

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling og markedsverdi

**Oldra 6**

9415 HARSTAD
Gnr. 48 Bnr. 6 Fnr. 0 Snr. 0
5402 Harstad kommune

Byggeår 1903

Benevnelse

Enebolig
Garasje
Utebod

Tomteareal**BRA**

89 m²
15 m²
9 m²
3 386 m²

Markedsverdi

Kr. 1 300 000



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

Oppdragsnr./Ref.nr. 518019
Befaringsdato 13.01.2020
Rapportdato 20.01.2020

Rapportansvarlig Takstingeniør Tore Rekkedal AS
Takstingeniør: Tore Rekkedal
Rundevegen 15, 9415 HARSTAD
Tlf.: 916 01 342
E-post: tor-rek@online.no



**REKKEDAL
TAKST**

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 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 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 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 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 Byggforskeren 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 egenerklæringsskjema

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

Tilstandsrapport for bolig

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/personvernerklæring/>

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/518019>

Egne premisser

Tilstandsrapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøperens plikt til selv å undersøke boligen som skal kjøpes, men den er et dokument som er utviklet for å bidra til økt trygghet for alle impliserte parter.

Juridisk sett er tilstandsrapporten ingen garanti mot skjulte feil og mangler, da det ikke blir foretatt åpning av konstruksjoner. Det forutsettes også at det ikke er tilbakeholdt viktig informasjon overfor takstingeniøren, eller at han blir feil informert.

Denne tilstandsrapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann. Dette vil si at takstmannen ikke har noen økonomiske interesser relatert verken til takstobjektet eller oppdragsgiver.

Er det behov for oppgradering av takst ved senere anledning (eks ved refinansiering/ salg etc) kan underskrevne takstmann kontaktes på nytt da alle utførte takstoppdrag er lagret i database.

Dette gjelder både for person oppført som oppdragsgiver av takst rapport og eventuelle nye eier (e) som besitter takst etter et kjøp/ salg.

Arealene er oppmålt etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det bemerkes

at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Rom beskrives etter bruk. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Oldra 6								
Postnr./sted	9415 HARSTAD								
Kommune	5402 Harstad	Gnr	48	Bnr	6	Fnr	0	Snr	0
Hjemmelshaver	Kjell Magne Boltås								
Rekvirent	Advokatfirmaet Finn AS v/Geir Olav Pederen								
Befaringsdato	13.01.2020								
Tilstede / opplysninger gitt av	Kjell Magne Boltås, Advokat Geir Olav Pedersen og Tore Rekkedal								

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig	1903	1963

Dokumentkontroll

Meglerpakke fra Harstad kommune(2018).

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

Egenerklæring er ikke utarbeidet.

Andre opplysninger

Utstyr brukt under befaring:

Protimeter MMS og Protimeter Surveymaster SM fuktmålere.

Hilti PMP 34 Laser.

Hilti PD 32 Lasermåler.

Diverse håndverktøy.

Tilstandsrapport for bolig

Konklusjon

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

Enebolig med opprinnelig byggeår ca 1903. Boligen ble trolig rehabilitert/ombygd ca. 1963.

Bygningen er antatt oppført i tømmerkonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet, men merk at dagens krav til isolering og tetthet med mere er strengere enn da bygget ble oppført.

Boligen preges i all hovedsak av eldre eller slitte bygningsdeler og må betraktes som et oppussingsobjekt.

Det er satt tilstandsgrad 3 på drenering, rom under terreng, kjøkken, 1 bad og enkelte vindu. Avvik som ble registrert på befaringen er nærmere beskrevet i rapporten.

Noen bygningsdeler kan også være påført en svakere tilstandsgrad i rapporten med bakgrunn i alder og antatt lite gjenværende levetid, selv om disse i utgangspunktet fortsett er funksjonelle.

Merk at alle bygningsdeler har begrenset levetid, normalt vedlikehold påregnes derfor alle bygninger med visse intervaller.

Se videre beskrivelser i rapporten.

Bygningen må betraktes som et renoveringsobjekt.

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 byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1. etasje	62	56	56	0	Stue (del av stue med sovealkove), kjøkken, vindfang, trapp, 2 bad	
2. etasje	36	33	33	0	Stue, kjøkken, sovealkove, gang, trapp	
Sum	98	89	89	0		

Garasje	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Garasje	16	15	0	15		Garasje
Sum	16	15	0	15		

Utebod	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Utebod	10	9	0	9		Utebod
Sum	10	9	0	9		

Sum alle bygninger	124	113	89	24		
---------------------------	------------	------------	-----------	-----------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

Aralet er oppmålt på befaringen. Bruttoareal (BTA) er erfaringsmessig stipulert utfra oppmålt BRA. Boligen har kjeller. Lav takhøyde gjør at denne ikke er måleverdig etter takstbransjens retningslinjer.

