



NITO Takst
– tryggere bolighandel

BOLIGSALGSRAPPORT

**Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling**

Ydalirvegen 4
2409 ELVERUM
Gnr. 31 Bnr. 290 og 464
Kommune: 427 ELVERUM

Befaringsdato: 31.07.2014
Rapportdato: 08.08.2014

RAPPORTANSVARLIG:
Byggtakst Elverum AS
Knut Roger Furuseth
Grottavegen 7, 2407 ELVERUM
Tel: 91840445
E-mail: knut@byggtakstelverum.no



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?
Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller
besøk <http://takstverifisering.nito.no>



Ydalirvegen 4
2409 ELVERUM
Gnr.: 31 Bnr.: 290 og 464

Rapportansvarlig:
Knut Roger Furuset
Grottavegen 7,
2407 ELVERUM
Tel: 91840445
Fax:
E-mail:
knut@byggtaakstelverum.no



OM BOLIGSALGSRAPPORTEN

Boligsalgsrapporten og dens avgrensninger

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst, og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene.

Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Boligsalgsrapporten 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 NITO Takst og er utført i henhold til NITO's instruks. Låneverdien er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

Om takstingeniøren

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet "Boligsalgsrapporten".

Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra NITO Takst utføre en Boligsalgsrapport.

Klageordning

Det er opprettet en felles, offentlig klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klagenemnden er sammensatt av en nøytral oppmann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til denne klagenemnden. 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 i boligsalgsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningssdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

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

Befaringen

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

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst - NTF, Norges Takseringsforbund

Initialer:

Side 1 av 18
08.08.2014



Ydalirvegen 4
2409 ELVERUM
Gnr.: 31 Bnr.: 290 og 464

Rapportansvarlig:
Knut Roger Furuseth
Grottavegen 7,
2407 ELVERUM
Tel: 91840445
Fax:
E-mail:
knut@byggtakstelverum.no



- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt 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 som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. 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.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner.

Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

Eiers egenerklæringskjema

Egenerklæringskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.



Ydalirvegen 4
2409 ELVERUM
Gnr.: 31 Bnr.: 290 og 464

Rapportansvarlig:
Knut Roger Furuseth
Grottavegen 7,
2407 ELVERUM
Tel: 91840445
Fax:
E-mail:
knut@byggtakestelverum.no



Egne premisser

Taksten bygger på en visuell gjennomgang av bygning.

I bygningen er det foretatt fuktsøk i kjøkken, bad og vaskerom med tanke på evt fukt i konstruksjoner.

I tillegg er kjeller vurdert med tanke på fuktproblematikk.

Enkelte rom i 1.etasje, utvendig bod samt evt adkomst til kaldtloft var avstengt ved befaringen.

Aktuelle rom og kaldtloft er ikke vurdert.

Bygning under renovering ved befaringen, noe gjenstående arbeid ved innvendige og utvendige flater samt installasjoner. Arbeid pågikk ved befaringen.

Opplysninger om eiendommens samlede areal på 1085,9 m² er innhentet fra Elverum kommunes kartsider på internett. Henholdsvis med 980,5 m² for tomt 31/290 og 105,4 m² for tomt 31/464. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Elverum kommune eller hos Statens Kartverk.

Befaring

Rekvirent: Sokrates Eiendom AS

Takstingeniør: Knut Roger Furuseth NITO Takst

Rapportansvarlig: Knut Roger Furuseth

Befaringsdato: 31.07.2014

Tilstede:

Eiendomsdata

Hjemmelshaver(e): Sokrates Eiendom AS

Tomteareal: 1085,9m²

Type tomt: Eiet

Matrikkel: Gnr. 31 Bnr. 290 og 464

Adresse: Ydalirvegen 4 - 2409 ELVERUM

Dokumentkontroll

Fremlagt: Ingen.

Vedlegg: Ingen.

Boligen antas fullverdiforsikret.

Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått



Ydalirvegen 4
2409 ELVERUM
Gnr.: 31 Bnr.: 290 og 464

Rapportansvarlig:
Knut Roger Furuseth
Grottavegen 7,
2407 ELVERUM
Tel: 91840445
Fax:
E-mail:
knut@byggtakestelverum.no



Andre opplysninger

Eiendom med beliggenhet i etablert boligområde ved Øverleiret/Ydalir i Elverum. Ca 1,5 km til Elverum sentrum. Kort vei til dagligvare, skole og barnehage. Adkomst via kommunalt veinett. Asfaltert adkomstvei og innkjøring. Inntrukkede inngangspartier ved 1.etasje og sokkelkjeller. Terrasse ved 1.etasje mot vest og syd. Inntilbygde uteboder ved sokkelkjeller. Etablert hage med plen og noe beplantning. Terrengmurer i betong og Leca. Utsyn mot vest. Kort vei til friområder. Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløp.

Regulert til boligområde. Reguleringsplan for Ydalir, plan nr 51/1974.

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Bygning oppført 1976. Generell renovering utført i perioden ca 2005-2014, arbeid pågikk ved befaringen. Planløsning med 1.etasje og sokkelkjeller. Inntrukket hovedinngang ved 1.etasje. Sokkelkjeller med 2 utvendige adkomster. Intern trappeforbindelse mellom etasjer. Innvendige overflater og installasjoner med oppgradert standard. Primæroppvarming med strømfyring. Luftbårent sentralfyranlegg driftet med varmeveksler. Flere gulv med elektrisk gulvvarme. Ingen etablerte piper/ildsteder. Baderom og kjøkken i begge etasjer av nyere dato. Kjeller innredet med risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng. Ingen påvist fuktproblematikk av betydning ved befaringen. Innvendige flater hovedsaklig av nyere dato. Generelt liten bruksslitasje. Noe gjenstående arbeid av innvendige og utvendige flater/konstruksjoner, forøvrig ble ingen vesentlige feil eller mangler av betydning ble påvist ved befaringen. Enkelte rom samt kaldtloft ikke befart grunnet manglende adkomst ved befaringen.

For utfyllende opplysninger, samt øvrige merknader vises til rapporten.

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggear	Rehab.- ombygd år
Leilighetsbygg	1976	2005-2014

Underskrifter

Elverum, 01.08.2014

Takstingeniør



Knut Roger Furuseth

Bjørn Kjellberg



Ydalirvegen 4
2409 ELVERUM
Gnr.: 31 Bnr.: 290 og 464

Rapportansvarlig:
Knut Roger Furuseth
Grottavegen 7,
2407 ELVERUM
Tel: 91840445
Fax:
E-mail:
knut@byggtakstelverum.no



Bygg : Leilighetsbygg

Arealer m.m.

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". 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 av boliger" 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 Informasjonsselskapet Verdi 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.

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. 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.

Bygg A: Leilighetsbygg - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sokkel	172	152	142	10
Sokkel	44	42	0	42
1.et	240	223	223	0
Sum bygning	456	417	365	52

Bygg A: Leilighetsbygg - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
Sokkel	Kjøkken, 2 badrom, 5 soverom, gang/entre og trapperom. Etablert stuedel ved gang.	3 boder.
Sokkel		9 utvendige boder. Sykkelsbod ikke oppmålt.
1.et	Stue, kjøkken, 2 badrom, vaskerom, 2 toalettrom, entre, gang og 7 soverom.	

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	456	417	365	52



Ydalirvegen 4
2409 ELVERUM
Gnr.: 31 Bnr.: 290 og 464

Rapportansvarlig:
Knut Roger Furuseth
Grottavegen 7,
2407 ELVERUM
Tel: 91840445
Fax:
E-mail:
knut@byggtakstelverum.no



Kommentarer til arealberegningen

Bolig med fullt bruksareal for hele 1.etasje og sokkelkjeller.
Innvendige og utvendige boder er medtatt som sekundært bruksareal.
Stipulert bruksareal ved utebod mot nordøst.
Enkelte primærrom i sokkelkjeller uten tilfredsstillende dagslysareal (2 rom i 1.etasje avlåst ved befaringen, antatt soverom er medtatt som primært bruksareal.
Kaldtloft, inntrekte inngangspartier og terrasser uten beregningsmessige areal.

