

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling og markedsverdi

**ANDØRJAVEIEN 517**

9454 ÅNSTAD
Gnr. 104 Bnr. 24
5413 IBESTAD kommune

Byggeår 1988/94

Benevnelse

Enebolig med separat garasje og utebod.

BRA

309 m²

Markedsverdi

Kr. 3 150 000

Tomteareal

1 188
m²



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

Oppdragsnr./Ref.nr. 537391
Befaringsdato 28.07.2020
Rapportdato 12.08.2021

Rapportansvarlig Bjørnar Pedersen's Eiendoms-Takst
Takstingeniør: Bjørnar Pedersen
Bergveien 12, 9408 HARSTAD
Tlf.: 99749560
E-post: bjpeder2@online.no



Takstmann
Bjørnar Pedersen
Eiendomstakst

Tlf: 997 49 560
E-post: bjpeder2@online.no
Org.nr.: 997 379 039

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 (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 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 stikktakninger. Stikktakninger 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 Byggforskserien 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 godkjenningssmyndigheter 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.

Stikktakninger: 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/537391>

Egne premisser

Rapporten for eiendommen er oppdatert dato. Ny befaring er ikke utført. For tilstandsrapporter blir det lagt spesielt vekt på å vurdere de byggetekniske forholdene som er særlig relevante ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers plikt til å selv undersøke bygningene og eiendommen, men den er et dokument som er utviklet for å bidra til økt trygghet for alle impliserte parter.

Det kan foreligge skjulte feil og mangler som ikke dekkes av denne rapporten. Juridisk sett er tilstandsrapporter ingen garanti mot skjulte feil og mangler, da det ikke blir foretatt åpninger av noen konstruksjoner. Det forutsettes også at det ikke er tilbakeholdt opplysninger som er viktig for Takstmann eller at han er blitt feilinformert.

Undersøkelsen er utført visuelt med arealmåling, overflatesøk med fuktindikator på utsatte områder, enkle stikktagninger på utvendige trekledninger og omhandler kontroll av overflater og synlige forhold.

Boligeiendommen er omsøkt til en fritidseiendom, men kan omsøkes til en vanlig grunneiendom. Kontroll og besiktigelse innvendig ble foretatt med de begrensninger at fritidsboligen dels er bebodd og møblert. Kun noen kottrom i boligens loftetasje ble kontrollert. Dette på grunn av begrenset tilkomst og lagrede gjenstander. Separat garasje med sammenbygd bod ble kun visuelt kontrollert innvendig og utvendig. Separat garasje med bod var med noen lagrede gjenstander.

Utvendig kontroll av trekledninger, taktekker, takkrenner med beslag, pipehatt, luftehatt ble foretatt visuelt fra bakkenivå. Utvendig besiktigelse og kontroll ble derfor begrenset. Underbeslag fra pipa og luftehatt ble ikke kontrollert tilstrekkelig.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være kortere eller lengre. Vegg, tak og gulv blir ikke isolasjonsvurdert da det ikke ble foretatt åpninger av konstruksjoner, samt at dette krever avansert teknologi. Tekniske installasjoner som er montert i bygningene blir ikke funksjonstestet av Takstmann.

Rom beskrives etter bruk og arealer er oppmålt i henhold til takstbransjens retningslinjer. Det bemerkes at rommenes brukt kan være i strid med byggeforskriftene, selv om de er måleverdige etter NS 3940. Bruksendring av rom i bygningen og eventuelle fasadeendringer er ikke kontrollert av Takstmann.

Det var sol og oppholdsvær på befaringsdagen. Diverse opplysninger som er gitt av eiere kan fremkomme i rapporten.

Takstmann er selv ansvarlig for utførelsen av rapporten og har også en selvstendig forsikringsordning som vil kunne aktiveres dersom det skulle bli rettskraftig avgjort at hans arbeid er utført på en klanderverdigg måte.

Rekvirent og eiere skal lese gjennom takstdokumentet før bruk og gi skriftlig tilbakemelding til Takstmann på e-post(bjpeder2@online.no), hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp før rapporten tas i bruk.

