

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling og markedsverdi

**Skogvegen 11**

3650 TINN AUSTBYGD

Gnr. 13 Bnr. 33

0826 TINN kommune

Benevnelse

Enebolig

Garasje

BRA177 m²32 m²**Normal markedsverdi**

Kr. 1 650 000

Tomteareal1 440 m²

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

Oppdragsnr. 373 807
Befaringsdato 08.05.2016
Rapportdato 25.05.2016

Rapportansvarlig Prosjektform as
Takstingeniør: Arnt Ivar Hvammen
NØRSTEGARD 21, 3656 ATRÅ
Tlf.: 97110535
E-post: post@prosjektform.no

...PROSJEKTFORM AS
Rådgivning og Prosjektadministrasjon



Tilstandsrapport for bolig

Tilstandsrapport for 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 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 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 instruksjoner.

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 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 NITO Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

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 (byggningsdeler).

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 tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonssprøving av byggningsdeler, 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 Byggforskeren Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av byggningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte byggningsdeler. 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 godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.

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

Andre uttrykk og definisjoner

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

Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en byggningsdel, 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 byggningsdel, 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.



Tilstandsrapport for bolig

Egne premisser

Tilstandsrapporten er rekvirert av eier og skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen.

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 bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealer er basert på oppmålinger gjort med lasermåler. Fuktsøk er utført med digitalt fuktsøkinstrument.

Alle bygningsdeler er normalt i kontinuerlig aldring fra ny tilstand. Forventet levetid er angitt

under leve tidsbetraktninger for enkelte bygningsdeler. I mange tilfeller kan levetiden være både lenger og kortere en antatt i forhold til leve tids Tabellen.

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 utelukkes skjulte feil og mangler 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 i fra 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.

Befaringen og utarbeidelse av Tilstandsrapporten er utført etter beste skjønn.

Oppdraget er utført av en uavhengig NITO takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler NITO Takst har fastsatt for medlemmene.



Tilstandsrapport for bolig

Eiendomsopplysninger

Adresse	Skogvegen 11						
Postnr./sted	3650 TINN AUSTBYGD						
Kommune	826 TINN	Gnr	13	Bnr	33	Fnr	Snr
Hjemmelshaver	ØDEGÅRD ERIK BJØRNDAL						
Rekvirent	Erik Bjørndal						
Befaringsdato	08.05.2016						
Tilstede / opplysninger gitt av	Erik Bjørndal Ødegård og takst ing Arnt Ivar Hvammen tlf: 97110535.						

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig	1957	1976/1985
Garasje	1990	

Dokumentkontroll

Eier sin representant har gitt generelle opplysninger om eiendommen.

Egenerklæring.

Når det gjelder romfordeling, presiseres det at denne er angitt uten hensyn til byggeforskriftens krav til rom, rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftens

selv om de er måleverdig etter NS 3940.

Hvorvidt areal er godkjent av bygningsmyndighetene fremgår av godkjente og stemplede tegninger med angitt rombeskrivelse som er sammenfallende ved bruken.

Godkjente tegninger er ikke fremvist ved befaring.

Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring:

Egenerklæringsskjema er utfyllt av eier, det kan være begrensede opplysninger som eventuelt ikke dokumenterer historien til eiendommen.

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

Andre opplysninger

Levetidsbetraktninger er i henhold til SINTEF/byggforsk byggedetaljebled nr. 700.320, For sanitæranlegg er det benyttet NBI 700.330.

Andre opplysninger:

-Areal er målt på stedet.

- Arealene er målt i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger 2014.

Standarden for arealmåling(NS3940), og retningslinjene, er formulert slik at arealene måles uten hensyntagen til lover og/eller byggeforskrifter ved beregning av arealer.

-De branntekniske forhold er ikke vurdert.

-Dokumentene i kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

-Bygningen kan ha skjulte feil og/eller mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring.

