

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling

**Kvistaveien 92**

7266 KVERVA
Gnr. 3 Bnr. 43
5014 Frøya kommune

Byggeår 2005

Benevnelse

Enebolig

Tomteareal**BRA**

75 m²

123 911 m²



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

Oppdragsnr. 562475
Befaringsdato 04.05.2021
Rapportdato 09.05.2021

Rapportansvarlig Brath Eiendom AS
Takstingeniør: Jørn Brath
Roligheten 3, 7604 LEVANGER
Tlf.: 99 639 739
E-post: brath@nnsn.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 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/562475>

Egne premisser

MANDAT:

Taksten er bestilt av eier som grunnlag for salg i det åpne markedet.

PREMISSER:

Rapporten baserer seg på eiers opplysninger, egenerklæring og andre fremlagte/vedlagte dokumenter.

Hus og grunn er ikke kontrollert for eventuelle miljøgifter eller forurensninger. Det forutsettes at eier opplyser om dette i egenerklæring.

Opplysningene i egenerklæring forutsettes å være utfyllende.

Opplysninger fra egenerklæringen og øvrige fremlagte/ vedlagte dokumenter er ikke nødvendigvis gjentatt i rapporten.

Eier er ansvarlig for eventuelle avvik i denne og for hvordan dette påvirker tilstandsrapportens konklusjoner.

Alle oppgitte arealer er omtrentlige og vil normalt kunne avvike fra NS 3940. Arealene er hentet fra fremlagte tegninger/ matrikkelen eller opplyst av eier. Opplyst areal bekrefter ikke at alle rom også tilfredsstillende byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold.

Heftelsesmerknings er ikke vurdert med mindre annet er oppgitt.

Konklusjonene baserer seg på objektet slik det fremstod på befaringdagen, med mindre annet er opplyst.

Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransegrensene i NS 3420, som omhandler skjevheter i forskjellige konstruksjonselementer.

Alle rom er beskrevet etter nåværende bruk.

Byggeforskriftene er i denne sammenheng ikke hensyntatt.

Det er ikke kontrollert om våtrom tilfredsstillende dagens våtromsnorm, med mindre annet er oppgitt.

Taksten er avholdt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk.

Møbler og annet innbo er ikke flyttet.

Rekvirent må kontrollere takstdokumentet for eventuelle feilopplysninger og mangler før bruk.

Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler.

Det er kun sett etter indikasjoner.

Grunnforhold og setningsskader er ikke kontrollert uten ved visuell besiktigelse.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen under befaringen.

Det forutsettes at all bebyggelse er bygget i henhold til gjeldende regler og forskrifter.

Videre forutsettes det at det ikke er noen rettsmangler eller manglende godkjenninger/ ferdiggattester, brukstillatelser eller lignende. Forsidebilde kan være et arkivfoto, og trenger ikke være tatt på takstdagen.

BEGRENSNINGER:

Taket er kun besiktiget fra bakken.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget.

Undertegnede har begrensede kvalifikasjoner når det gjelder kontroll av elektriske anlegg.

Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av autorisert el-takstmann.

VVS anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget.

Undertegnede har begrensede kvalifikasjoner når det gjelder kontroll av VVS anlegg.

Ønskes en grundigere kontroll av anleggene anbefales en rørkontroll utført av rørlegger.

VÆRFORHOLD:

Ok.

ENDRINGER:

Boligen kan være ombygget, tilbygget og modernisert.

Det kan være bygget sidebygninger i ettertid.

Det forutsettes at alt arbeide er gjort i henhold til gjeldende regler/lover/forskrifter.

Eventuelle søknader, endringstillatelser ferdiggattester, o.l. er ikke innhentet.

