

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling og markedsverdi

**Logaåsen 27**

4400 FLEKKEFJORD
Gnr. 71 Bnr. 156/323/191
1004 FLEKKEFJORD kommune

Byggeår 1955

Benevnelse

Bolig
Stallen
Båthus

Tomteareal**BRA**

174 m²
41 m²
0 m²
14 400 m²

Markedsverdi

Kr. 3 250 000



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

Oppdragsnr. 395 872
Befaringsdato 15.12.2016
Rapportdato 24.01.2017

Rapportansvarlig Takstingeniør Karstein Brox
Takstingeniør: Karstein Brox
Dyngvollveien 173, 4560 VANSE
Tlf.: 91342430
E-post: ksbrox@online.no

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 instruksur.

Om takstingeniøren

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innefor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, 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 (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 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 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 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 Byggforskerien 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.

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

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

Konstruksjonsmessige vurderinger i forhold til styrke av tak og etasjeskillere er ikke utført, hvis ikke dette spesielt framkommer i rapporten.

Spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere er ikke kartlagt.

Fuktsøk av erfaringsmessige utsatte steder med MMS fuktindikator på overflaten.

Boligsalgsrapport eldre enn 6 måneder, kontakt takstmann for oppdatering.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Logaåsen 27						
Postnr./sted	4400 FLEKKEFJORD						
Kommune	1004 FLEKKEFJORD	Gnr	71	Bnr	156/323/191	Fnr	Snr
Hjemmelshaver	ATNEOSEN CECILIE						
Rekvirent	Cecilie Atneosen						
Befaringsdato	15.12.2016						
Tilstede / opplysninger gitt av	Cecilie Atneosen						

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Bolighus	1955	2012

Dokumentkontroll

Opplysninger i kommunens byggarkiv er ikke innhentet eller kontrollert.

Eiendomsopplysninger framkommet via eiendomsregisteret.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav eller pålegg.

Det foreligger ikke egenerklæring.

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

Andre opplysninger

I forhold til matrikelopplysninger er eiendommen etablert i 1955. Og tilbygget 2012.

Enebolig bygget i en etasje pluss underetasje og loft.

Referansenivå er gjeldende bygningslov, forskrift ved tidspunkt for godkjent byggesøknad.

Referansenivå for TILSTAND er i utgangspunktet den tilstand bygningen eller bygningsdelen hadde da den var ny.

Rehabilitering:

Arbeider som utføres for å fornye deler av en bygning eller hele bygningsdelen bringer bygningsdelen opp mot opprinnelig referansenivå.

Modernisering:

Modernisering av en bygningsdel betyr at delen bringes opp til dagens krav og bringer dermed bygningsdelen opp over opprinnelig referansenivå.

Tilstandsrapport for bolig

Konklusjon

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

Eldre bolighus som er rehabilitert og tilbygget.

Følgende hovedtrekk nevnes spesielt:

Sprekker i flisfuger i badet og fliser med lite limfylling, (hule).

Rapporten må leses i sammenheng, enkelt punkter må nøye gjennomgås for å få riktig inntrykk av bygningens tilstand.

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 verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.

Bolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
U-etasje	90	78	46	32	Gang, bad/vaskerom, to soverom.	Boder
1.etasje	91	80	80	0	Gang, et soverom, stue m/ kjøkkendel og tilbygget stue.	
Loft	16	16	16	0	Gang, et soverom.	
Sum	197	174	142	32		

Stallen	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Innebygget del av etasjen	45	41	0	41		Stall, lager, vask.
Sum	45	41	0	41		

Båthus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
	36	0	0	0		Båthus
Sum	36	0	0	0		

Sum alle bygninger	278	215	142	73		
---------------------------	------------	------------	------------	-----------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

Bolig:

Rom defineres etter bruken av rom på befaringstidspunktet.

Soverom i U-etasje er ikke forskriftsmessig soverom, men er innredet og benyttet til soverom av eier.

Soverom på loft er ikke forskriftsmessig soverom, men er innredet og benyttet til soverom av eier.

Med bakgrunn i bruk av rommene er arealet skjønnsmessig betraktet som P- Rom.

Etasjehøyde i u-etasjen varierer fra ca. 1.98 - 2,0 meter.

Etasjehøyden på loft er ca. 2.10 meter.



Tilstandsrapport for bolig

Stallen:

Oppgitt areal er innebygget del.