Tilstandsrapport for bolig

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

Eiendommen ligger i uregulert LNF område.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	3 386 m ²	Type tomt	Eiet
------------	----------------------	-----------	------

Beskrivelse

Tomtearealet er opparbeidet med grøntarealer og noe beplantning. Eiendommen er ellers småknauset med naturlig vegetasjon og oppfattes som en pen naturtomt.

Meget fin havutsikt fra eiendommen.

Innkjørsel er belagt med betongheller.

Parkeringsmulighet for ca. 3 biler. Boligen har garasje. Det er bygd en Car-port ved inngang til boligen som ikke er ferdigstilt.

Eiendommen fremstår med en forholdsvis stor tomt med et antatt potensiale for fradeling. Dette forutsetter imidlertid at en eventuell søknad om dette blir godkjent av Harstad Kommune da eiendommen ligger i uregulert LNF område. Potensiale for fradeling vil derfor være bebyrdet med en usikkerhetsfaktor som gjør at dette ikke kan hensyntas i verdivurderingen. Deler av tomten har bratt skrånende fjellmasser som medfører noe begrenset utnyttelsesgrad for bygging.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei der utgifter til vedlikehold deles med naboeiendommer.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hovedbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 272 366
	Verdireduksjon	72% -	Kr. 1 636 104
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	=	Kr. 636 262
Bygg B	Beregnete byggekostnader	Kr.	101 874
	Verdireduksjon	65% -	Kr. 66 218
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	=	Kr. 35 656
Bygg C	Beregnete byggekostnader	Kr.	26 876
	Verdireduksjon	40% -	Kr. 10 750
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	=	Kr. 16 126
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		=	Kr. 688 044
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+	Kr. 1 000 000
Sum beregnet teknisk verdi		=	Kr. 1 688 000

Markedsanalyse

Verdikonklusjonen er gjort på grunnlag av sammenlignbare salg i området.

Det er i vurderingen benyttet web-tjenester som overvåker boligprisene.

Det er imidlertid i vurderingen brukt lokalkunnskap, hensyntatt boligens tilstand, standard og andre særegne faktorer som påvirker verdien på takstobjektet.

Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, og beliggenhet 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

Tilstandsrapport for bolig

Kr. 1 300 000,-

Sted og dato

Harstad, 20.01.2020



Robert Jakobsen



Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Enebolig

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

TG 2

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Fundamenterert på antatt faste, drenerende masser. Grunnforhold er ikke kjent. Ukjent fundamenteringsmetode.

Vurdering

Endel skjevheter i gulv i 1. etasje kan tyde på at det har vært noen setninger i bygningen gjennom årenes løp.

Grunnmur

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Grunnmur av betong og naturstein. Delvis støpt kjellergulv.

Vurdering

Endel sprekker og småskader registrert utvendig. Muren har en enkel byggemetode fra byggeår, deler av denne trolig uten armering. Det antas ikke være sannsynlig at tilstanden skal endre seg i vesentlig grad, med tanke på at muren har stått der i mange år. Det bør påregnes vedlikehold av sprekker/småskader i muren for å motvirke frostska-der.

Drenering

TG 3

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

Beskrivelse

Drenering rundt boligen er ikke kjent.

Vurdering

Endel fukt fra utvendig terreng ble registrert i kjeller. Det er en indikasjon på at drenering/fuktsikring mangler, eller har sviktende funksjon. Skal en bedre tilstand i kjeller må drenering etableres/skiftes.

Levetid

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
Drenering en levetid på 20-60 år

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

Yttervegger er trolig av tømmer. Antatt bindingsverkkonstruksjoner på tilbygd del mot sør i 1. etasje. Fasadene er kledd med Eternit plater. Gavlvegg er kledd med stående trekledning. Eternitplater inneholder asbest.

Vurdering

Kontroll er begrenset fra bakkenivå. Stikktaking på trekledning i gavlvegg er ikke utført. Fra bakkenivå kan det se ut som kledning er slitt. Eternitplater ved hushjørne mot sør har en skade. Eternitplater inneholder Asbest. Skal man legge ny kledning på boligen utvendig, må disse saneres etter gjeldende forskrifter. Det ble registrert en råteskade i vannbord under veranda. Bunnsvill innenfor kledning på boligen bør kontrolleres nærmere. Oppgradering av utvendige fasader bør påregnes.

Levetid

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
-Trekledning en levetid på 40-60 år. Avhengig av vær/ kvalitet og vedlikehold.
-Eternitplater en levetid på 20-40 år.

Tilstandsrapport for bolig

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.

