

Tilstandsrapport



Strandveien 217 A

9790 KJØLLEFJORD
Gnr. 35 Bnr. 80 Fnr. 1 Snr. 0
2022 Lebesby kommune

Byggeår 1980

Tomteareal

3 007 m²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr./Ref.nr. 495657

Befaringsdato 13.05.2019

Rapportdato 15.05.2019

Rapportansvarlig Navaren Analyse AS
Takstingeniør: Ingulf Niskavara
Tollbugata 1 Postboks 354, 9811 VADSØ
Tlf.: 4000 1540
E-post: ingulf.niskavara@navaren.no



Tilstandsrapport

Tilstandsrapport og dens avgrensninger

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

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning for eiendommen.

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 eiendomsmeidler.

Takstrapporten

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

Om takstingeniøren

Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsrapport, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra Norsk Takst utføre en Tilstandsrapport.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler).

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:

- 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 tilsa det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonssprøving av bygningdeler, 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 stikktagninger. Stikktagninger 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 Byggeforskerien 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 rekvisenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten 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.

Stikktagninger: 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/rekvisenten 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.

Tilstandsrapport

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/personvernerklaering/>

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/495657>

Egne premisser

Tilstandsrapporten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, men kan være supplert med enkle målinger som da vil fremgå av taksten. Dersom denne rapporten er eldre enn 6 måneder skal takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering. Arealer er basert på oppmålinger gjort med lasermåler. Fuktsøk er utført med digitalt fuktsøkerinstrument.

Alle bygningsdeler er normalt i kontinuerlig aldring fra ny tilstand. Forventet levetid er angitt under levetidsbetraktninger for enkelte bygningsdeler. I mange tilfeller kan levetiden være både lengre og kortere enn antatt i forhold til levetidstabell. Dette henger sammen med type bruk og hyppighet, vedlikehold, utførelse, kvalitet på bygningsdeler og geografisk plassering. Andre forhold kan også påvirke levetid i begge retninger. Normalt vil konstruksjonene være bygget opp etter gjeldene byggeforskrifter og brannkrav for byggeåret. Dette kan i noen tilfeller avvike og det kan ikke utelukkende skjulte feil og skader inne i lukkede konstruksjoner.

Tilstandsgrad 2 kan i enkelte tilfeller benyttes på konstruksjoner, bygningsdeler og innredninger selv om det ikke er synlige vesentlige skader eller svekkelser. Dette er forhold som må sees i sammenheng med normalt forventet levetid.

Bad blir vurdert ut ifra visuelle observasjoner og fuktsøk med indikator. Det er viktig å merke seg at selv om det er observasjoner og fuktmålinger som gir indikasjoner på fuktskader er det ikke i alle tilfeller det ligger fuktskader inne i lukkede konstruksjoner. Det er også viktig å merke seg at selger i de fleste tilfeller gir opplysninger til takstmann om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige.

I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Strandveien 217 A								
Postnr./sted	9790 KJØLLEFJORD								
Kommune	2022 Lebesby	Gnr	35	Bnr	80	Fnr	1	Snr	0
Hjemmelshaver	Ødegård Asbjørn & Sønn AS								
Rekvirent	Tor Bjarne Ødegård								
Befaringsdato	13.05.2019								
Tilstede / opplysninger gitt av	Tor Bjarne Ødegård								

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Mindre næringsbygg	1980	

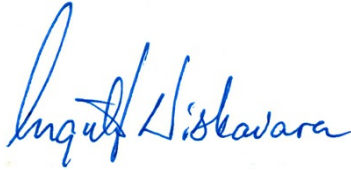
Dokumentkontroll

Tomt / område / miljø

Tomteareal	3 007 m ²	Type tomt	Festet	
Festetidens utløpsår		Årlig festeavgift		Bortfesters navn Lebesby kommune

Tilstandsrapport

Sted og dato
Vadsø, 14.05.2019



Ingulf Niskavara



Tilstandsrapport

Bygg A: Mindre næringsbygg

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

TG 1

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Grunnen består i hovedsak av oppfylte komprimerte masser. Langs deler av bygget er det asfaltert. Forøvrig grus i topdekket.

Vurdering

Det er ikke funnet symptomer på at grunnen er i bevegelse. Ingen spesielle sprekkdannelser registreres. Heller ikke vesentlige skjevheter.

Grunnmur

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Bygget er fundamentert som plate på mark.

Vurdering

Ingen spesielle skader eller symptomer på dette er registrert.

Drenering

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

Beskrivelse

Det antas at grunnen er vurdert som selvdrenerende og at det ikke er lagt særskilt drensledning rundt bygget.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 2

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.

Beskrivelse

Utvendige fasader er normalt godt vedlikeholdt. Eier opplyser at fasadene ble malt i 2017. Veggkonstruksjoner i tre som utfyllende bindingsverk mellom bæresøylene for limtredragerne i takkonstruksjonen.