Åpent areal og er ikke måleverdig, i følge takstbransjens retningslinjer ved arealmåling - 2014/2015

Kommentarer til planløsningen

Loft har som eneste rømningsvei innvendig trapp til 1.etasje, trappen ender opp ved inngangsdøra/ hovedinngang. Takvindu er ikke tilrettelagt for rømming av personer.

Vinduer på soverom i u-etasjen er ikke godkjent for rømming av personer.

Rømningsvei via vindu; vinduet bør være sidehengslet og ha minimum fri høyde 60 cm og minimum fri bredde 50 cm. Høyde + bredde minimum 1,5 meter.

Spesielle forhold

Utleieforhold	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Boret	<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

LNF - område. Landbruks-, natur- og friluftsområde og verneområder som berører eiendommen.

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Tomt / område / miljø

Tomteareal	14 400 m ²	Type tomt	Eiet
------------	-----------------------	-----------	------

Beskrivelse

Store deler av eiendommen nær ved strandsonen er bundet opp av fredningsbestemmelser. Verneområde og av verneområde nasjonale arter.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløpsnett og tilknyttet offentlig vei.

Avstand til Flekkefjord sentrum ca. 4,7 km. (i forhold til Gule sider).

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hovedbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	3 245 274
	Verdireduksjon	20% - Kr.	649 055
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	2 596 219
Bygg B	Beregnete byggekostnader	Kr.	875 238
	Verdireduksjon	10% - Kr.	87 524
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	787 714
Bygg C	Beregnete byggekostnader	Kr.	162 000
	Verdireduksjon	55% - Kr.	89 100
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	72 900
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	3 456 833
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	750 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	4 207 000



Tilstandsrapport for bolig

Markedsanalyse

Salgsverdien antydnet nedenfor gir inntrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, tilstand, størrelse og standard tatt i betraktning.

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:

Markedsverdi

Kr. 3 250 000,-

Sted og dato

Vanse, 24.01.2017

Karstein Brox

Karstein Brox



Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Bolighus

Tilstandsrapport

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Vurdering

Grunnforhold og fundamentering utover det som måtte komme fram andre steder i rapporten er ikke vurdert. Derfor ikke satt TG:

Grunnmur

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vurdering

Grunnmur er oppført i betonghullblokker og pusset utvendig på synlige flater.

Alle murvegger foruten bod er utført med trekonstruksjon, innvendig platekledd/ panelt.

Skillevegger av mur og tre, platekledde/panelte
Ujevne gulv.TG:2

Drenering

TG 1

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

Vurdering

Det var ingen unormal fuktindikasjon i utførte trevegger på mur, med indikator innvendig på vegg på tilgjengelige flater. Noe saltutfelling i bod/garasje.

Levetid

Normal tid for utskiftning av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 2

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

Vurdering

Veggkonstruksjon oppført i betonghullblokker pusset og malt utvendig.

Alle murvegger er påført innvendig med trekonstruksjon, innvendig platekledd. Arbeidene utført ved byggeår.

Tilbygg har veggkonstruksjon av lett bindingsverk, platekledd/ panelt innside.TG:1

Levetid

Normal levetid på trekledning: 40 - 60 år.

Vinduer og dører

TG 1

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktaginger 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

Vinduer med karm og rammer av tre med 2-lags isolerglass.

Terrassedør/altandør med 2-lags isolerglass i blad.

To inngangsdører, hovedinngang 1.etasje.TG:1

Dør u-etasje, dør u-etasje er slitt.TG:2



Tilstandsrapport for bolig

Levetid

Antatt normal levetid på tredører er 20 - 40 år
Antatt normal levetid på trevinduer er 20 - 60 år.

Takkonstruksjon

TG 2

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

Taktype er valmtak,
konstruksjon bestående sperrer. Uisolert konstruksjon.

Det er stripet borebiller i konstruksjonen.

Taktekking

TG 1

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

Vurdering

Tak tekket med betongtakstein, steinen synes med normal aldersmessig overflateslitasje.
Synlig undertak av rupanel.

Levetid

Normal levetid på betongtakstein er fra 30 - 60 år. Omtekking etter 60 år.

Overlys, takluker m.m.

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

Vurdering

To takvinduer med 2-lags isolerglass.
Vinduene er utforet og belistet.