Beskrivelse

1. etasje har noen vindu fra ca 1991.
Balkongdør med hel glassflate i stue og ytterdør med glassfelt fra ca 2013.
Trekarmen med 2- lags glass.
Ett vindu i 1. etasje er gammelt uten isolerglass. Bad mot sør er det ett vindu og balkongdør fra ca. 1963.
2. etasje har vindu fra ca 1963, samt ett fra 1994.

Vurdering

Vinduer fra 1963 har råteskader og/eller punkterte glass.
Vindu fra 1994 i 2. etasje har defekt åpne- og lukkemekanisme og råte i glasslist.

TG: 3

Balkongdør og ytterdør i 1. etasje i normal stand.

TG: 1

Resterende vindu vurdert til TG 2 p.g.a alder.

TG: 2

Ikke alle vindu/dører er funksjonstestet eller kontrollert.
Det bør påregnes videre utskifting av vindu i boligen.

Levetid

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
-Trevinduer en levetid på 20-60 år.
-Tredører en levetid på 20-40 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.

Beskrivelse

Bygningen har en tilbygd pulttakkonstruksjon med tresperrer mot sør.
Hovedbygning har konstruksjon fra byggeår med tresperrer og undertak av rupanel. Saltak.

Vurdering

Meget begrenset kontroll av pulttakkonstruksjon da denne er innebygget og ikke tilgjengelig.
Kaldloft på hovedbygning inspisert via stol under luke i himling. Luke mangler stige.
Det ble registrert endel fuktsporer i rupanel og utsparring rundt pipe. Det er ikke mulig å kontrollere om disse er av eldre dato på grunn av tilkomst.
Stikktakinger er ikke utført.
Det kan ikke utelukkes noen råteskader i trevirke.
Det ble ikke registrert tilfredsstillende ventilering på kaldloft.
Raftkasser under pulttak har ikke ventilspalter.
Eventuelle luftspalter under taktekke på konstruksjonene er ikke kontrollert.
Nærmere kontroll og utbedringer anbefales.

Taktekking

TG 2

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

Beskrivelse

Taktekker består av stålplater med trapesprofil.
Ukjent alder på taktekke.

Vurdering

Begrenset kontroll fra bakkenivå.
Det ble registrert noe rustdannelse på plateender mot raft.
Vindskier, forkantbord ved raft med endel avflassing. Utskiftninger bør påregnes.
Vannbord på tak har trolig råteskade.
Taktekke er trolig endel år gammelt og bør påregnes skiftet på litt sikt.

Levetid

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
-Stålplater med plastbelegg en levetid/om tekking på 30-60 år.

Tilstandsrapport for bolig

Overlys, takluker m.m.

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

Vurdering

Luke til kaldloft er uisolert/eller mangler pakninger. Dette gir unødvendig varmetap til kaldloft.

Renner, nedløp og beslag

TG 2

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

Vurdering

Bygningen mangler takrenner. Dette bør etableres.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 2

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

Vurdering

Veranda i 1. etasje.
Trykkimpregnerte konstruksjoner og noe overflatebehandlet trevirke.
Endel overflateslitasje og små skjevheter registrert, konstruksjonen er ellers funksjonell. Ved tilfeldige stikktagninger ble det ikke registrert råteskader.
Det er påbygd en liten veranda/gangbane som går rundt hushjørnet. Denne konstruksjonen mangler rekkverk og fast fundamentering.

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.

Beskrivelse

Pipe av teglstein. Liten del av topp på pipe er påmurt med Leca.
Det er montert vedovner som ildsted i 1- og 2. etasje.
Feieluke i kjeller.

Vurdering

Del av pipe er tildekt med kjøkkenskap i 1. etasje. Dette er normalt ikke tillatt da alle sider skal være tilgjengelig for inspeksjon på teglpiper.
På grunn av alder på pipen anbefales det det kontroll av fagmann eller feiertilsyn hvis dette ikke er gjennomført tidligere. Forskrifter for teglpiper er meget strenge.
Det kan ikke utelukkes at det må gjøres utbedringer i.h.t. gjeldende forskrifter.

Etasjeskillere

TG 2

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

Beskrivelse

Etasjeskillere med bjelkelag av tre.

Vurdering

Etasjeskillere kontrollert visuelt.
Kontroll er begrenset av innbo.
Det ble stedvis registrert store skjevheter i gulv. Hovedvekt av disse i stue 1. etasje.

Rom under terreng

TG 3

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.

Beskrivelse

Boligen har kjeller som ligger under oppfylt terreng.
Rommet inneholder boder for lagring.
Støpt gulv på grunn.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Det ble registrert fuktinntrengsel fra utvendig terreng i kjeller. Manglende eller sviktende drenering/fuksikring er en sannsynlig årsak. Ved tilfeldige stikktaginger på trekonstruksjoner i himling, ble det registrert enkelte råteskader på lokale steder. Disse ble registrert på eldre åser av tømmer som ligger opplagret på mur. Bunnstokk/bunnsvill ikke tilgjengelig for inspeksjon. Trolig må det gjøres noe utskifting av råteskadet trevirke. Omfang av dette må nærmere undersøkes.