Lovlighet ved bygg er eiers ansvar og er ikke kontrollert av takstingeniør.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT:

Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innhold av. Kjøper oppfordres derfor til å vederlagsfritt kontakte Takstingeniøren med spørsmål om innholdet i rapporten.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Kvistaveien 92								
Postnr./sted	7266 KVERVA								
Kommune	5014 Frøya	Gnr	3	Bnr	43	Fnr		Snr	
Hjemmelshaver	Frank Arnar Arntzen, Kjell Ove Arntzen, Kurt Roger Arntzen, Liv Randi Thorsø								

Tilstandsrapport for bolig

Rekverent	Liv Randi Arntzen Thorsø
Befaringsdato	04.05.2021
Tilstede / opplysninger gitt av	Liv Randi Arntzen Thorsø påviste og ga opplysninger.

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig	2005	

Dokumentkontroll

DOKUMENTKONTROLL:

Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver. Rapporten er kun basert på observerte forhold under befaringen. Informasjon om regulering, lovlighet etc vil kunne fremlegges av selger.

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eiers egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

Eventuelle avvik fra eiers egenerklæring vil kunne fremkomme i beskrivelsene i de enkelte punkter i rapporten. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er eier som har ansvar for opplysninger som skal fremkomme i egenerklæringen.

Andre opplysninger

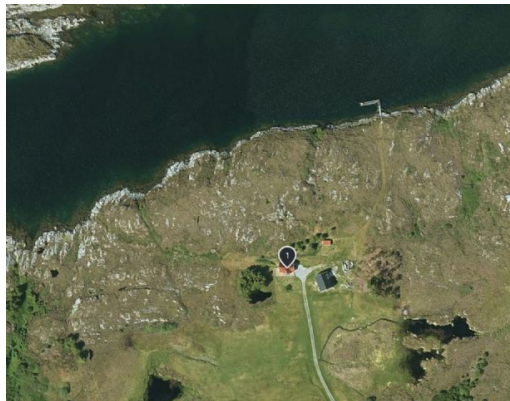
Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil eller mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Konklusjon

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

Bolighus og låve på gårdseiendom.

Bilder



Satellittfoto



Tomtekart

Tilstandsrapport for bolig



Beliggenhet på Frøya



Beliggenhet

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	81	75	75	0	Entre, vaskerom, bad, 3 soverom, stue og kjøkken.	
Loft	0	0	0	0		Stort loftsrom med himlingshøyde 188 cm på midten. Vindu i begge gavler.
Sum	81	75	75	0		
Sum alle bygninger	81	75	75	0		

Kommentarer til arealberegningen

GENERELT:

Alle arealer er beskrevet etter nåværende/ tiltenkt bruk.
 Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve forholdet mellom P rom og S rom.
 Eventuelle avvik fra byggeforskrifter er her ikke hensyntatt.
 Se premiser. Alle mål er omtrentlige.

ØVRIG AREAL:

Låve med grunnflate på ca 300 kvm. Loft og møkkjeller. Innredet oppholdsrom og grovkjøkken samt bodarealer i 1 etasje.
 Eldre enkelt uthus.

TERRASER:

Stor terrasse til bolighus.
 Enkel platting ved låve.

GARASJEPLASSER:

Eventuelt i låve og uthus.

Kommentarer til planløsningen

Kurant planløsning.
 Forholdsvis fleksibelt.

Tilstandsrapport for bolig

Reguleringsmessige forhold

Eier opplyser at huset er oppført som fritidseiendom.
Det er andre regler for fritidsboliger enn for eneboliger.

OPPFORDRING OM UNDERSØKELSE:

Reguleringsplan er ikke innhentet.
Kartutsnitt og utskrift fra Norges Eiendommer følger vedlagt.
Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises hos megler.

Kjøper bør sette seg grundig inn i eiendommens reguleringsmessige forhold da dette kan ha stor betydning for mulig bruk av eiendommen.

LOVLIG BRUK:

Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med *Ferdigattest eller Midlertidig Brukstillatelse* som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen. Hvis man ønsker endret bruk, eller lovliggjøring av allerede utførte men ikke byggemeldte endringer kan undertegnede kontaktes på brath@nsn.no eller tlf. 99 639 739 for bistand.

