

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling og markedsverdi



Moensletta 12 3650 TINN AUSTBYGD Gnr. 13 Bnr. 19 0826 TINN kommune	Benevnelse Enebolig. Uthus med garasje.	BRA 183 m ² 57 m ²	Normal markedsverdi Kr. 1 390 000
Byggeår 1950	Tomteareal	1 634 m ²	



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

Oppdragsnr. 376 371
Befaringsdato 19.04.2016
Rapportdato 11.01.2017

Rapportansvarlig Prosjektform as
Takstingeniør: Arnt Ivar Hvammen
Sandven 25, 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 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 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 tidstabellen.

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 medl

Eiendomsopplysninger

Adresse	Moensletta 12						
Postnr./sted	3650 TINN AUSTBYGD						
Kommune	0826 TINN	Gnr	13	Bnr	19	Fnr	Snr
Hjemmelshaver	MIKKELSEN HALLDIS TVERBERG						
Rekvirent	Halldis Tverberg Mikkelsen						
Befaringsdato	19.04.2016						
Tilstede / opplysninger gitt av	Halldis Tverberg Mikkelsen og takst ing Arnt Ivar Hvammen (tlf 97110535)						

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig	1950	1998
Uthus	1950	

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



Tilstandsrapport for bolig

Andre opplysninger

Levetidsbetraktninger er i henhold til SINTEF/byggforsk byggdetaljeblad 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 bygningsdelers 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. Målinger eller rapport er ikke fremvist på befaingsdagen.

Hele rapporten må leses.

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.
Stor enebolig med bra beliggenhet, fin tomt og gode solforhold.
Boligen er oppført i 1950 med påbygd del i år 1998.
Generelt er boligen normalt vedlikeholdt.

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 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.



Tilstandsrapport for bolig

Enebolig.	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Kjeller.	55	47	7	40	Vaskerom.	Boder.
1.etg. Hovedplan	85	78	78	0	Vf, gang/trapperom, stue, kjøkken, matbod, bad og 1 stk soverom.	
2.etg.	65	58	58	0	Gang/trapperom og 4 stk soverom.	
Sum	205	183	143	40		

Uthus med garasje.	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Hovedplan	65	57	0	57		Verksted, vedbod, bod og garasje.
Sum	65	57	0	57		

Sum alle bygninger	270	240	143	97		
---------------------------	------------	------------	------------	-----------	--	--

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. Angitt bruksareal for P-rom og S-rom kan det være usikkerhet i forholdet mellom disse; dvs total areal BRA er korrekt. 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.

Kommentarer til planløsningen

Normal planløsning for byggeår.

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
Særeie	<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.

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Heftelser:
Ingen heftelser, som påvirker takst er opplyst eller hensyntatt.

Servitutter:
Ingen som påvirker takst er opplyst eller hensyntatt.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	1 634 m ²	Type tomt	Eiet		
------------	----------------------	-----------	------	--	--



Tilstandsrapport for bolig

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 sterk 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.	2 350 000
	Verdireduksjon	34% - Kr.	799 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 551 000
Bygg B	Beregnete byggekostnader	Kr.	190 000
	Verdireduksjon	40% - Kr.	76 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	114 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	1 665 000
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	400 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	2 065 000

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 salgsverdi.
Ut fra beliggenhet settes normal markedsverdi som vist i punkt " verdikonklusjon".

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. 1 390 000,-

Sted og dato

Atrå, 11.01.2017

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.

Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunnmur

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vurdering

Det er betong i grunnmuren (kjellerområdet) og påbygd del er ringmuren av lecaprodukt. (kryprom).
Mindre riss og sprekker i betong murene. Det er ikke etablert tilkomst til kryprommet.
Det er solide murer som er satt opp og observerte forhold er naturlig del av en aldring.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og manglende tilkomst til kryprom.

Drenering

TG 2

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

Vurdering

Detaljer på hvordan drenering er utført på betongmurene vites ikke. Det er montert drenerplast rundt lecamurer.
Det er fuktuslag/saltutslag i yttervegger på kjeller.

