

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang

Loftåsvegen 28, 5281 VALESTRANDSFOSSEN

Gnr 1: Bnr 3

4630 OSTERØY KOMMUNE

Gammelt falleferdig våningshus.



SERTIFISERT TAKSTMANN

Takstmann Frank Robert Strømme Hanstveitvegen 28, 5283 FOTLANDSVÅG

Telefon: 908 42 130

E-post: franstro@online.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Takstmann Frank Robert Strømme

Hanstveitvegen 28, 5283 FOTLANDSVÅG

Telefon: 56 19 12 78

Organisasjonsnr: 982 237 041

Dato befaring: 17.11.2020

Utskriftsdato: 19.11.2020

Oppdragsnr: 323



Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/902ace9c-01f6-4c8b-8bf0-43daee640d69>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG 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 erstatte selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen 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 takstmannens 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.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- 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.
- 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 funksjonsprøving 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 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 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. 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 den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter 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.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a 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 forventet 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.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og 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.

Egne forutsetninger

Oppdraget gjelder kun utarbeidelse av "tilstandsrapport" på et gammelt felleferdig våningshus uten arealberegning og verdisetting. Skal eiendommen verdsettes må dette utføres av takstmann med autorisasjon for taksering av landbrukseiendom.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Bygget står til nedfalls og bør rives. Det fremstår derfor noe overflødig å utarbeide "tilstandsrapport" på dette bygget som det også fremgår av bildene. Det er ikke tilrådelig / forsvarlig å ta seg inn i bygget da halve taket har klappet sammen, det samme gjelder til dels også andre bærende konstruksjoner. Bygget er helt riktig sperret av med byggeplassgjerde for å hindre tilkomst for uvedkommende. For ordensskyld TG3 på hele bygget, bygningskonstruksjonene er derfor bare beskrevet i korte ordelag.

FOTLANDSVÅG, 19.11.2020

Takstmann Frank Robert Strømme
Byggmester/takstmann
Telefon: 908 42 130

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Eiendomvest AS
Takstmann:	Frank Robert Strømme
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 17.11.2020. - Frank Robert Strømme. Byggmester/takstmann. Tlf. 908 42 130

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Gammelt falleferdig våningshus.
Hjemmelsovergang:	02.07.2020 Beløp: Kr. 1 500 000
Beliggenhet:	Eiendommen har en østvendt beliggenhet i nærhet av Valestrand sentrum i et nyere boligfelt.
Bebyggelsen:	Gammelt våningshus som står til nedfalls. Bygget kan virke skjemmende på den øvrige nyere bebyggelse i området, som i hovedsak består av frittliggende eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.
Standard:	Bygget står til nedfalls og bør rives.
Om tomten:	Tomten rundt bygget fremstår noe "myret" grunnet tilsig av overflatevann fra ovenforliggende terreng.
Regulering:	Regulert.
Adkomstvei:	Offentlig.
Andre forhold:	På grunn av bygningens alder er bygget registrert i SEFRAK registeret.
Heftelser:	For tinglyste heftelser / bestemmelser konferer grunnboken ved behov.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4630 OSTERØY Gnr: 1 Bnr: 3
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	252 959,7 m ² Arealkilde: Statens Kartverk
Hjemmelshaver:	Oddvin Håland
Adresse:	Loftåsvegen 28, 5281 VALESTRANDSFOSSEN

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forsikringsavtale			Ikke fremvist		
Grunnbokutskrift	16.11.2020		Innhentet		
Kvitt. off. avgifter			Ikke fremvist		
Egenerklæring		Er overflødig på dette bygget.	Finnes ikke		
Statens Kartverk	16.11.2020		Innhentet		

Kommentar egenerklæring	
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	
Egenerklæring er overflødig på dette bygget da bygget står til nedfalls.	

Andre forhold

Forsikring:	Forsikringsforhold ikke opplyst.
Skattetakst:	Ikke opplyst
Ligningsverdi:	Ikke opplyst

Bygninger på eiendommen

Gammelt våningshus

Bygningsdata

Byggeår:	1600 Kilde: Huset er datert tilbake til 1600 tallet iflg. SEFRAK registeret.
Anvendelse:	Har stått tomt i årevis og står til nedfalls.

Konstruksjoner

Utendørs

Drenering - Utendørs

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering, bearbeidet terreng

Beskrivelse:	Området rundt selve bygningen er noe myret pga. tilsig av overflatevann. Tomten for øvrig er ikke kommentert her.
--------------	---

Gammelt våningshus

Bygning generelt - Gammelt våningshus

Bygning, generelt

Beskrivelse:	Bygget står til nedfalls, med råte i alle bærende konstruksjoner. Deler av taket har vært tildekket med presenning som over tid har gitt etter for vær og vind og revnet. Halve taket er rast sammen samt deler av bærende yttervegger.
--------------	---



Fasade mot Øst

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygget står til nedfalls.
---------------------------------------	---------------------------

TG: 3



Grunn og fundamenter - Gammelt våningshus

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	Fundament er utført som tørrmuring av gråstein. Det samme gjelder til dels begge endevegger.
	Fundamentering
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygget står til nedfalls.
	TG: 3 

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Gammelt våningshus

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:	Opprinnelig eldre lafteverk / plankevegg med utvendige stolper for avstiving og skarpkant liggende suet kledning.
	Deler av yttervegg
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygget står til nedfalls.
	TG: 3 

Vinduer og dører - Gammelt våningshus

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:	Det som står igjen av vinduer er vinduer med enkle glass i trekarmer.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygget står til nedfalls.
	TG: 3 

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Panelkledd ytterdører.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygget står til nedfalls.
	TG: 3 

Takkonstruksjon - Gammelt våningshus

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Sperrekonstruksjon, antar opprinnelig med suet undertak. Det som er igjen av taktekking viser bølgblikkplater, teglstein og antar eternitplater.	
	Deler av sammenrast tak	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygget står til nedfalls.	TG: 3 

Piper og ildsteder - Gammelt våningshus

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Antar teglsteinsskorstein som er pusset over tak. Skorsteinen er det eneste som står igjen uten å ha rast sammen.	
	Skorstein over tak.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygget står til nedfalls.	TG: 3 