Generelt utsatte punkter er: våtrom, drenering, takteking, utvendig vann og avløpsledninger og isolasjon. Alle bygningsdeler/konstruksjonsprinsipper har utmålt levetid.

Alder sett i sammenheng med levetid kan føre til at det over tid oppstår feil og/eller mangler som ikke kan se ved en visuell befaring.

-I forbindelse med vurdering av denne bolig ble det ikke foretatt kontrollmålinger med hensyn til toleransekrav angitt i Norsk Standard(NS) 3420.

For denne bolig kan det forekomme avvik ut over toleransekravene. Det henvises til Byggforskserien(SINTEF NBI) for forskjellige bygningsdeler vedlikeholdsbehov og antatt levetid.

-Ved eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygningers krav til konstruksjoner og utførelse.

-Konstruksjonen er ikke åpnet. Det er derfor ikke foretatt kontroll av konstruksjonen bak kledningen, og bak innvendige overflater.

Det forutsettes at eventuelle rasfare er avklart under kommunen sin opparbeidelse av reguleringsplanen.

Rapporten gir opplysninger som er relevant for eierskifte. Den beskriver normalt ikke årsaksforhold, tiltak eller kostnader for utbedring.

Tinn kommune er det store områder som er utsatt for Radon.

Eier opplyser at det er foretatt målinger og at det finnes dokumentasjon på at dette. Rapport er ikke fremvist på befaringen.

Hele rapporten må leses.



Tilstandsrapport for bolig

Konklusjon

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

Eiendom med bygninger beliggende på Tinn Austbygd i Tinn Kommune.

Sor enebolig med bra beliggenhet, fin tomt og gode solforhold.

Boligen er oppført i 1957 med påbygd del i år 1976. Deler av kjeller er renovert i år 2014. Øvrige overflater i 1 og dels 2 etg er malt.

Generelt er boligen normalt vedlikeholdt.

Kjøkken og bad vil i kommende tid være gjenstand for utskifting.

Enkelte punkter er bemerket i rapporten og må leses.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning 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.

"Takstbransjensretningslinjer 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.

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Kjeller	60	51	37	14	Kjellerstue og vaskerom.	Trapperom til 1 etg med bod og kott.
1.etg.Hovedplan	90	83	74	9	Gang, trapperom, matbod, tørkerom, kontor, stue og kjøkken.	Trappeadkomst til kjeller.
2.etg.	60	43	43	0	3 stk soverom, bad og gang/trapperom	
Sum	210	177	154	23		

Garasje	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Hovedplan	40	32	0	32		Garasje.
Sum	40	32	0	32		

Sum alle bygninger	250	209	154	55		
---------------------------	------------	------------	------------	-----------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

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 omsluttete yttervegg i gulvhøyde og/eller midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.

Bruksareal(BRA)er bruttoareal(BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

BRA er målt på stedet med laser og BTA er beregnet.

Bruksareal for P-rom og S-rom kan det være noe usikkerhet, rundt forholdet mellom disse. Totalt BRA areal blir korrekt.



Tilstandsrapport for bolig

Noen arealer forsvinner på grunn av skråtak. Takstbransjens regler for arealmåling. Denne tar utgangspunkt i Norsk Standard. Arealer for trapper og ganger er tatt med som P-rom.

Kott i 2.etg. ved bad er 2m2, inngår ikke i arealoversikten da dette ikke har målbart areal.

Kommentarer til planløsningen

Normal planløsning for byggeår.