Kommentarer til planløsningen

Enebolig med 1.etasje og sokkelkjeller. Inntrekte inngangspartier ved begge plan.
Intern trappeforbindelse mellom etasjer.
Kjøkken 1.etasje med delvis åpen løsning til stue. Kjøkken i sokkelkjeller med åpen løsning til gang.
Adkomst til terrasse 1.etasje via stue og et soverom.
Inntilbygde uteboder i sokkelkjeller.

Grunn og fundamenter

*Vurdering av byggegrunn og fundamentering.
Grunnundersøkelser ikke foretatt.*

Vurdering

TG: 1

Byggegrunnen består hovedsalig av sandmasser.
Antatt fundamentering med støpte søler.
Grunnmurer med enkelte riss/sprekker, begrenset omfang.
Forøvrig ingen synlige feil eller mangler som kan indikere sviktende fundamentering.



Ydalirvegen 4
2409 ELVERUM
Gnr.: 31 Bnr.: 290 og 464

Rapportansvarlig:
Knut Roger Furuseth
Grottavegen 7,
2407 ELVERUM
Tel: 91840445
Fax:
E-mail:
knut@byggtakstelverum.no



Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vurdering

TG: 1

Grunnmurer hovedsaklig oppført med plasstøpt betong. Øvrig med Lecablokker. Betongmurer med puss/malingsbehandling. Lokalt noe flater med kun malingsbehandling. Lecamurer uten innvendig og utvendig overflatebehandling. Enkelte vindusåpninger forblendet med Lecablokker. Lecamurer uten U-blokkavslutning, enkelte glipper i fuger. Forsterking over enkelte kjellervinduer utført med jerndragere. Eksponert metall med noe rustskader. Jerndragere plassert nært veggiv. Synlige grunnmurer med enkelte riss og sprekker. Enkelte sprekker vurderes som gjennomgående. Pussbehandling antatt fra byggeåret med noe slitasje/avflassing. Grunnmur mot syd forblendet med kledningsbord over terreng. Gjenstående arbeid ved diverse omramminger. Innvendige grunnmurer hovedsaklig påforet med organiske byggematerialer. Grunnmurer vurderes på generelt grunnlag å kunne i vareta sin tekniske funksjon.

Drenering

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

Vurdering

TG: 1

Byggegrep antatt utført uten etablert dreneringssystem. Drensplater synlig over terreng. Avslutning uten topplis. Grunnmursplater mangler ved gavl mot vest. Takvann ført direkte til terreng. Ingen tegn til innvendige følgeskader som indikere på sviktende drenering.

Levetid

I følge Byggforsk bygghetjblad er intervaller for utskifting av drenering fra 20 til 60 år.



Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Vurdering

TG: 1

Veggkonstruksjoner med bindingsverk med utvendig stående kledningsbord. Antatt isolert med 100 mm mineralull. Lusinger påvist montert mellom underliggere.

Kledninger hovedsaklig fra byggeåret, malingsfilm med noe slitasje og svertesopp. Endeved uten malingsbehandling. Noe oppsprekking av endeved. Kledning ved eldre utebod med lokale råteskader grunnet fuktopptrekk fra grunne, ukjent vedr videre følgeskader. Øvrige kledninger fra byggeåret med normal slitasje alder tatt i betraktning. Nye kledninger ved sokkeletasje, overflatebehandling ikke utført. Gjenstående arbeid ved omramminger av enkelte dører og vinduer i sokkeletasje. Veggfasader fremstår med etablert lufting.

Overgang mellom fasadefelt ved gavl mot øst uten dryppkant/overgangsbeslag.

Forøvrig ble ingen vesentlige feil eller mangler påvist ved etablerte kledninger i forbindelse med befaringen.

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad bør trekledninger overflatebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca 50 år.

Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger 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.

Vurdering

TG: 1

Vinduer med isolerglass, påvist fra 2005. Utførelse uten vannbrett over vinduer. Nedre vannbrett med metallbeslag i 1.etasje. Etablerte vannbrett i sokkeletasje utført med trelast, vannbrett uten etablert fall fra veggliv.

Ingen synlige glasskader. Omramminger mangler ved enkelte dører og vinduer i sokkeletasje. Overflater og låsmekanismer med liten bruksslitasje.