Vurdering

Ved limtredragerens opplager på murvegg midt i bygget er det merker etter fuktinnslag. Dette antas kommer pga slagregn, hvilket betyr at det er fare for aktive lekkasjer i fasaden opp under takutstikket.

Vinduer og dører

TG 1

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.

Beskrivelse

To lag energiglass i de fleste vinduene.
Overlysvinduene i mezzanin-etasje har isolerglass.
To leddheisporter i aluminium/stål.

Vurdering

Eier opplyser at de fleste vinduene er skiftet i 2017.
Overlysvinduene har punktert i de fleste glassene. (TG2)
Leddportene er ikke funksjonstestet.

Tiltak / konsekvens

På sikt bør overlysvinduene vurderes skiftet ut.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon

TG 2

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

Beskrivelse

Limtredragere som spenner fra mur-bærevegg til yttervegg hhv mot øst og vest. Dragerne er synlige. På langveggene er dragerne opplagret på søyler.

Vurdering

Fuktmerker ved midtre opplager i bygget som følge av slagregn. Graden av misfarge tyder på at det ikke har oppstått konstruktive skader.

Tiltak / konsekvens

Det bør gjennomføres en kontroll av tettingen ved opplagringen og sikre at fukt ikke kan trenge inn og forverre situasjonen.

Taktekking

TG 1

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

Beskrivelse

Stålplatetak.

Vurdering

Inspeksjon fra terrengnivå avdekker ingen vesentlige skader på overflatene. Kontroll av tilgjengelige himlinger inne i bygget bekrefter inntrykket.

Levetid

Levetid for stålplatetak er 30 - 50 år.

Renner, nedløp og beslag

TG 2

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

Beskrivelse

Renner og nedløp mangler.

Vurdering

Eier opplyser at renner og nedløp er fjernet da disse var utsatt for is og snø som gled ned i rennene og skadet disse. Med montering av snøfangere langs raftene i nødvendig omfang vil rennesystemet kunne fungere tilfredsstillende. Til tross for relativt store takutstikk vil manglende renner kunne medføre unødvendig fuktbelastning på fasadene.

Etasjeskillere

TG 1

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

Beskrivelse

Mezzaninetasjen er utført i betong.

Vurdering

Ingen vesentlige skjevheter eller svekkelser er registrert.

Bad

TG 2

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 baderom 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.

Beskrivelse

Det er etablert sanitæravdelinger med dusjrom. Overflatene er flislagt og fuget.

Tilstandsrapport

Vurdering

Det antas at overflatene ikke er fuktsikret med membran eller tilsvarende fuktsperre bak flisoverflatene. Flisfuger har tendens til å samle opp baktrier og krever stor grad av renhold. Over en døråpning er det registrert en sprekkdannelse i murpuss.

Tiltak / konsekvens

Grunnet levetidsbetraktninger bør sanitæravdelingene vurderes renovert.

Levetid

Levetid for baderom er inntil 25 år. Ved større belastning, feks i offentlige bad, synker levetiden.

Kjølerom / andre rom

TG 1

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Beskrivelse

Kjølerommene benyttes i dag kun til lager. Aggregatene er i flg eier fjernet da kjøøl og frysefunksjonen ikke er nødvendig lengere.

Kjøkken

TG 1

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

Beskrivelse

Kantinekjøkkenet er innredet med industriinnredninger i stål. Fettutskiller er ikke i bruk grunnet redusert produksjon/behov.

Vurdering

Ut over alder er det ingen merknader. Kjøkkenet er opplyst godkjent av Mattilsynet. For ytterligere kontroll anbefales disse kontaktet for evt tilsyn.

Innvendige overflater

TG 1

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.

Beskrivelse

Malte platekleddede vegger og himling.
Gulv er dels malt, dels belagt med vinyl og dels ubehandlet betong.

Vurdering

Overflatene fremstår med normalt godt vedlikehold.
Ingen unormal slitasje registreres.

VVS

TG 2

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

Beskrivelse

Ventilasjonsystemet er ikke i drift.
Varmvann forsynes fra to vannberegere.
Trykkvannsrør av kobber.

Vurdering

Vannberegere er fra 2004.
Noe synlig irring på trykkrørene.
Ventilasjonsaggregatene fungerer ikke og må skiftes.
Ventilasjonskanalene antas har behov for rengjøring før disse tas i bruk igjen.

Tilstandsrapport

Levetid

Kobberrør har en levetid på 25 - 35 år.
Forventet levetid på beredere er 10 - 15 år.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Bygget har flere tavler. Sikringer er i hovedsak skrusikringer.

Vurdering

En forenklet termografering av eltavlene viser ingen symptomer på uheldig varmgang. For at koblinger og elsystem kan friskmeldes bør det imidlertid gjennomføres en mer grundig el-termografering av godkjent el-termografør. En koblingsboks i garderobe som sannsynligvis er tilkoblet lavvoltssystemet er utildekket.