Spesielle forhold

Utleieforhold	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Borett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Konsesjonsplikt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forkjøpsrett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Har boligen livsløpsstandard	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til boligformål med tilhørende anlegg.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	1 440 m ²	Type tomt	Eiet
------------	----------------------	-----------	------

Beskrivelse

Boligen ligger i ett etablert bo-området, bestående av eneboliger.
Rolig bomiljø med lite gjennomgangstrafikk, dette kun til egne boliger.
Boligen har arrondert tomt med svakt hellende terreng, pent beplantet og asfaltert innkjøring.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Eiendommen har kommunalt vann og avløp til boligen.
Adkomst fra kommunal veg.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hovedbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 650 000
	Verdireduksjon	30% - Kr.	795 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 855 000
Bygg B	Beregnete byggekostnader	Kr.	210 000
	Verdireduksjon	30% - Kr.	63 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	147 000
Samlet sum beregnede byggekostnader		= Kr.	2 002 000
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	400 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	2 402 000

Markedsanalyse

Verdivurderingen er basert på statistikk over tilsvarende eiendommers omsatt i området i senere tid/år.
Vær oppmerksom på at eiendommens verdi aldri vil kunne fastsettes nøyaktig matematisk korrekt, da det er markedet som til enhver tid avgjør eiendommens reelle salgsværdi.
Ut fra beliggenhet settes normal markedsverdi som vist i punkt " verdikonklusjon".



Tilstandsrapport for bolig

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes!
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi
Kr. 1 650 000,-

Sted og dato
Atrå, 15.05.2016

Arnt Ivar Hvammen





Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Enebolig

Tilstandsrapport

Grunn og fundamenter

TG 1

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Vurdering

Antar at bygg står på kult og steinmasser.
Betongstøpte gulv, antatt uisolert. Gulv i kjellerstue er isolert og har varmekabler.
Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vurdering

Det er betong i grunnmuren (kjellerområdet) og i ringmuren (kryprom).
Alle utvendige murer i kjellerområdet er innvendig pålagt 100mm tresonitt plater som isolasjon, betong pusset og malt.
Vegger i kjellerstue har innvendige trepanel.
Tilkomst til kryprommet fra utvendig trappeadkomst.

TG:1.

Vaskerom har maling/puss skader på vegg og gulv.

TG: 2.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og maling/puss skader på vegg og gulv i vaskerom.

Drenering

TG 1

Vurderingen gjelder fuksikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Vurdering

Detaljer på hvordan drenering er utført vites ikke.
Det er krav til at grunnen skal dreneres. Dette gjøres normalt med at drensledning legges rundt grunnmuren.
Der en har selvdrenerende masser som består av grus/sprengstein og vannet gis uhindret avløp gjennom grunnen til lavereliggende grunnvannsnivå, kan drensledning sløyfes.

Levetid

Forventet levetid for drenering er i følge NBI fra 20-60 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 1

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

Bygningen har bindingsverk konstruksjon med utvendig pålagt vindtett/papp og stående tømmermannspanel.
Antatt isolert med 100mm isolasjon.

Levetid

Forventet levetid på utvendig kledning, er 40-60år. Ihht levetidstabell NBI 700.320.

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.

Vurdering

Malte tre vinduer med isolerglass.
Hovedinngangsdør i heltre med glassfelter, malt. Heltre med pålagt trepanel, malt.
Innerdører i heltre med glass og heltre speil, lakkert og malt.
Verandadør i heltre og glass, hev/senk funksjon og sideglass.
Innmontert katteluke med chip i underdel av sidefelt.

Levetid

I henhold til NBI er normal levetid for vinduer 20-60 år.
I henhold til NBI er normal levetid for ytterdører av tre mellom 20-40 år.
I henhold til NBI er normal levetid for innerdører fra 30-50 år.
I henhold til NBI er normal levetid for malte treporter fra 10-20 år.
Vedlikeholdsintervaller for trevinduer ved maling er 2-6 år, og ved beis 1-3 år.
Trevindu-kontroll, justering og skiftning av tetningslister: 2-8 år.
Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.



Tilstandsrapport for bolig

Takkonstruksjon

TG 1

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

Takform: Saltak
Konstruksjon: Sperretak med hanebjelke.
Ventilering: Ventilert i gavelender, naturlige utettheter i konstruksjon og pustende materialer.
Fukt: Ikke registrert
Sopp/råte: Ikke registrert
Treskadeinsekter: Ikke registrert.
Isolering: antatt 150mm.