Det er krav til at grunnen skal dreneres. Dette gjøres normalt med at drenerledning legges rundt grunnmuren.
Der en har selvdrenerende masser som består av grus/sprengstein og vannet gis uhindret avløp gjennom grunnen til lavereliggende grunnvannsnivå, kan drenerledning 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 antatt bindingsverk konstruksjon med utvendig pålagt papp og stående falsset trepanel.
Antatt isolert med 100mm isolasjon.

Levetid

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

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

Malte tre vinduer med isolerglass i hovedel og 1+1 lags glass med varevindu i kjeller.
Hovedinngangsdør i heltre med hamret glass i felter, lakkert. Kjellerdør i heltre med utvendig pålagt kledning i tre.
Innerdører med finerte overflater, malt (gabondører).
Verandadør i heltre og glass, hev/senk funksjon.

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

TG: 2.

Innerdører i heltre med speiler, lakkert.

TG: 1.



Tilstandsrapport for bolig

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.

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: Plassbygde A- tak stoler.
Ventilering: Ventilert i gavelender, naturlige utettheter i konstruksjon og pustende materialer.
Fukt: Ikke registrert
Sopp/råte: Ikke registrert
Treskadeinsekter: Ikke registrert.
Isolering: antatt 150mm.
Tilkomst til loft fra loftstrapp. Tilfredstillende plassert på gang i 2.etg.
Tilkomst til loft for påbygd del er gjennom ett vindu som ikke er tatt ut. Adkomst er noe problematisk og takstmannen har ikke kontrollert denne delen av loftet.

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 takstein 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.
Takstein har forventet levetid på 30 år ihht levetidstabell NBI 700.320
Intervaller for omlegging av betongtakstein er i NBI anslått til 25-45 år.
Forventet levetid for betontakstein er i NBI anslått til mellom 30-60 år.
I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av vindski/vannbord av tre 15-25 år.

Renner, nedløp og beslag

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

Vurdering

Takrenner og nedløp i lakkert stål med kroker.

Luftelyrer og takfotbeslag av stål. Det er rustdannelse på takfotbeslag.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og rustdannelser på beslag.

TG: 1.

TG: 2.

Levetid

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



Tilstandsrapport for bolig

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

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

Vurdering

Overbygd inngangsparti:

Inngangsparti med ståltrapp trapp og rekkverk. Overbygd av tre med trestolper ned på punkt fundamenter.

TG: 1.

Overbygd veranda mot vest: 21m².

Punktfundamentert veranda med bæresystem, dragere, spaltegulv og rekkverk i tre. Tak er oppført som pulttak, undertak av bord og shingelpapp som taktekking.

TG: 1.

Terrengtrapp i tre med rekkverk på en side. Trapp og spaltegulv er værslitt.

TG: 2.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og observert tilstand.

Piper og ildsteder

TG 2

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

Vurdering

Dobbel pipe er oppført i teglstein med teglfluget stein over tak. Påmontert takhatt og fotbeslag. Fotbeslag rundt pipe har rustangrep. Brannmur er pålagt teglflis i stue. I det øvrige er pipestokk og brannmurer, pusset og malt. Riss og sprekker på murverket i 2.etg. Det er montert plater på vegg ved ildsted i 2.etg. Antatt huntonitt, malt. Dette er ikke forskriftsmessig utførelse og må utbedres med brannhemmende plater.

Ildsteder tilknyttet pipeløp er stor Jøtul vedovn i stue. Vedovn på soverom i 2.etg.

Feieluke/kammer i kjeller: Ikke kontrollert.

Pipeløp har naturlige slitaseskader som oppstår gjennom tidens bruk, ikke unormalt.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder, sprekker/riss i brannmur/pipe og plater på vegg i 2.etg.

Etasjeskillere

TG 2

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

Vurdering

Etasjeskiller består av trebjelkelag, antatt isolert.

Planhet: Variasjoner.

Buler: Mindre variasjoner.

Svanker: Mindre variasjoner.