Laminerte innerdører av nyere dato. 2 dører med automatikk. Enkelte dørblad med noe avskalling på laminatet, begrenset omfang. 2 terrasse skyvedører i stue 1.etasje, terrassedører ikke funksjonstestet, låst ved befaringen. Enkel terrassedør ved soverom.

Laminerte ytterdører. 2-fløyet ytterdør ved sokkelkjeller.

En utvendig bod med leddport. Øvrig boddører i treverk. Eldre boddør med generell med slitasje.

Dører og vinduer hovedsaklig av nyere dato noe justeringsbehov. Spuns mangler ved flere karmen.

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører og vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.



Takkonstruksjon

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

Vurdering

TG: 1

Valmet takkonstruksjon med kaldtloft. Kaldtloft ikke kontrollert grunnet manglende adkomst ved befaringen.

Loft luftet via spalter i raft. Luftespalter med fluenetting. Raftekasser med downlights.

Ingen påviste tegn til pågående fuktproblematikk ved takkonstruksjonen.

Ventilasjonsrør ført via kaldtloft.

Ingen synlige tegn som tilsier taklekkasjer eller øvrige mangler.

Taktekking

TG: 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Vurdering

Tekking med metallplater. Tekking av nyere dato. Taktekking besiktiget fra bakkeplan.

Ukjent utførelse av undertak. Synlige overflater med liten slitasje.

Snøfangere ikke montert, forøvrig ingen registrerte feil eller mangler av betydning.

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for tekking med stålplater ca 35 år.

Renner, nedløp og beslag

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Vurdering

TG: 1

Renner og nedløp av metall. Nedløp ført til terreng.

Enkelte nedløp uten utkast. Noe varierende fallforhold ved renne tilknyttet terrasse mot syd.

Arbeid pågikk ved befaringen.

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år.

For beslag er middels levetid ca 25 år.



Ydalirvegen 4
2409 ELVERUM
Gnr.: 31 Bnr.: 290 og 464

Rapportansvarlig:
Knut Roger Furuseth
Grottavegen 7,
2407 ELVERUM
Tel: 91840445
Fax:
E-mail:
knut@byggtakstelverum.no



Terrasse, balkonger og utvendige trapper

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Vurdering

TG: 1

Sammenhengende terrasse ved 1.etasje mot syd og vest.

Fundamentering på betongpunkter. Provisorisk understøttelse ved deler av terrassen grunnet etablering av terrengmur ved sokkeletasje. Terrassegulv med underliggende metalltekkning, avrenning til metallrenne. Overganger mellom metallplater og veggliv utført med akrylfuge. Plater med noe varierende fallforhold. Enkelte fuger med glipper. Lokale skjolder på bjelkelag under tekkingen antas å være av eldre dato, ingen tegn til restfuktighet ved befaringen. Terrassekonstruksjon med blandet alder. Eldre flater med noe vedlikeholdsbehov.

Nyere terrassedel uten overflatebehandling.

Ingen tegn til setningsskader eller øvrige mangler av betydning.

Inntrukket inngangsparti ved 1.etasje.

Ny trapp utført med Cu-impregnert trelast. Fundamentering direkte på asfalt.

Rekkverk med handløper ved trapp. Rullerampe uten rekkverk.

Overflater uten synlig bruksslitasje av betydning.

Terrengmurer i Leca og betong. Ny Lecamur under etablering ved gavlvegg i sokkeletasje mot vest.

Arbeid pågikk ved befaringen.

Piper og ildsteder

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

Vurdering

Ingen piper eller ildsteder.

Noe gjenværende installasjoner for oljefyring i kjellerbod.

Ukjent om evt oljetank på eiendommen.



Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Vurdering

TG: 1

Etasjeskille med trebjelkelag, synlig isolering med mineralull. Deler av sokkelkjeller med systemhimling.

Enkelte åpninger i bjelkelag mot gulv i 1.etasje uten isolasjon. Vindsperre med lokal skade i overgang mot yttervegg, tilstøtende bjelkelag med noe manglende isolering.

Gjennomføringer for installasjoner med noe varierende handverksmessig utførelse. Noe gjenstående arbeid.

Ingen tegn til svikt som kan indikere mangelfull dimensjonering.