HVA ER HVA:

Følgende er en oppsummering av reguleringsnivåer og prosesser.

AREALPLANER:

En arealplan gir regler for hvordan arealene innenfor et område kan brukes eller hva slags bebyggelse som kan tillates. Den består av et plankart, og vanligvis også planbestemmelser. Det finnes ulike typer arealplaner. Din eiendom kan være berørt av flere.

Plankartet viser hvor boliger, veier, lekeplasser, skoler, osv. skal ligge.

Bestemmelsene utfyller plankartet og definerer nærmere hvordan områdene kan brukes, hva som kan bygges, hva som skal bevares, osv. Ofte inneholder bestemmelsene også regler om hva som må være på plass, som for eksempel en mer detaljert plan eller opparbeidelse av vei eller lekeplass, før man kan få lov til å bygge.

En arealplan er rettslig bindende for arealbruken i området.

KOMMUNEPLAN:

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og gir rammer for utvikling av kommunesamfunnet og forvaltningen av arealressursene.

Kommunal planlegging skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver. Kommuneplanen består av en samfunnsdel (teksthefte) og en arealdel.

Arealdelen består av et kart med bestemmelser for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i hele kommunen. Kommuneplanens arealdel er rettslig bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av loven.

KOMMUNEDELPLAN:

En kommunedelplan er - som en kommuneplan - en overordnet plan, men på et noe mer detaljert nivå. En kommunedelplan kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område med tilhørende kartdel og bestemmelser.

REGULERINGSPLAN:

En reguleringsplan er en mer detaljert arealplan. Reguleringsplanen angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i bestemte områder i en kommune. En reguleringsplan er også i mange tilfelle nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.

Det kan i dag utformes to typer reguleringsplaner:

Områderegulering benyttes der det er behov for mer områdevis avklaringer av arealbruken. Områdereguleringer utarbeides normalt av kommunen.

Detaljregulering er planformen for mindre områder og gjennomføring av utbyggingsprosjekter og andre tiltak.

BEBYGGELSESPLAN:

Bebyggelsesplan er utgått som plantype for nye arealplaner, men kommunen har flere bebyggelsesplaner som fortsatt gjelder på lik linje med reguleringsplaner.

KONTAKTINFORMASJON FOR FRØYA KOMMUNE:

Tlf: 72 46 32 00

Epost: postmottak@froya.kommune.no

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Grunnboksutskrift følger vedlagt.

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i innholdet.

Historiske data er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport for bolig

Tomt / område / miljø

Tomteareal	123 911 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	------------------------	-----------	------	--

Sted og dato

Trøndelag, 07.05.2021



Jørn Brath



Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Enebolig

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

TG 1

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Opplyst støpt plate på mark.
Antatt sprengsteinsfylling på fast grunn.

Vurdering

Det er ikke påvist sprekker eller setningsskader av betydning.
Grunnen fremstår som stabil.

Tiltak / konsekvens

Normal levetid før reparasjon av plass- støpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.
Normal levetid før utskifting av tilfarergulv på betong er 30 - 50 år.

Grunnmur

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Platekledd ringmur/ plate på mark.

Vurdering

Det er ikke påvist vesentlige svekkelser.

Tiltak / konsekvens

Normalt vedlikehold og periodisk ettersyn.

Drenering

TG 1

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

Beskrivelse

ALDER:

Fra byggeår.

TAKVANN:

Utkast til terreng.

DRENSKUMMER:

Ikke påvist.

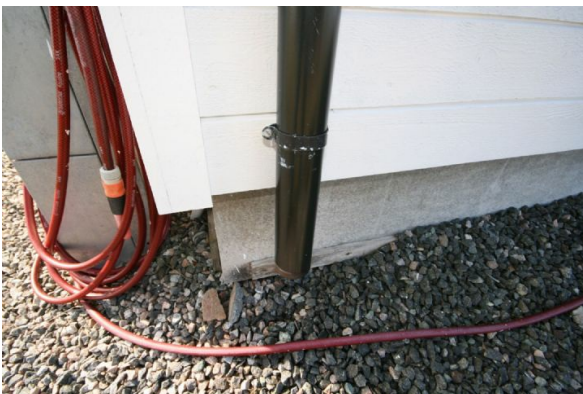
SIKRING AV GRUNNMUR:

Grunnmursplater.