Renner, nedløp og beslag

TG 1

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

Vurdering

Renner og nedløp av aluminium.
Nedløp til terreng.

Renner av plast under veranda.

Levetid

Normal levetid for renner og nedløp av aluminium er 30 - 60 år.
Normal levetid for renner og nedløp av plast er 20 - 30 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 1

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

Vurdering

Veranda med bjelker og spaltegulv av impregnert materialer.
Lekkasje ved en bjelke over drager på undersiden.TG:2



Tilstandsrapport for bolig

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

Enkelløpet pipe av teglstein. Pipa er foret.

Er tilkoblet ildsted i stua.

Etasjeskillere

TG 2

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

Vurdering

Etasjeskiller i trekonstruksjon, konstruksjon fra byggeår.

Tidligere etasjeskillere er ikke lik dagens gulvkonstruksjoner i forhold til konstruksjonsstivhet.

Det er spor av stripet borebiller i konstruksjonen på kjellersiden.

Bad, vaskerom, u-etasje

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

Bad/vaskerom utført som eget arbeid.

Støpt gulv belagt med fliser, gulv med sluk og hjelpesluk. Sluk er ca 10 mm lavere en gulv ved døra.

Hjelpesluk er ikke kontrollert, rista sitter fast.

Det foreligger ingen dokumentasjon i forhold til utførelse, kvalitetssikring, produktegenskaper eller samhörighet mellom produkter i konstruksjonen.

Utførelsen er ikke dokumenterbar.

Svikt da membran som er umettet ikke går under klemring i sluk.TG:3

Vegger belagt med fliser.

El. avtrekksvifte, standard avtrekksvifte i vegg.

Dørkarm uten spalte for tilluft. Oppkant under dørterskel.

Rommet er ikke i henhold til dagens forskrifter vedr. fallforhold på gulv.



Tilstandsrapport for bolig

Bad, 1. etasje

TG 3

Vurdering

Påstøpt gulv med varmekabler belagt med fliser. Internt fall til sluk i dusjnisa. Sluket er ca. 22 m.m lavere enn gulv ved døra.

Det foreligger ingen dokumentasjon i forhold til utførelse, kvalitetssikring, produktegenskaper eller samhörighet mellom produkter i konstruksjonen.

Utførelsen er ikke dokumenterbar.

Gulvfliser med lite limfylling (hule). Sprekke flisfuger i gulv og vegger i dusjnisa, bevegelse i bakenforliggende konstruksjoner.

Vegger med fliser.

Rommet er ikke i henhold til dagens forskrifter vedr. fallforhold på gulv.

Rommet har ikke avtrekk.

Dørkarm med flat terskel beregnet for tilluft. Døra ned på gulvet.

Rommet har i tillegg til dusj i nisje, klosett vegghengt, og baderomsinnredning med servant.

Toalettrom

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Vurdering

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.

Vurdering

Innredning med profilerte fronter, innredningen i god stand.

Avtrekksvifte/ ventilator over komfyr drenert ut i vegg.

Det var ingen unormal fuktutslag i gulv ved oppvaskbenk/ oppvaskmaskin eller ved kjøleskapet, med indikator på tilgjengelige steder på overflaten.

Innvendige trapper

TG 2

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

Vurdering

Innvendige trapp til loft oppført i tre med stusstrinn, trappa har ikke håndlist på vegg.

Trapp til u-etasje ny 2012 er bratt har korte inntrinn og liten fri høyde til veksling, mangler rekkverk men har håndlist på vegg.



Tilstandsrapport for bolig

VVS

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

Vurdering

Sanitærutstyret/ garnityr av normal standard.

200 l. varmtvannsbereder plassert i bad/vaskerom.

Vannrør i plast, rør i rør system, anlegget er montert med fordelerskap. I bod er det åpen fordeling i bjelkelaget.

Avløpsrør i plast.

Soillufting med ventil inne i bjelkelaget i bod.

Levetid

Normal levetid for varmtvannsbereder av rustfritt stål er 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Normal levetid for vannledninger av plast, rør i rør (PEX-rør) er 25 - 75 år. Anbefalt brukstid 50 år.

Elektrisk anlegg

Vurdering

Eldre sikringsskap, nye sikringer.

Overspenningsvern pluss jordfeilbryter pluss 12 kurser, automatsikringer, åpent /og skjult anlegg.

Ifølge kursoversikt i sikringsskapet i sikringsskapet.