Er det behov for oppgradering av takst ved senere anledning(eks refinansiering/salg etc) kan underskrevne Takstmann kontaktes på nytt, da alle utførte takstopdrag blir lagret i en database.

Takstkonklusjon baserer seg på bygningenes tilstand og eiendommens vurderte markedsverdi, slik den fremsto på befaringsdagen.

Eiendomsopplysninger

Adresse	ANDØRJAVEIEN 517							
Postnr./sted	9454 ÅNSTAD							
Kommune	5413 IBESTAD	Gnr	104	Bnr	24	Fnr		Snr
Hjemmelshaver	Herdun Solveig Hågensen, Hilde Beate Pettersen, Ina Kristin Hågensen, Kristiane Marlen Hågensen, Terje Hugo Hågensen							
Rekvirent	Terje Hågensen							
Befaringsdato	28.07.2020							
Tilstede / opplysninger gitt av	Takstmann Bjørnar Pedersen, samt Terje Hågensen.							

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år

Tilstandsrapport for bolig

Enebolig med separat garasje og utebod.

1988/94

Dokumentkontroll

Muntlige opplysninger fra eiere. Tegninger av bygningen. Egenerklæring fra rekvirent.

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eieres egenerklæringsskjema er gjennomgått

Ingen avvik.

Andre opplysninger

Eiendommen består av en enebolig på to etasjer + loftetasje som er bygd årstall 1994. Boligens grunnmur er fra 1988, ifølge opplysninger fra rekvirent. Separat garasje med bod er trolig fra ca 70-tallet. Utstyr brukt under befaring. Protimeter Surveymaster SM fuktmåler. Hilti PD 42 Lasermåler. Hilti PML 42 Laser. Diverse håndverktøy.

Konklusjon

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

Innvendige overflater og innredninger er fra årstall 1994. Drenering mot grunnmurer, utvendige trekledninger, taktekker og takrennesystem med beslag er fra byggeår. Alle gjennomføringer i takkonstruksjon, drenering og søyler under balkonger med grunnforhold anbefales kontrollert nærmere. Anbefale å kontrollere resterende kottrom i loftetasje tilstrekkelig. Utvendige trekledninger, terrassebord og rekkverker må påregnes overflatebehandlet.

Separat garasje med utebod er i daglig bruk, men fremstår med etterslep på vedlikehold. Oppgraderinger må påregnes.

Det presiseres at alle bygninger som er blitt noen år alltid kan ha svakheter pga alder og byggemetode. Alle bygningsdeler har begrenset levetid, normale vedlikeholdsintervaller må påregnes. I tillegg er dagens krav til utførelse og byggemetode blitt noe strengere for eksempelvis drenering, tettinger, isolering, rørsystemer og ventilering, sammenlignet med bygningens opprinnelige byggeår.

Se videre for bygningsmessige beskrivelser og tilstandsgrader.

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 tolkningstilsvil 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 byggt teknisk 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 med separat garasje og utebod.	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Underetasje.	110	92	65	27	Vindfang, gang, vaskerom, toalettrom, trapperom til hoved.etg, hobbyrom og 2.soverom.	Bod.
Hovedetasje.	110	100	95	5	Vindfang, hall/entre, 1. soverom, trapperom, baderom, vaskerom og kjøkken.	Bod og kjølerom.
Loftetasje.	75	70	70	0	Trapperom, gang, baderom, kjøkken, loftstue og 2.soverom.	
Garasje med bod.	50	47	0	47		Garasje med bod.
Sum	345	309	230	79		
Sum alle bygninger	345	309	230	79		

Kommentarer til arealberegningen

Boder og kjølerommet i boligen, samt separat garasje med utebod er definert og arealberegnet som sekundære rom. Et soverom i boligens under.etg benyttes til kontor. Vindu på soverom nr 2 i boligens under.etg tilfredstiller ikke krav til sikker rømningsvei fra gulv til underkant karm(høyde fra gulv til vindu skal være maks 1,0m og er på 1,13m), men er arealberegnet og definert som primær rom. Toalettrommet i u.etg er ikke helt ferdigstilt, men er arealberegnet og definert som primær rom. Boligens loftetasje er med skråtak og kottrom bak knevegger og er arealmålt i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Balkong i hovedetasje har tilsammen et areal på ca 54,0kvm. Balkong ved hovedinngang har et areal på ca 15,0kvm.