Rom under terreng

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

Vurdering

TG: 1

Kjeller innredet med påforede vegger, konstruksjoner utført med organiske materialer.

Enkelte rom med organiske gulvkonstruksjoner. Utførelsen vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng. Påforede veggkonstruksjoner med vindsperrepapp mellom bindingsverk og grunnmur. Tilfarergulv i kjellerbod uten fuktsperre mot underliggende betonggulv.

Påvist noe lekkasjeluft antatt via gulvplate og grunnmur bak baderomsvegger. Kondens kan oppstå bla i forbindelse med kaldtvannsrør som er montert bak veggutforinger.

Lokal fukt i utforet vegg ved kjellerbod, årsaken settes i sammenheng med nylig remontering av utekran. Restfuktighet antas å tørke naturlig innen kort tid. Totalt skadeomfang ikke fullstendig kartlagt.

Kjelleren fremsto ved befaringen uten fuktrelaterte følgeskader som kan settes i sammenheng med tradisjonell fuktproblematikk. Gulv og veggkonstruksjoner hovedsaklig av nyere dato.



Bad, Bad 1. etasje

*Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene.
Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger.
Tilstøtende rom og rom i etasjen under badet er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet.
Ventilasjon på rommet kommenteres.
Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres.
Baderomsinnredninger vurderes.
Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

Vurdering

TG: 1

Gulv med vinylbelegg, vegger med beleggsoppbrett og laminerte plater. Installasjoner med gulvmontert WC, servant på vegg og dusjhjørne med glassdører. Avtrekk via himlingsventil, antatt tilknyttet mekanisk ventilasjonsanlegg. Tilluft via åpen dør. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Lokalt fall til sluk i dusjhjørne. Øvrig gulvflate med varierende fallforhold. Klemring montert over beleggsavslutning og slukrist. Lav dørterskel uten fuktsikring. Fritt vann påvist på gulv ved befaringen, antatt skadeårsak grunnet drypplekkasje ved vanntilførsel tilknyttet WC-sisterne. Nærliggende rørgjennomføring med noe varierende utførelse, mulighet for lekkasjevann lokalt under gulvbelegg, ingen påviste følgeskader ved befaringen. Veggplater og installasjoner av nyere dato. Overflater med liten bruksslitasje.

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Bad, Bad 2. 1. etasje.

Vurdering

TG: 1

Gulv med vinylbelegg, vegger med beleggsoppbrett og laminerte plater. Installasjoner med servant i innredning og dusjkabinett. Ventilasjon med mekanisk avtrekk via yttervegg, ventilrist avblendet med plastplate. Tilluft via åpen dør. Antatt gulvsluk under dusjkabinett. Sluk og fallforhold ikke kontrollert grunnet manglende sikt/adkomst. Øvrig gulv med varierende fallforhold. Høy dørterskel med beleggsoppbrett. Gjenstående arbeid ved elektriske punkter. Forøvrig ingen påviste feil eller mangler av betydning. Badet antatt ikke tatt i bruk.

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.



Bad, Bad 1. Kjeller.

Vurdering

TG: 1

Gulv med fliser. Vegger med flissokkel og laminerte plater. Installasjoner med gulvmontert WC, servant på vegg, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Ventilasjon med avtrekk via himlingsventil, antatt tilknyttet mekanisk ventilasjonsanlegg. Tilluft via åpen dør.
Antatt gulvsluk under dusjkabinett. Sluk og fallforhold ikke kontrollert grunnet manglende sikt/adkomst. Øvrig gulv med varierende fallforhold. Lav dørterskel uten fuktsikring. Synlig durgøventil. Baderom antatt ikke tatt i bruk.

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Bad, Bad 2. Kjeller

Vurdering

TG: 1

Gulv med fliser. Vegger med flissokkel og laminerte plater. Installasjoner med gulvmontert WC, servant med underskap og dusjkabinett. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Ventilasjon med avtrekk via himlingsventil, antatt tilknyttet mekanisk ventilasjonsanlegg. Tilluft via åpen dør.
Antatt gulvsluk under dusjkabinett. Sluk og fallforhold ikke kontrollert grunnet manglende sikt/adkomst. Øvrig gulv med varierende fallforhold. Lav dørterskel uten fuktsikring. Baderom med åpen ønsning til bodrom. Gjenstående arbeid ved overflater og lokale overganger.
Baderom antatt ikke tatt i bruk.