MARKISIKRING:

Ikke opplyst.

Bilder



Vurdering

Dreneringen antas å være i henhold til regler og forskrifter på tidspunktet for oppføring av huset.
Det står en del fukt i grunnen under terrasse.

Tilstandsrapport for bolig

Tiltak / konsekvens

Grunnen rundt huset kan vurderes drenert ved hjelp av stikkrenner.

Levetid

I henhold til NBI 700.320, er levetid for drenering 20 til 60 år.
NBI's levetidsbetraktninger er veiledende og avvik vil kunne forekomme.
Levetidene er i stor grad påvirket av materialkvalitet, vedlikehold og hvor utsatt disse er for ytre påkjenninger.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 1

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.

Beskrivelse

BESKRIVELSE:

Panelkledd bindingsverk.

EIER OPPLYSER:

Eier opplyser at veggene sist ble malt ca. 2019.

GENERELT:

Veggens konstruksjon, isolasjon og oppbygging er ikke kontrollert.
Husets tetthet er ikke kontrollert.

Bilder



Vurdering

Det er ikke påvist vesentlige svekkelser utover normal aldersvekkelse i kledning.

Tiltak / konsekvens

Overmaling bør normalt påregnes ca. hvert 5-10 år avhengig av type maling.

Tilstandsrapport for bolig

Levetid

Denne type fasadekledning har normalt en levetid på 40-60 år avhengig av vedlikehold. NBI's levetidsbetraktninger er veiledende og avvik vil kunne forekomme. Levetidene er i stor grad påvirket av materialkvalitet, vedlikehold og hvor utsatt disse er for ytre påkjenninger.

Vinduer og dører

TG 1

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Beskrivelse

BESKRIVELSE:

Dører og vinduer er fra byggeår.

DØRER:

Isolert fabrikkmalt inngangsdør med vindu.

Terrassedør med isolerglass.

Furu fyllingsdører inne.

VINDUER:

Vinduer med trekarmner og isolerglass.

EIER OPPLYSER:

GENERELT:

Dører og vinduer er ikke kontrollert i forhold til punkteringer og åpne/ lukkemekanismer.

Bilder



Vurdering

Dører og vinduer fremstår i normalt god stand hensyntatt alder.

Tilstandsrapport for bolig

Tiltak / konsekvens

Vedlikeholdsintervall for dører er 2-8 år.

Dørene justeres og det skiftes tetningslister.

Hengsler og låskasser justeres og smøres.

NBI henvisning 733.301

Vedlikeholdsintervaller for malte trevinduer: 2 - 6 år. Løs maling fjernes mekanisk. Det påføres 2 strøk maling. Ved behov behandles også innsiden. Åpne/lukkemekanismer justeres og smøres. NBI henvisning 733.162

Vedlikeholdsintervall for hengslede vinduer: 2-8 år. Vinduene justeres og det skiftes tetningslister. Hengsler og lukkemekanismer justeres og smøres. NBI henvisning 733.301

Levetid

I henhold til NBI 700.320 har vinduer i tre en levetid på 20 til 60 år før utskifting. Ytterdører har en levetid på 20 - 40 år. NBI's levetidsbetraktninger er veiledende og avvik vil kunne forekomme.

Levetidene er i stor grad påvirket av materialkvalitet i dører og vinduer, vedlikehold og hvor utsatt disse er for ytre påkjenninger.