Tilstandsrapport for bolig

Kommentarer til planløsningen

Boligen er på tre etasjeplan med inngang fra bakkenivå via ei tre trinns trapp og balkong til hovedetasje. Innvendig trapp fra hovedetasje til under.etg og opp til loftetasje. Utgang fra stue i hovedetasje til balkong. Adkomst fra bakkenivå til boligens underetasje. Separat garasje er med innkjøring fra tomte og sammenbygd utebod er med inngang via dør på baksiden av bygningen. Noen rom i boligen er endret bruk på etter originaltegninger, men er beskrevet og arealmålt etter bruk.

Spesielle forhold

Utleieforhold	☐ Ja ☒ Nei
Boret	☐ Ja ☒ Nei
Konsesjonsplikt	☐ Ja ☒ Nei
Har boligen livsløpsstandard	☐ Ja ☒ Nei

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsmessige forhold eller endringer er ikke kontrollert av Takstmann. Anbefaler kontroll fra lbestad Kommune.

TU = Total bebygd areal og BYA = Bebygd areal = fotavtrykket for eiendomstomta, ukjent. Det fremgår av reguleringsbestemmelsene hva som er vedtatt av lbestad Kommune og hvilke retningslinjer som foreligger i forbindelse med området, byggehøyde og takvinkel for tomte. Se særlig bestemmelser som er henvist til Plan og bygningsloven §29-4 (tidligere §70 pkt.1).

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Ingen utskrift fra grunnboksbladet.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	1 188 m ²	Type tomt	Eiet
------------	----------------------	-----------	------

Beskrivelse

Tomta er opparbeidet med plenarealer og noen gangveier som er kledd med skiferheller. Eiendommen ligger meget flott til på Ånstad i Andørjaveien og området består av eneboliger og tidligere landbrukseiendommer. Miljøet i område består av en variert aldersammensetning og området er med meget gode solforhold.

Avstander med bil: Harstad sentrum ca 43,0km, Hamnvik sentrum ca 10,0km, lbestad skole ca 11,0km, ferge Sørrollness ca 25,0km, offentlig transport 50m og barnefam i gr.krets 27%.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Adkomst og innkjøring fra Andørjaveien. Tinglyst privat vei frem til eiendommen som er gruset og deler av parkering fremfor hovedinngang er kledd med belegningstein. Eiendommen er påkoblet privat vannverk og kommunalt avløp med septikk på tomte. Kommunale avgifter, ukjent.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hovedbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	5 350 000
	Verdireduksjon	30% - Kr.	1 605 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	3 745 000
Bygg B	Beregnete byggekostnader	Kr.	200 000
	Verdireduksjon	60% - Kr.	120 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	80 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	3 825 000
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	950 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	4 775 000

Markedsanalyse

Teknisk verdi er beregnet ut fra hva det i dag koster å oppføre et tilsvarende byggverk på en tilsvarende tomt. Dette på grunnlag av dagens lover, forskrifter og byggekostnader. Deretter gjøres det prosentvis fradrag av teknisk verdi ifm alder, slitasjer, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, dagens forskrifter mot opprinnelige forskrifter bygget ble oppført etter og gjenstående arbeider med videre.

Vurdert markedsverdi for eiendommen er fastsatt ved en analyse av kjente salg av tilnærmet sammenlignbare objekter og gir uttrykk for hva som kan forventes i dagen marked, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Andørjaveien 106 ble solgt for 2,550mil 31.07.2020. Andørjaveien 419 ble solgt for 2,500mil 09.09.2019. Eiendommen ligger meget flott til på oversiden av offentlig vei i et populært område og burde være forholdsmessig lett omsettelig i dagens marked.

Tilstandsrapport for bolig

Verdikonklusjon

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

Markedsverdi

Kr. 3 150 000,-

Sted og dato

Harstad, 12.08.2021



Bjørnar Pedersen

Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Enebolig med separat garasje og utebod.

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

TG 1

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Byggegrunn består trolig av sprengte tilførte masser av stein og grovpukk. Fundamentering og kjellergulvet i bygningen er i betong.

