basisinstallasjoner Kursopplegg for fordelingsskap i gang.



MINNELHUS
BYGGERI OG TEGNER AS

POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17 736



MÅLESTOKK: 1 : 100
TEGN. AV: T.P.
DATO: januar 1967
KORRIGERT: 23.10.70.J.L.E.

FASADER.

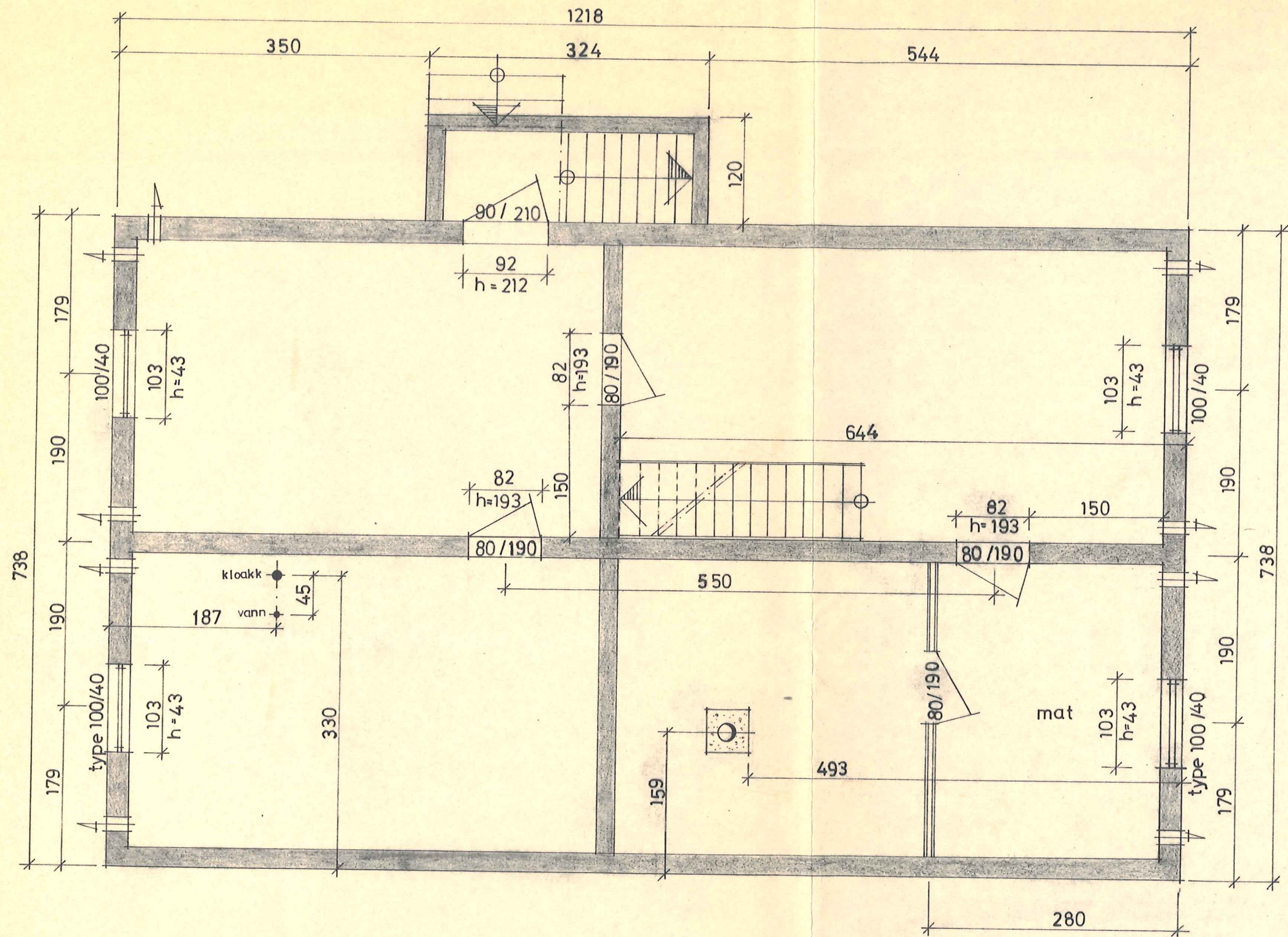
ORDRE NR:

TYPE: 104 AM



MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. AV: T.P.
DATO: januar 1967.
KORRIGERT: 9.10.70.J.&.E.