Taktekking

TG 1

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

Vurdering

Utvendig takkonstruksjon har undertak av tre, papp, sløyfer, lekter og A-tak plater som taktekking.
Vindskibord og gesimser i tre, malt.
Isbord med beslag.
Takstige er montert.

Tak er besiktiget fra terreng.

Levetid

Papptekking har forventet levetid på 15-35 år. Ihht til levetidstabell NBI 700.320.

Renner, nedløp og beslag

TG 1

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

Vurdering

Takrenner og nedløp i hard plast.

Levetid

Takrenner og nedløp av plast har forventet levetid på 20-25 år. Ihht levetidstabell NBI 700.320
Luftelyster og ventilasjonshetter har forventet levetid på 20-40 år. Ihht levetidstabell NBI 700.320

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 1

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

Vurdering

Overbygd inngangspartier: 9,3m².

Inngangsparti med betongstøpt trapp og overbygg av tre med trestolper. Inngangsparti danner inngangssoner til tørkerom, hovedinngang bolig og til kjellerområdet.

Overbygd veranda i to plan: 19m²+ 19m² = 38m².

Veranda i to plan, fundamentert på punktfundamenter i betong.
Oppført med bæresystem, spaltegulv og rekkverk i tre. Terrengtrapp i tre fra plan 1.

Piper og ildsteder

TG 1

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

Vurdering

Pipe er antatt oppført i betong, hel-beslått med stålbeslag over tak
Pusset pipestokk og brannmurer innvendig, malt og pålagt teglflis i stue.
Ildsteder tilknyttet pipeløp er Jøtul vedovn i stue. Vedovn står for tett på brannmur/pipe. Bør justeres i posisjon.
Feieluke/kammer i kjeller: Ikke kontrollert.



Tilstandsrapport for bolig

Etasjeskillere

TG 2

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

Vurdering

Etasjeskiller består av trebjelkelag, antatt 150mm isolasjon.

Planhet: Variasjoner.

Buler: Registrert ved gang i 2.etg.

Svanker: Mindre variasjoner.

Stivhet/ stabilitet: Noe svikt og knirk.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder, ujevnt gulv på gang i 2.etg og noe knirk..

Rom under terreng

TG 1

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

Trapperom/bod og kjellerstue.

Ny kjellerstue med plassbygd bardisk og glass skaper. Downlight i tak. Nytt i år 2015.

Himling: MDF plater og plater, malt.

Vegg: Trepanel, beis og malt betong.

Gulv: Flis på varmekabler og gulvbelegg.

Bad, 2. etg. Hovedbad

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.

Vurdering

Servant på vegg med ett-greps blandebatteri. Dusjhjørne med skyvedører i glass med hånddusj montert på vegg.

Gulvmontert toalett.

Ventilasjon: Klaffeventil i vegg.

Sluk: Tilgjengelig.

Oppvarming: Stråleovn på vegg.

Himling: Takessplater, malt.

Vegg: Vinyl tapet.

Gulv: Betongstøpt med pålagt gulvbelegg. Gulvbelegg er skjøtet langs dusjhjørne.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og er en indikasjon på tilstand.

Levetid

Våtromstapet har forventet levetid på 5-10år ihht levetidstabel NBI 700.320

Vinyl/våtromsbelegg har forventet levetid på 15-25 år ihht levetidstabell NBI 700.320.

Vaskerom

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 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

Vaskerom med wc i kjeller.

Vaskerom med armatur på vegg for vaskemaskin og rør på vegg for avløp til sluk på gulv.

Gulvmontert toalett med håndvask montert på vegg og veggskap med speil.

Ventilasjon: Elektrisk vifte og klaffeventil i vegg.

Sluk: Tilgjengelig.

Himling: Malte plater.

Vegg: Malt betong.