Takkonstruksjon

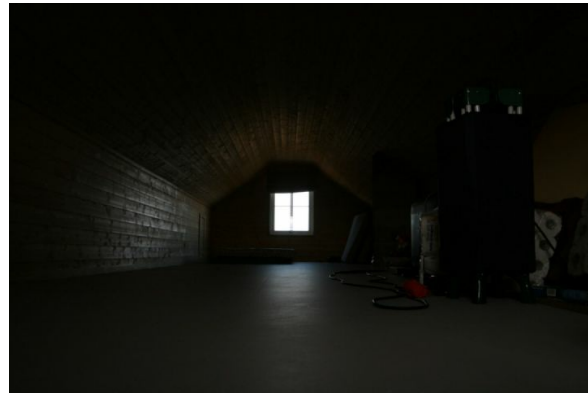
Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Det var ikke tilgang til sideloft.

Hovedrommet i loftet er et stort åpen tom.Adkomst via luke med nedtrekkstige.

Bilder



Vurdering

Det ble ikke påvist fuktindikasjoner fra innsiden av huset.

Takkonstruksjonen fremstod i normalt god stand hensyntatt alder.

Tiltak / konsekvens

Lufting bør kontrolleres.

Det er viktig at både gavventiler og lufting via gesimser fungerer for å unngå fuktproblemer.

Ytterligere undersøkelser anbefales da det ikke var tilstrekkelig adkomst for fullstendig inspeksjon.

Luker til raftekott var spikret igjen.

Tilstandsrapport for bolig

Taktekking

TG 1

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

Beskrivelse

YTERTAK:

Betongtakstein fra byggeår.

UNDERTAK:

Ikke tilgjengelig for inspeksjon.

VINDSKIER:

Malt tre.

GESIMSER:

Malt tre.

BEGRENSNINGER:

Taket er kun besøkt utvendig fra bakkeplan.

Bilder



Vurdering

Det er ikke unormale svekkelser i forhold til elementenes alder.

Tiltak / konsekvens

Vedlikeholdsintervaller for vindskier og vannbord er 2-8 år.

Løs maling skrapes bort og underlaget vaskes og påføres soppdreper.

Bart trevirke flekkes og eksponert ende-ved behandles med penetrerende grunningsolje.

Til slutt påføres 2 strøk maling.

NBI henvisning: 573.250, 720.115 og 720.116

Taktekking, renner og nedløp bør jevnlig renses for økning i levetid.

Takstein bør jevnlig renses og impregneres for økning i levetid.

Stein ved gradrenner er utsatt og bør etterses og skiftes ved behov

Det anbefales generelt levetidsforlengende vedlikehold.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 har vindskier og vannbord i tre en levetid på 15-25 år.

Betongtakstein har levealder på 10 - 40 år avhengig av belastning, type stein og hvor utsatt den er.

NBI's levetidsbetraktninger er veiledende og avvik vil kunne forekomme.

Levetidene er i stor grad påvirket av materialkvalitet, vedlikehold og hvor utsatt disse er for ytre påkjenninger.

Tilstandsrapport for bolig

Renner, nedløp og beslag

TG 1

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

Beskrivelse

ALDER:

Renner, nedløp og beslag fra byggeår.

RENNER:

Takrenner i lakkert metall.

NEDLØP:

Nedløp i lakkert metall.

PIPEBESLAG:

Lakkert metall.

ANDRE BESLAG:

Lakkert metall.

BEGRENSNINGER:

Takrenner, nedløp og beslag er kun besiktiget fra bakkenivå.

Bilder



Vurdering

Takrenner, nedløp og beslag fremstår uten vesentlige svekkelser utover normal aldersslitasje.

Nedløp er ført ned i drenerør i grunn.

Drenerør er ikke inspisert.

Tiltak / konsekvens

Takrenner og nedløp bør renses ved behov, og minst hvert år.

Hvis det ikke er rist over nedløp bør dette monteres.

Tilstopping i nedløp vil kunne føre til utsprenkning av falser, spesielt ved frost.

Nedløpenes falser vender inn mot huset.

Disse bør snus for å unngå unødig fuktbelastning på vegger.