Stivhet/ stabilitet: Noe svikt og knirk.

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

Rom under terreng

TG 2

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

Kjeller fremstår som en råkjeller. Inneholder 2 stk lager/boder og bryggerhus.

Himling: Trebord og plater.

Vegg: Betong, pusset.

Gulv: Betong.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og fuktutslag på vegger.



Tilstandsrapport for bolig

Bad, 1. 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 skap med ett-greps blandebatteri. Overskap med speil.
Dusjhjørne med skyvedører i plexiglass med håndduj monterert på vegg. Gulvmontert toalett.
Plass for vaskemaskin med vannuttak og avløp på vegg.
Ventilasjon: Klaffeventil i vegg.
Sluk: Tilgjengelig.
Oppvarming: Stråleovn på vegg.
Himling: Takess plater og trepanel.
Vegg: Baderomspanel og trepanel.
Gulv: Gulvbelegg. Gulvbelegg har dårlig skjøt i dusjsonen og er bulket.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og at badet er bygd om uten at krav til våtrom er ivaretatt. Jmf fallforhold mv.

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.

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

Kjøkkeninnredning med formpressede skrog og heltre skapdører og skuffer. Overskap har også dører med glass.
Ett-greps blandebatteri, oppvaskkum i rustfritt stål og benkeplater i laminat.
Innplasserte hvitevarer som komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.
Flislagte flater mellom benkeskap og overskap.
Ventilasjon: Avtrekksvifte over komfyr med avtrekk ut i pipe.
Himling: Malte plater.
Vegger: Malte plater.
Gulv: Gulvbelegg.

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: Vf, gang/trapperom, stue, matbod og 1 stk soverom.
Himling: Takess og trepanel.
Vegger: Trepanel og plater, malt.
Gulv: Gulvbelegg.
2.etg: 4 stk soverom, gang/trapperom.
Himling: Trepanel. Skader i takflater med avskalling av maling.
Vegger: Trepanel.
Gulv: Tregulv, teppe og gulvbelegg. Gulvbelegg er bulket på gang.

Innvendige trapper

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

Vurdering

Trapp, kjeller til 1.etg.:

Enkel tretrapp uten rekkverk. Håndløper monterert på vegg.

TG: 2.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og manglende rekkverk.

Trapp, 1.etg. til 2.etg.

Plassbygd tretrapp med tette opptrinn og rekkverk. Trinn med innlagt gulvbelegg. Håndløper monterert på vegg.

TG: 1.



Tilstandsrapport for bolig

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 kobberør. Avløpsrør av plast og soil.
Avløpsledning i PVC, skiftet i senere tid.
Varmtvannstank er plassert i kjeller.
Boligen har vannmåler.

Innvendig vannrør er fra byggeår og deler av røranlegg må forventes skiftet ut.
Helhetsinntrykket ser bra ut siden det ligger åpent i kjeller.

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.

Det foreligger ingen dokumentasjon på EL anlegget eller kontrollrapport.
Da takstingeniøren ikke innehar EL kompetanse, anbefales det alltid at EL sertifisert personell tar gjennomgang av anlegget.

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 fra grunnmur vurderes tilfredstillende.
Asfaltert adkomst fra hovedvei og inn mot inngangsparti, øvrige arealer er gresskledd.

Bygg B: Uthus

Tilstandsrapport

Uthus med garasje og bod

TG 2

Vurdering

Uthus med tilleggsdel med garasje og bod.
Uthus med ved- og snekkerbod. Oppført på betongstøpte ringmurer. Garasje og bod med betongstøpte gulv.
Bindingsverk konstruksjon med utvendig stående kledning. Kledning har registrerte råteskader og tørrsprekker.
Snekkerbod har innvendig oppforet tregulv, plater på vegg og takessplater.
Sperreretak med taktro av tre og pålagt takplater i stål og skiferstein.
Enkle boddører og vippeport av tre.
Innlagt strøm.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og observerte råteskader i kledning.

Bilder



Tilstandsrapport for bolig