Tiltak / konsekvens

Bad - 1. etasje mot nord

TG 3

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

Overfalte vegg: Tapet og malte veggplater.
Overflate gulv: Vinylbelegg.
Sluk: Plastsluk i dusjnise.
Varmekilde: Panelovn på vegg.
Ventilering av rommet: Ventil på vegg.
Bad inneholder: Toalett, dusjnise, lite servantskap.

Vurdering

Gulv har lokalt fall i dusjnise.
Overflater på vegger er ikke egnet for bruk i våte soner med direkte vannsøl.
Det ble registrert indikasjoner på fukt i vegg ved bruk av fuksøker.
Ventilering bør utbedres, rommet mangler elektrisk avtrekksvifte.
Eldre, slitte overflater i rommet. Det anbefales renovering.

Levetid

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Maling på vegger en levetid på 5-10 år
- Vinylbelegg på gulv en levetid på 15-35 år.
I følge NBI "Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger" blad 700.330 har:
- Plastsluk en teknisk levetid på 25-75 år.

Bad - 1. etasje mot sør

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

Overfalte vegg: Tapet og malte veggplater.
Overflate gulv: Vinylbelegg.
Sluk: Plastsluk.
Varmekilde: Reflektorovn på vegg.
Ventilering av rommet: Ventil på vegg.
Bad inneholder: Toalett, dusjkabinett, servant, skap, garderobe.

Vurdering

Gulv har ikke tilfredstillende fall mot sluk. Lokalt fall ved sluk, men registrert noe motfall målt fra dørterskel.
Det er opplyst at avløp fra dusjkabinett er ført gjennom gulvet.
Det ble ikke registrert noe ventilering i rommet, sett bort fra vindu som kan åpnes.
Eldre, slitte overflater i rommet. Oppgradering av rommet bør påregnes.

Tilstandsrapport for bolig

Kjøkken - 1. etasje

TG 3

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

Kjøkkeninnredning med malte, hvite, profilerte fronter.
Benkeplate av tre med nedfelt vaskekum i stål.
Innredning har ikke integrerte hvitevarer.

Vurdering

Innredning har slitte overflater og mekanismer.
Skjevhet i benkeplate.
Kjøkken mangler ventilator.
Ved tilfeldige fuktsøk i rommet ble det ikke registrert unormale avvik.
Ny kjøkkeninnredning må påregnes.

Innvendige overflater

TG 2

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

Overflater generelt i rom som ikke tidligere er kommentert.

Vurdering

Boligen preges i all hovedsak av eldre eller slitte overflater som bør oppgraderes.

Innvendige trapper

TG 2

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

Vurdering

Malt trapp i tre mellom 1 - og 2. etasje.
Bratt trapp som ikke tilfredstiller dagens forskrifter.
Lav høyde til himling øverst i trappen.

VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, 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.

Vurdering

Vannrør av kobber.
Avløpsrør og sluker av plast og støpejern.
VV-bereder ikke inspisert i kjeller p.g.a endel lagret innbo.
Eldre stoppekran med sluseventil i kjeller. Noe drypplekkasje fra denne ble registrert.
Inntakslange til stoppekran er i plast. Tilstand og type vann- og avløpsrør ut av boligen er imidlertid ukjent.
Anlegget er videre ikke tilstandsvurdert da dette forutsetter spesiell kompetanse.

Levetid

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner" blad 700.330 har:
-Kobberrør en levetid på 25-75 år.
-Avløpsrør av plast en levetid på: 25-75 år.
-Avløpsrør av støpejern en levetid på 25-100 år
-Plastsluk en levetid på 25-75 år.
-Varmtvannsbereder i rustfritt stål en levetid på 15-30 år.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringsskap i 1. etasje.
Anlegget har skrusikringer med 35 ampere hovedsikringer og ca 7 fordelingskurser.
Åpent ledningsnett i boligen, der endel av dette er av eldre dato.
Anlegget er ikke vurdert i denne rapport da dette krever spesiell kompetanse. Utfra alder på anlegget bør det imidlertid påregnes oppgraderinger.
Det må kontaktes EL-takstmann eller andre faglig kvalifiserte for kontroll av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport for bolig

Garasje

TG 2

Vurdering

Garasje oppført i trekonstruksjoner.
Enkel uisolert bygning.
Ringmur av betong. Grusdekke på gulv.
Vegger er oppført i bindingsverk, kledd med bygningsplater (OSB) utvendig.
Takkonstruksjon har tresperrer med blikktak som taktekke.
Eldre vippeport av tre.
Slitt bygning med noe skjevheter.

Bygg B:

Tilstandsrapport