Vurdering

Ved visuell kontroll på synlig overflater. Ingen skjevheter eller sprekker, observert. Fundamenteringer for bygningene er fra byggeår.

Tiltak / konsekvens

Tiltak: Ingen. Konsekvens: Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen tekniske undersøkelser og derav er Takstmannens kunnskaper om byggegrunn begrenset.

Grunnmur

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Grunnmur er med lettblokker som er grovpusset på synlige overflater utvendig.

Vurdering

Ingen sprekker eller setninger ble observert på synlige deler av grunnmur. Små sprekker i murpuss, stedvis plasser utvendig.

Tiltak / konsekvens

Tiltak: Male utvendig grunnmur. Konsekvens: Sprekker/riss som er skråstilt vil ofte være en indikasjon på setningsskader. Vertikale og horisontale sprekker på søyler i betong indikerer jordtrykk.

Drenering

TG 2

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

Beskrivelse

Synlig grunnmursplast mot grunnmur, stedvis plasser. Noen nedløpsrør er koblet til rør i bakken.

Vurdering

Dreneringssystemet rundt boligens grunnmur er fra byggeår. Ifm aldringssvekkelse av drenerør. Drenerør ble ikke kontrollert. Stedvis plasser mangler det overgangslister og på lagside er det montert et bord i tre i overgang grunnmursplast og grunnmur. Ved overflatesøk på nedre del av innvendige vegger i underetasje. Ingen unormale fuktforskjeller på fuktindikator. Fuktforskjeller på slike løsninger og konstruksjoner er ikke uvanlig. Dette på grunn av datidens byggemetode og materialvalg. TG er satt på grunnlag av alder og observasjoner.

Tiltak / konsekvens

Tiltak: Montere grunnmurslister fra grunnmursplast og mot grunnmur. Montere alle nedløpsrør til drenerør i bakken som leder tak og overflatevann bort fra bygningene.

Konsekvens: For å kontrollere at dreneringsrør er åpent er det nødvendig med kamerakontroll. Slik kontroll omfattes ikke av oppdragets normale forutsetninger og må derfor vurderes som en eventuell tilleggsteneste.

Levetid

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har drenering en levetid fra 20 - 60år.

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.

Beskrivelse

Veggkonstruksjoner er bygd opp med bindingsverkkonstruksjon i tre som utvendig er kledd med malte trekledninger. Hovedkonstruksjoner for balkonger er bygd opp med impregnerte materialer. Rekkverker i tre med malte overflater.

Vurdering

Ved tilfeldige valgte stikktakinger ble det ikke observert noen råte eller skader på trekledninger. Noen sprekker og skjolder, samt avflassing av maling på rekkverker, stedvis plasser. Musebånd under trekledninger på yttervegger ble ikke observert.

Tiltak / konsekvens

Tiltak: Montere musestopper under trekledninger. Noen utvendige trekledninger og rekkverker må påregnes overflatebehandlet. Konsekvens: Alle utvendige overflater ble kun kontrollert fra bakkenivå. Kontroll ble derfor begrenset.

Levetid

I følge NBI "Intervaller for utskifting og vedlikehold av bygningsdeler" blad 700.320 har overflatebehandlet trekledninger en levetid fra 40 - 60år. Vedlikeholdsinntervall på malte trekledninger ligger fra 6 - 12år, avhengig av vær kvalitet og vedlikehold.

Tilstandsrapport for bolig

Vinduer og dører

TG 2

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

Vindu og balkongdører er med malte trekarmer og 2-lags isolerglass. Innvendige formpresset fabrikkmalte dører i hoved og i loft. etg, samt furudører dører med trekarmer i under.etg. Isolerte hovedinngangsdører i tre med 2-lags isolerglass og teakoverflater.

Vurdering

Vindu, balkongdør, innvendige dører og inngangsdører er fra byggeår. To til tre vindu i boligens underetasje med 2-lags isolerglass er fra 70-tallet. Ved enkel funksjonstest av åpne og lukkemekanismer. Mindre tregheter på enkelte vindu og noen dører, samt brukslitasjer og noen fuktmerker innvendig på enkelte vinduskarmer. Balkongdør er trolig med punkterte glass og to vinduglass er med sprekk. Ikke alle dører og vindu ble funksjonstestet. TG er satt å grunnlag av overnevnte observasjoner, samt alder på vindu og dører.