Eventuelle åpninger i falser bør lukkes.

Pipe og gjennomføringsbeslag samt gradrenner er spesielt utsatte områder med lekkasjerisiko.

Det anbefales jevnlig overvåking og vedlikehold av dette.

Det anbefales generelt levetidsforlengende vedlikehold.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 har gesimsbeslag levetid på 15 til 35 år, takrenner og nedløp i plast 20 til 30 år, takrenner og nedløp i malt metall 5 til 15 år, takrenner og nedløp i sink eller plastbelagt stål 25 til 35 år og takrenner og nedløp i kobber 30 til 50 år.

NBI's levetidsbetraktninger er veiledende og avvik vil kunne forekomme.

Levetidene er i stor grad påvirket av materialkvalitet, vedlikehold og hvor utsatt disse er for ytre påkjenninger.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 2

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

Beskrivelse

Treplattning på pilarer med bjelkesko.

Bilder

Tilstandsrapport for bolig



Vurdering

Tilstandsgrad 2 grunnet alder og generell tilstand.
Fuktindikajsoner i treverk på undersiden.
Det er antakelig mye avdamping fra grunn.

Tiltak / konsekvens

Det anbefales generelt levetidsforlengende vedlikehold.
Alt treverk bør slipes ned og renses.
Videre bør det behandles med soppdrepende midler og oljes/ beises.
Vedlikeholdsintervall for oljede terrassebord er årlig påføring av ny olje.
For beisede terrassebord og rekkverk er det avhengig av type beis eller eventuell maling.

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 brennbart materiale.

Beskrivelse

PIPELØP:

Antatt Leca elementpipe.

ILDSTEDER:

Dovre peisovn i stue.

FEIELUKER:

I stue.

EIER OPPLYSER:

Det var ingen mangler ved forrige feierkontroll.

ANDRE OPPLYSNINGER:

Ildsted er ikke funksjonstestet.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved dette.

For registrerte opplysninger, lovlighet og annen informasjon om anlegget kan det lokale brann og feiervesen kontaktes.

Bilder

Tilstandsrapport for bolig



Vurdering

Inndeking mot brennbare flater er ikke forskriftsmessig ved feieluke.

Tiltak / konsekvens

Pipeløp og ildsteder har behov for vedlikehold.
Pipeløp bør feies ved behov.
Ildsteder vedlikeholdes etter beskrivelser fra leverandør.

Etasjeskillere

TG 1

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

Beskrivelse

BESKRIVELSE:

Trebjelkelag

BEGRENSNINGER:

Overflater er kun enkelt besiktiget i forbindelse med gjennomgang av boligen.
Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransegrensene i NS 3420, som omhandler skjvheter i forskjellige konstruksjonselementer.
Konstruksjonene er ikke kontrollert for mus, insekter, skadedyr eller råte.

Vurdering

Bjelkelag mot loft er kan være utsatt for skadedyr og insekter.

IKKE TILGJENGELIG:

Sideloftene var ikke tilgjengelig for skikkelig inspeksjon.
Luker bør åpnes for å inspisere.

Tiltak / konsekvens

Det anbefales generelt levetidsforlengende vedlikehold.

Tilstandsrapport for bolig

Bad

TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktigtes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

ALDER:

16 år.

OVERFLATER:

Flislagte vegger og gulv.

Gulvvarme.

UTSTYR:

Det er montert dusjhjørne.

Gulvmontert wc.

120 cm. baderomsinnredning med heldekkende servant.

Noe svakt fall.

SLUK:

1 sluk i dusj, et utenfor.

LUFTING:

Mekanisk avtrekk.

FUKTMÅLINGER:

Det er ikke foretatt hulltakninger eller fuktmålinger i tilstøtende rom.

BEGRENSNINGER:

Det er ikke fremlagt eller vurdert dokumentasjon for oppbygging av badet.

Bilder



Vurdering

TG 2 grunnet badets alder.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for badet og eier/ utførende må derfor selv stå ansvarlig for eventuelle feil og mangler ved oppbygging.