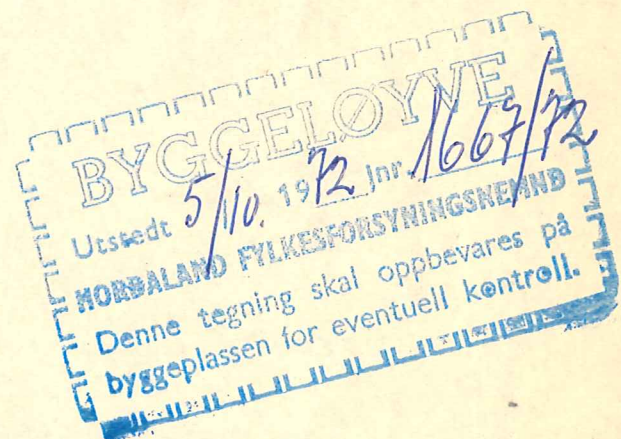
TYPE: 104 AM.



Yttervegger i grunnmur av betong er 20 cm tykke + isolasjon.

Yttervegger i grunnmur av LECA er 25 cm tykke.

15 CM OVERDEKNING OVER ALLE
UTSPARINGER.
(Opplegg for bjelker).
6" x 6" VENT. LUKER



POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17736

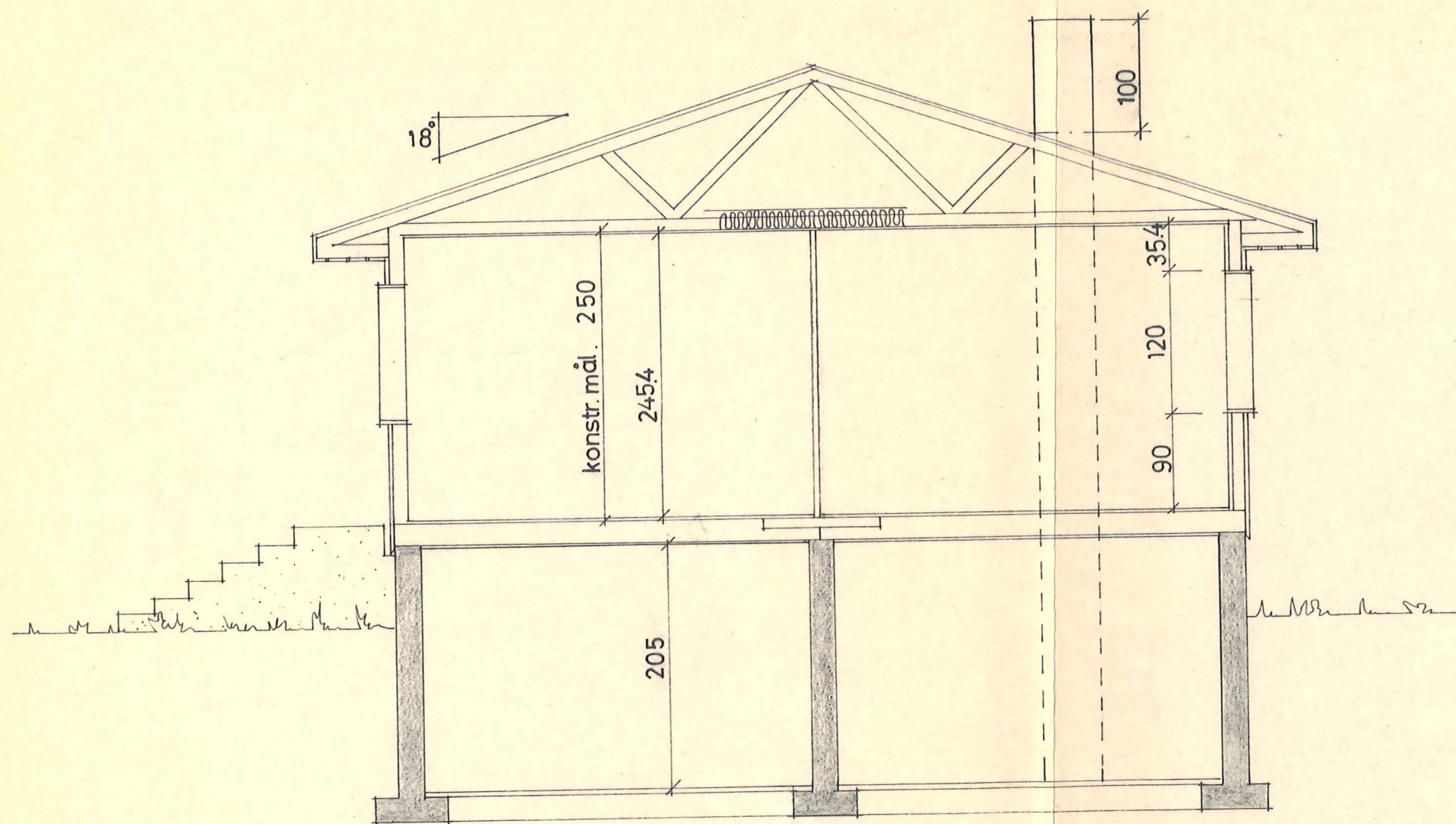


MALESTOKK: 1:50
TEGN. AV: T.P.
DATO: januar 1967
KORRIGERT: 22.10.70, J.S.E.