Tiltak / konsekvens

Tiltak: Beslag og hengsler på vindu, balkongdør og inngangsdører anbefales oppsmurt med gjevne intervaller. Vindusglass som er punktert og med sprekk må påregnes skiftet. Konsekvens: Alle vindu og dører som overstiger halvparten av sin forventet levetid er alltid forbundet med usikkerhet.

Levetid

I følge NBI " Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: - Trevindu en levetid fra 20 - 50år. - Tredører har en forventet levetid fra 20 - 40 år. Avhengig av vær, kvalitet og vedlikehold.

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.

Beskrivelse

Takkonstruksjon er utført som saltak med kottrom bak noen knevegger og takopplett. Vindskibord, forkantbord og raftekassebord i tre med malte overflater. Lett undertak trolig bestående av ranitt eller brettex. Takkonstruksjon er ventilert via spalteåpning i raftekasser. I et kottrom bak knevegg i loftetasje er trolig ventilasjonsanlegget montert.

Vurdering

Ved visuell kontroll av synlige trekonstruksjoner i kontrollerte kottrom. Ingen tegn på treskadeinsekter, råte eller fuktskader. Mindre sprekker på noen vindskibord, stedvise plasser. Fluenetting i raftekasser ble ikke observert. NB: Ikke alle kottrom i boligens loftetasje ble kontrollert. Dette på grunn av begrenset tilkomst.

Ved utvendig kontroll av hovedkonstruksjon ble det ikke observert svikt eller skjevheter som kan ha negative konstruksjonsmessige forhold og takkonstruksjon for boligen virker å ivareta sin tiltenkte funksjon.

Tiltak / konsekvens

Tiltak: Montere fluenetting i raftekasser der det mangler. Alle gjennomføringer i takkonstruksjon anbefales kontrollert nærmere for tetthet og funksjon utvendig ned mot taktekke og innvendig mot undertak. Kontrollere resterende kottrom.

Konsekvens: Det forutsetter en riktig oppbygging med tanke på eventuelt utførelse og materialvalg. Ønskes full visshet om tilstand på skjulte konstruksjoner, må åpninger foretas. Dette kun til orientering og på generelt grunnlag.

Taktekking

TG 1

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

Beskrivelse

Taktekke er kledd med betongtakstein på luftet lekter. Takkonstruksjon er kledd med lett undertak av typen brettex eller ranittplater i papp. Vindskibord, forkantbord og raftebord i tre med malte overflater.

Vurdering

Taktekke og undertak, samt trekledninger som vindskibord, forkantbord og raftebord i tre er fra byggeår. Ingen skader på synlige deler av taktekke eller synlige deler av undertak. Ingen råte ble observert på vindskibord, forkantbord og raftebord.

Tiltak / konsekvens

Tiltak: Kontrollere taktekke med beslag i overganger og i gjennomføringer. Male utvendige trekledninger. Konsekvens: Taktekke med beslag ble kun kontrollert fra bakken. Kontroll ble derfor begrenset. TG er kun satt på grunnlag av kontrollerte overflater.

Levetid

I følge NBI " Intervaller for utskifting og vedlikehold av bygningsdeler" blad 700.320 og henvising 744.105/544.101 har: Betongtakstein en forventet levetid på kort 30år middels 50år og lang levetid 60år.

Tilstandsrapport for bolig

Overlys, takluker m.m.

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

Beskrivelse

Plassbygde uisolerte kottdører i tre i knevegger til kottrom.

Vurdering

Kottluker i knevegger er fra byggeår. Uisolerte luker gir unødvendig varmetap fra underliggende etasjer. Ingen råte eller fuktskader på overflater.

Tiltak / konsekvens

Tiltak: Skifte til isolerte kottluker med pakninger. Kontrollere resterende kottdører.