Gulv: Betongstøpt gulv, malt. Avskalling av maling på vegg og gulv.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og en indikasjon på tilstand.

Levetid

Malt betonggulv krever vedlikehold og har ingen definert levetid.



Tilstandsrapport for bolig

Kjøkken

TG 2

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.

Vurdering

Plassbygd eldre kjøkkeninnredning med heltre skrog, skapdører av tre og skyvedører av finer.
To-greps blandebatteri, oppvaskbenk i rustfritt stål og benkeplater i laminat.
Ventilasjon: Avtrekksvifte over komfyr med avtrekk ut i vegg.
Himling: Plater med malt strie.
Vegger: Strie, malt.
Gulv: Gulvbelegg.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og er en indikasjon på tilstand.

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.

Vurdering

1.etg: Stue, tørkerom, kontor og gang/trapperom.
Himling: Takess.
Vegger: Trepanel og plater, malt. Plater med folie.
Gulv: Laminat og gulvbelegg. Gulvbelegg har bulker i gang/trapperom.
2.etg: 3 stk soverom, gang.
Himling: Trepanel og plater, malt.
Vegger: Trepanel og plater, malt.
Gulv: Tregulv og gulvbelegg.

Innvendige trapper

TG 1

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

Vurdering

Trapp, kjeller til 1.etg.:
Solid tretrapp med tette opptrinn og rekkverk, lakket. Håndløper mangler.
Trapp, 1.etg. til 2.etg.
Solid tretrapp med tette opptrinn og rekkverk, vange og opptrinn er lakket. Trinn med innlagt gulvbelegg. Håndløper mangler.

VVS

TG 1

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, 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.

Vurdering

Innvendig vannrør består av kobberrør og avløpsrør av plast og soil.
Avløpsledning i PVC, skiftet i senere tid.
Hovedvannledning i kobber.
Varmtvannstank er plassert i kjeller.
Boligen har vannmåler.

Levetid

NBI angir følgende forventet levetid for VVS-utstyr:
Kobber og plastrør: 25-50 år.
Avløpsledninger av plast: 50 år.
Avløpsledninger av støpejern: 30-50 år.
Sluk av støpejern: 30-50 år.
Sluk av plast: 30-50 år.
Tappearmatur: 10-25 år.
Vasker, servanter, klosett: 30 - 50 år.
Varmtvannsbereider: 15-25 år.

Elektrisk anlegg

Vurdering

Sikringsskap med automat- og skrusikringer. Åpent elektrisk anlegg.
Deler av anlegget er oppgradert under renoveringen.

Det foreligger dokumentasjon på EL anlegget fra år 2007. Kontrollrapport på oppgradering i kjeller fra år 2015.
Da takstingeniøren ikke innehar EL kompetanse, anbefales det alltid at EL sertifisert personell tar gjennomgang av anlegget.



Tilstandsrapport for bolig

Diverse utstyr

TG 1

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

Vurdering

Fiberanlegg.
Toshiba varmepumpe luft/luft.

Terrengforhold

TG 1

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

Vurdering

Fallforhold ved grunnmur vurderes tilfredstillende.
Gressklede skråningskant ved hovedbygning er i tilfredstillende avstand.
Asfaltert adkomst fra hovedvei og inn på tunet.
Hellelagte parti ved garasje med liten forstøttningsmur.

Bygg B: Garasje

Tilstandsrapport

Frittstående dobbelgarasje

TG 2

Vurdering

Dobbel garasje oppført på betongstøpt plate med ringmur i betong, plassstøpt betongvegg i bakkant av garasje.
Bindingsverk konstruksjon med utvendig stående kledning, liggende kledning i gavlender. Kledning har mindre registrerte råteskader og tørrsprekker.
Sperretak med taktro av tre og pålagt shingelpapp.
Enkle boddør og vippeporter av tre.
Innlagt strøm med armaturer.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og er en indikasjon på tilstand.