Tiltak / konsekvens

Generelt vedlikehold.

For forlengelse av levetid i våtrom bør fuger impregneres og silikon skiftes ved behov.

Bruk av lukket dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusj-sone.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 har flislagte vegger, som eksponeres for direkte fukt, en levetid fra 10 til 20 år.

NBI's levetidsbetraktninger er veiledende og avvik vil kunne forekomme.

Levetidene er i stor grad påvirket av materialkvalitet, vedlikehold og hvor utsatt disse er for ytre påkjenninger.

Levetiden for denne type bad er avhengig av bruk og vedlikehold.

Badet er fortsatt funksjonsdyktig og normalt godt vedlikeholdt med betydelig restlevetid ved riktig vedlikehold.

Tilstandsrapport for bolig

Vaskerom

TG 1

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 besøkt hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besøkt og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

UTSTYR:

Utslagsvask i stål.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

BEREDER:

200 liter.

SLUK:

Ja.

VENTILASJON:

Vindusspalter og vindu.

UTGANG TERRENG:

Via inngangsdør ved siden av.

FUKTMÅLINGER:

Det er ikke foretatt hulltakinger eller fuktmålinger i tilstøtende rom.

BEGRENSNINGER:

Det er ikke fremlagt eller vurdert dokumentasjon for oppbygging av vaskerommet.

Bilder



Vurdering

Ingen vesentlige svekkelser eller skader utover normal aldersslitasje.

Tiltak / konsekvens

Generelt levetidsforlengende vedlikehold.

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk.

Levetid

16 år gammelt vaskerom som er i normal bruk.

Levetiden for denne type rom er avhengig av bruk og krav.

Kjøkken

TG 1

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

Beskrivelse

ALDER:

16 år.

TYPE INNREDNING:

Laminert benkeplate.

Benkebeslag i stål.

Blandebatteri med 1 hånds grep.

Åpen løsning mot spisestue.

Bilder

Tilstandsrapport for bolig



Vurdering

Kurant kjøkken med normal standard og normalt godt vedlikehold.

Tiltak / konsekvens

Kjøkkenen bør generelt vedlikeholdes for forlengelse av levetid.
Underkant av benkeplater og dører i underskap bør fuktsikres med belegg eller maling.
Benkeskap under benkebeslag bør ha plastbelegg med oppkant.
Det anbefales på generelt grunnlag å montere aquastopp og komfyrvakt.

Innvendige overflater

TG 1

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Flislagte gulv i bad og vaskerom, ellers hovedsakelig laminat.
Malte og panelkleddede vegger.
Himlingsplater.

Bilder



Tilstandsrapport for bolig



Vurdering

De fleste overflater fremstår i normalt god stand, hensyntatt alder.

Tiltak / konsekvens

Innvendige overflater har vedlikeholdsbehov.

Type vedlikehold og bruk av rensedmidler med mer kan finnes på nettet eller opplyses av materialenes leverandører/ produsenter.

VVS

TG 2

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.

Beskrivelse

ALDER:

Røropplegg i hovedsak fra byggeår.

VANNRØR:

Kobber.

AVLØPSRØR:

Plast.

SANITÆRUTSTYR:

Hvitt sanitærporselen.

OPPVARMING:

Varmekabler i bad, vedovn i stue. Varmepumpe.

VENTILASJON:

Avtrekk i kjøkken og bad. Tilluft i vindusspalter.

VARMT VANN:

200 liters bereder i vaskerom.

ANNET UTSTYR:

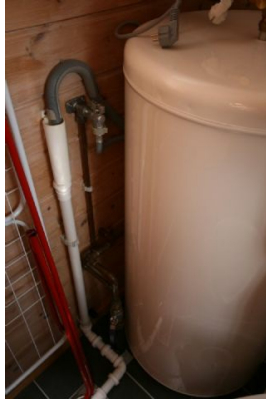
Luft til luft varmepumpe.