KJELLERPLAN.

ORDRE NR:

TYPE: 104 AM



HEIMSTAD
INGVARD NERSEN AS
 POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
 TELEFON SENTRALB. 17 736



MALESTOKK: 1:100
 TEGN. AV: T.P.
 DATO: januar 1967
 KORRIGERT: 23.10.70. J.&E.

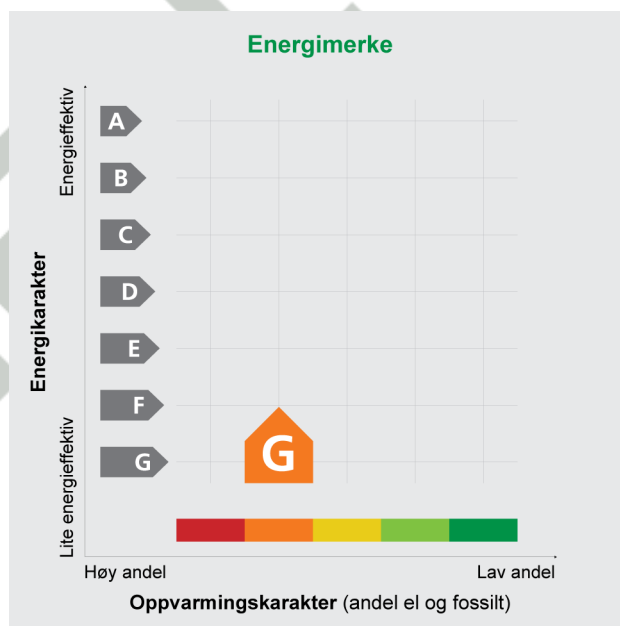
SNITT.
 ORDRE NR:

TYPE: 104 M

ENERGIATTEST

Adresse	Eksingedalsvegen 2242
Postnr	5728
Sted	EIDSLANDET
Leilighetsnr.	
Gnr.	64
Bnr.	13
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	175823786
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2016-704773
Dato	21.09.2016

Eier	VAKSDAL KOMMUNE
Innmeldt av	Alfredo Angelillo



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Luft kort og effektivt

Tips 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Tips 3: Vask med fulle maskiner

Tips 4: Spar strøm på kjøkkenet

Nærmere informasjon, se vedlegg 1

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

merke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste: Se vedlegg 1 til energiattesten

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 1972
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 82
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt
Type bygg: Eksisterende bygg
Energiregler (TEK-standard): Ikke angitt

Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved
Ventilasjon: Kun naturlig
Detaljering varmesystem: Elektriske panelovner
Lukket peis

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eksingedalsvegen 2242

Postnr/Sted: 5728 EIDSLANDET

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Gnr: 64

Bnr: 13

Seksjonsnr:

Festenr:

Byggnr: 175823786

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Etterisolering av yttertak / loft

Å forbedre etterisolering av loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Utskifting av ytterdør

Gammel ytterdør som isolerer og tetter dårlig skiftes ut med ny dør. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 7: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 9: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon

Boligen har kun naturlig ventilasjon (evt. med supplerende avtrekk fra bad/kjøkken), dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer kontinuerlig gjennom luker i vegg, spalter over vinduer og ved bevisst / ubevisst vinduslufting. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir kontroll med luftutskiftningen samt varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Skifte til lavenergipærer

Vanlige glødepærer erstattes med sparepærer. En lavenergipære gir like mye lys, men bruker kun femteparten så mye energi, og har i tillegg ca fire ganger lenger levetid.

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

Bergen Areal Taksering Dane Georg Kristoffersen

Grimstadveien 350
5252 Søreidgrend
tlf 45044433
E-mail: bat@takst.info
Org.nr: 882 965 112 MVA

Verdi- og lånetakst over

Skulehaugen ii a
Eksingedalsvegen 2242
5728 Eidslandet

Gnr. 64 Bnr. 13

VAKSDAL KOMMUNE

Utført av:

Takstmann Dane Georg Kristoffersen





Verdi- og lånetakst over

Skulehaugen ii a
Eksingedalsvegen 2242
5728 Eidslandet
Gnr. 64 Bnr. 13
VAKSDAL KOMMUNE

Sammenfattet beskrivelse

Noe skrånende tomt. opparbeidet med vei, parkeringsplass . Gruset tilkomst.

Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunen sine dokumenter. Heftelser, servitutter er ikke kontrollert. Dette dokumentet er en Boligsalgsrapport med verditakst og ikke en tilstandsrapport. På forespørsel opplyser eier at det ikke kjennes til andre feil eller mangler ved eiendommen/bygningen enn det som framkommer i taksten. . Taksten er kun basert på visuell befaring. evt. supplert med enkle målinger. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.
Avtale om kjøp skjer i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av komplett salgsprospekt.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 000 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	850 000

10.09.2016

Takstmann Dane Georg Kristoffersen





Eiendom: Gnr. 64 Bnr. 13 KOMMUNE VAKSDAL

Adresse: Skulehaugen ii a - Eksingedalsvegen 2242 , 5728 Eidslandet

Oppdrag og forutsetninger

Takstmann er engasjert for å vurdere følgende: Visuell befaring utvendig med mål og opplysninger gitt på innvendige areal. Takstrapporten er til bruk for Nor consult og Vaksdal Kommune.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Ved boligomsetning gir ikke Verdi- og lånetakst fullgod teknisk informasjon om boligen, da den ikke er en tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler derfor at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i bransjen .

Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunen sine dokumenter. Heftelser, servitutter er ikke kontrollert.

Ved evt. avhendig av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhendig av fast eiendom, " Avhendigslova" av 3. juli 1992, nr. 93.

Rekvirent

Rekvirert av: Norconsult AS v/Kronenberger John

Besiktigelse, tilstede

Dato: 12.08.2016 Takstmann Dane Georg Kristoffersen Takstmann Tlf.: 45044433

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	EDR	Eiendoms opplysninger.
Andre dok./kilder:	Rekvirent	Rekvirent har gitt generelle opplysninger eiendommen.

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 64 Bnr. 13
Hjemmelshaver:	Vaksdal Kommune
Tomt:	Eiet tomt. Areal 146 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke opplyst.
Vann:	Tilkn.off.vannverk
Avløp:	Tilkn.off.avløp
Regulering:	Regulert område.
Kommuneplan:	Vaksdal Kommune





Eiendom: Gnr. 64 Bnr. 13 KOMMUNE VAKSDAL
Adresse: Skulehaugen ii a - Eksingedalsvegen 2242 , 5728 Eidslandet

Offentl. avg. pr. år: Kr 8 500 Anslått avg i året.

Forsikringsforhold

Forsikringstype: Fullverdiforsikring
Premiebeløp: Kr 5 000
Kommentar: Anslått avg i året.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår: 1972. Antatt bygge år.
Anvendelse: Tatt i bruk. Kjeller ikke målbart areal. tak høyde for lav.

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Verdi NTFS og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Hovedetasje	113	98	80	18	Vindfang, gang, soverom 3, entré, wc/bad, vaskerom, kjøkken, stue, spisestue, bod
Sum bygning	113	98	80	18	

Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Hovedetasje	Vindfang, gang, soverom 3, entré, wc/bad, vaskerom, kjøkken, stue, spisestue	Bod





Eiendom: Gnr. 64 Bnr. 13 KOMMUNE VAKSDAL

Adresse: Skulehaugen ii a - Eksingedalsvegen 2242 , 5728 Eidslandet

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Enebolig

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Hovedetasje	200 Bygning, generelt Bygget er fra 1972 og bygningsdeler er fra det ble bygget. Enkelte er slitt og trenger fornying. Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre foreskrifter og vil normalt ikke tilfredstille dagens krav. Boligen har 3 soverom, entre, gang, vaskerom, bad/wc, kjøkken, spisestue, stue. Eldre standard. Noe mangel på vedlikehold utvendig.

VERDIBEREGNING

Utleievurdering

Bygg/etasje	Areal BTA	Totalt utleibart	Faktisk utleid	Faktisk Årsleie	Årsleie pr m²	Ansatt Årsleie	Anmerkning
Enebolig							
Hovedetasje	113						
Totalt	113						

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	8 500
	Forsikring:	5 000
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	8 000
	Sum kostnader Kr:	21 500
Ansatt årsleie:	Netto ansatt årsleie Kr:	-21 500

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
Enebolig	1 700 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	525 000
Teknisk verdi bygninger:	1 175 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 000 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	850 000