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.



Vaskerom

*Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene.
Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger.
Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet.
Ventilasjon på rommet kommenteres.
Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres.
Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

Vurdering

TG: 1

Vaskerom i 1.etasje.

Gulv med belegg. Vegger med beleggsoppbrett og laminerte plater. Oppvarming med panelovn. Ventilasjon med avtrekk via himlingsventil, antatt tilknyttet mekanisk ventilasjonsanlegg. Tilluft via åpen dør. Installasjoner med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Klemring montert over beleggsavslutning mot slukpote. Gulv uten etablert fall til sluk. Høy dørterskel med oppbrett. Ingen tegn til fuktproblematikk forbundet med rommets funksjoner.

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Toalettrom

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Vurdering

TG: 1

2 toalettrom i 1.etasje.

Begge rom med gulvbelegg, vegger med beleggsoppbrett og laminerte plater. Installasjoner med gulvmontert WC og servant i innredning. Avtrekk via himlingsventil, tilluft antatt via veggventiler, ventilrist mangler på et toalettrom.

Gulvbelegg antatt av eldre dato. Øvrige flater og innstillinger av nyere dato. Varerør ikke ført opp via gulvbelegg ved PEX-rør tilknyttet WC-sistene.

Ingen tegn til fuktproblematikk forbundet med rommenes funksjoner. Lokalt noe gjenstående arbeid.



Kjøkken

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

Vurdering

TG: 1

Kjøkken i 1.etasje.

Malte heltrefronter. Laminerte skrog og benkeplater. Enkelte overskap med glassfelt. Oppvaskkum og utslagsvask i kompositt. Avløp fra utslagsvask med avfallskvern. Integrert koketopp, stekeovn, mikro og oppvaskmaskin. Barløsning mot stue med over- og underskap. Veggflater over kjøkkenbenker med fliser. Ventilator i overskap, avkast antatt til friluft. Innredninger uten synlig bruksslitasje av betydning. Ingen påvist fuktproblematikk som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Kjøkken i sokkelkjeller.

Malte fronter, laminerte skrog og benkeplater. Veggflate over kjøkkenbenk med laminerte plater. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt over induksjonstopp. Ventilator i metallhette, avkast antatt ført til friluft. Kjøkken antatt ikke vært i bruk. Ingen tegn til fuktproblematikk forbundet med rommenes funksjoner.

Innvendige overflater

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere.

Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Vurdering

TG: 1

Overflater hovedsaklig av nyere dato, noe gjenstående arbeid.

Gulv med laminat og fliser. Kjellerboder med malt betong og malte plater.

Veggflater med panelplater, malt strietapet og malte plater. Metallprofiler lokalt i trapperom.

Himlinger med malte himlingsplater og system-himling. Boder med gipsplater.

Himlingsplater hovedsaklig av eldre dato. Lokal reparasjon av baderomshimling i 1.etasje utført med metallplate.

Enkelte gulvfliser med noe bom. Eksponert byggskum ved diverse gjennomføringer i kjellerboder. Deler av himling mangler i kjellerbod. Overflater i primære rom med generelt liten bruksslitasje. Vaskelister ved avslutning av laminatgulv på stue 1.etasje. Enkelte glipper under gulvlist.

Overflater hovedsaklig av nyere dato. Noe gjenstående arbeid hovedsaklig i sokkeletasje.



Ydalirvegen 4
2409 ELVERUM
Gnr.: 31 Bnr.: 290 og 464

Rapportansvarlig:
Knut Roger Furuseth
Grottavegen 7,
2407 ELVERUM
Tel: 91840445
Fax:
E-mail:
knut@byggtakstelverum.no



Innvendige trapper

*Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk.
Rekkverkshøyder er også vurdert.*

Vurdering

TG: 1

Spiralltrapp med åpen løsning fra stue 1.etasje. Konstruksjon i metall. Trinn med fliser.

Rekkverk med handløper.

Rekkverk utført i metall og glassplater.

Noe løst rekkverk ved 1.etasje. Tilfredstillende rekkverkshøyder.