GENERELT:

Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet.

Bilder

Tilstandsrapport for bolig



Vurdering

VVS anlegg fremstår som normalt velholdt i forhold til alder.
Røropplegg fra byggeår.

TG 2 gir et veiet gjennomsnitt i forhold til alder og generell tilstand.

Tiltak / konsekvens

Vann, varme og sanitæranlegg har vedlikeholdsbehov.
Følg vedlikeholdsbeskrivelser fra produsent. Manglende vedlikehold vi kunne føre til feil og forkortet levetid.

Levetid

Normal levetid for avløpsrør er ca. 50 år.
I følge NBI 700.330 har vannrør en levetid på 25 til 75 år.
Vann, varme og sanitærutstyr har svært forskjellig levetid avhengig av utstyr, bruk og vedlikehold.
Fastsatte tilstandsgrad gir en veiet gjennomsnittskarakter.

Tilstandsrapport for bolig

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

BESKRIVELSE:

230 volts anlegg fra byggeår.
Automatsikringer.
Digital måler med automatisk avlesning.

DOKUMENTASJON:

Noe i skap.

BEGRENSNINGER OG ANNET:

Elektrisk anlegg er ikke funksjons-testet.
Det forutsettes å være i henhold til gjeldende regler og forskrifter fra installasjonstidspunkt.
For øvrig er det elektriske opplegget ikke vurdert da dette er utenfor takstmansens kompetanseområde.

Bilder



Vurdering

Det er ikke gitt opplysninger om feil eller mangler ved anlegget.

Tiltak / konsekvens

Normalt ettersyn og vedlikehold.

Diverse utstyr

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

Beskrivelse

Fundamenter etter et eldre bygg.
Uthus.

Bilder



Tilstandsrapport for bolig

Terrengforhold

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

Beskrivelse

Terrengforholdene oppfattes som kurante for denne konstruksjonsmetoden. Bildene viser jorder sett fra adkomstveien samt en dam utenfor terrassen.

Bilder



Låven.

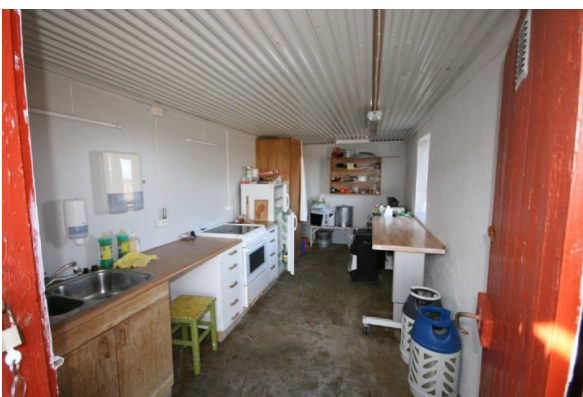
TG 2

Beskrivelse

Låve fra 50 tallet.

Bilder

Tilstandsrapport for bolig

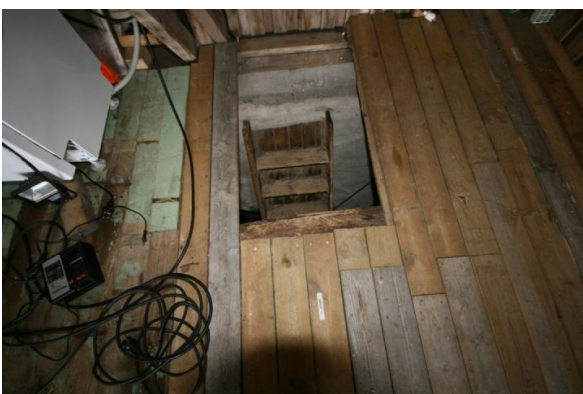


Grovkjøkken.



Stue.

Tilstandsrapport for bolig



Tilstandsrapport for bolig



Vurdering

Generelt oppussingsbehov men brukbart vedlikehold.

Tiltak / konsekvens

Generell oppussing.