Noe gjenstående monteringsarbeid/justering.

Overflater uten synlig bruksslitasje av betydning.

VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.



Ydalirvegen 4
2409 ELVERUM
Gnr.: 31 Bnr.: 290 og 464

Rapportansvarlig:
Knut Roger Furuset
Grottavegen 7,
2407 ELVERUM
Tel: 91840445
Fax:
E-mail:
knut@byggtakstelverum.no



Vurdering

TG: 1

Vannforsyning fra kommunalt nett. Forbruksvann med PEX- og Cu-rør. Stoppekran plassert i veggpåføring med adkomst via luke på badet i kjeller. Stoppekran ikke merket.

Inntak med vannmåler. Fordelerstokker tilknyttet PEX-rør med ukjent plassering. Antatt plassert over systemhimlinger uten tilknytning til sluk. Lokale Cu/PEX-overganger i kjellerbod.

Eldre utekran ved langvegg mot nord, kran med synlig lekkasje, lekkasjevann til terreng. Antatt innvendig stengekran med adkomst via luke på badet i sokkelkjeller. Plastslange av eldre dato montert bak veggpåføring i kjeller, ukjent funksjon.

Frostsikker utekran ved gavlvegg i sokkel mot vest, kran med vanskelig tilkomst.

Dobbeltmantlet bereder plassert i kjellerbod, tappevannskapasitet 200 liter.

Endemansjetter mangler ved røravslutninger i kjøkkenbenk. Fordelerstokker uten tilknytning til sluk/avløp. Noe irring ved rørkoblinger i kjellerbod.

Vannførende installasjoner hovedsaklig av nyere dato. Ingen påviste lekkasjer.

Tilkoblet kommunalt avløpsnett. Synlige avløpsrør med PP-plast. Ganggulv og en bod i kjeller med sluk.

Stakeplugg mangler på sluk i kjellerbod. Kloakk luftet antatt over tak samt durgoventil på badet i kjeller.

Flere sluk var tørre ved befaringen. Ingen synlige lekkasjer.

Eldre installasjon for oljetank i kjellerbod. Ukjent om evt plassering av utkoblet oljetank på eiendommen.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Oppvarming med luftbårent sentralfyringsanlegg driftet med strøm. Vannbåren varmeveksler i aggregat. Varmtvann fra dobbeltmantlet bereder. Montert aggregat for balansert ventilasjonssystem i kjellerbod. Varmepumpeaggregat plassert ved langvegg mot nord. Sentralfyringsanlegg og ventilasjonsanlegg ikke i drift ved befaringen. Ukjent funksjon/tilstand. Ventilasjonsanlegg med gjenstående monteringsarbeid. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Levetid

I følge Byggeforsk bygghandbøker ligger generell levetid på armaturer og VVB på 20 år. Plastrør har levetid på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Elektrisk anlegg

Vurdering

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilsautomater plassert i kjellergang. Underskap med eldre strømmåler plassert i kjellerbod. 100A inntakssikringer. Inntak via jordkabel.

Hovedsaklig skjult sprednett. Enkelte lampett-ledninger ført via systemhimling.

Deksler/kontakter ikke montert på enkelte rom. Lokalt noe gjenstående arbeid.

Flere himlinger med downlightsinstallasjoner. Installasjoner ikke kontrollert.

Generelt påkostet EI-anlegg byggeåret tatt i betraktning.

Installasjoner med blandet alder. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



Ydalirvegen 4
2409 ELVERUM
Gnr.: 31 Bnr.: 290 og 464

Rapportansvarlig:
Knut Roger Furuseth
Grottavegen 7,
2407 ELVERUM
Tel: 91840445
Fax:
E-mail:
knut@byggtakstelverum.no



Diverse utstyr

*Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster.
Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.*

Vurdering

Alarmanlegg med mulighet for tilkobling til sentral.

Terrengforhold

*Vurdering av fallforhold ved grunnmur.
Videre vurderes støttemurer og leegger som er forbundet med bygget.
Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.*

Vurdering

Tydelig terrengfall mot byggegrop.
Terrenget skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.
Inntrukket inngangsparti ved sokkelkjeller med terrengsluk, slukrist med noe skader.

TG: 2