Renner, nedløp og beslag

TG 2

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

Beskrivelse

Takrennesystem med forkantbeslag i metall. Noen nedløp er malt. Heldekkende pipebeslag i stål. Malt underbeslag som trolig er i bly. Luftehatt er trolig i plast med underbeslag ned mot taktekke som trolig er i bly. Vindskibeslag og kilrennebeslag i metall. Tilpasset stigetrinn i metall.

Vurdering

Takrennesystem med beslag, pipebeslag, luftehatt, kilrennebeslag og underbeslag er fra byggeår. Mindre skjevheter ble observert på deler av takrennesystemet. Kontroll ble kun foretatt fra bakkenivå. Underbeslag fra pipa og luftehatt ned mot taktekke ble ikke kontrollert tilstrekkelig. TG er satt på grunnlag av alder og observasjoner som er nevnt ovenfor.

Tiltak / konsekvens

Tiltak: Kontrollere takrennesystem med beslag for funksjon og tettinger i skjøter. Alle underbeslag ned mot taktekke og i gjennomføringer anbefales nærmere kontrollert for tetthet og funksjon. Konsekvens: Takrennesystem med beslag ble kun kontrollert fra bakkenivå og balkong.

Levetid

I følge NBI " Intervaller for utskifting og vedlikehold av bygningsdeler" blad 700.320 har:- Takrennesystem i metall har en forventet levetid fra 25 - 35år.

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

Grunnforhold, ukjent. Fundamentering er trolig i betong. Balkonger og trapp er bygd opp med konstruksjoner, samt terrassedekke i impregnerte materialer. Rekkverker med malte bord i tre og trolig håndlister i impregnerte materialer som er overflatebehandlet.

Vurdering

Balkong og trapp med rekkverker er fra byggeår. Ved stikktakninger. Ingen råte eller skader på synlige deler av terrassedekker eller rekkverker. Ved visuell kontroll. Avflassing av maling, sprekker og skjolder rekkverker, stedvis plasser. Rekkverker på hovedbalkong er dels ubehandlet på overflater. En til to søyler under hovedbalkong og balkong ved hovedinngang er med mindre skjevheter. TG er kun satt på synlige deler.

Tiltak / konsekvens

Tiltak: Kontrollere grunnforhold og fundamenteringer. Rette opp skjevheter på søyler. Overflatebehandle terrassebord og alle rekkverker. Anbefaler å isolere med markplater ned mot grunn rundt alle søylefundamenteringer i bakken.

Piper og ildsteder

TG 1

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

Beskrivelse

Elementpipe som er murpusset og malt på synlige sider, samt forblendet med teglfliser i hovedetasje. Brannmur er i betong eller lettblokker som er kledd med teglfliser. Feiluke i stål. Vedovn er tilsluttet pipa i boligens hovedetasje med kobberplate på gulv.

Vurdering

Pipa, vedovn og feiluka er fra byggeår. Ingen sprekker eller setninger ble observert på pipas synlige sider. Avstand til brennbare materialer fra pipa, vedovn og feiluka er opprettholdt. TG er kun satt på kontrollerbare overflater og observasjoner som er beskrevet.

Tiltak / konsekvens

Tiltak: Montere godkjent branntettemasse rundt røykrør fra vedovn inn i pipa. Konsekvens: Avstand til brennbare materialer er avhengig av at typegodkjenning for pipa og ildsteder følges. Kravet var tidligere 30cm. Nå finnes det materialer som gjør at dette kravet kan variere. Montering av ildsteder i boliger er søknadspliktig og må utføres av fagkyndige.

Etasjeskillere

TG 1

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

Beskrivelse

Hovedetasje og loftetasje er med etasjeskille i tre. Underetasje er med murpusset gulv i betong. Noen gulv er med varme.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Småe skjevheter på gulv i hoved.etg og i loftetasje, men ikke utover datidens tilleransekrav. Ikke alle rom ble kontrollert for skjevheter på gulv. Mindre kalk/saltgjennomslag i fuger på gulv som er kledd med keramiske fliser i vindfanget i boligens underetasje.

Tiltak / konsekvens

Tiltak: Ved skjevheter er flytavrretning på gulv et alternativ. Konsekvens: Krav til fuktsikring og isolering i gulv ved boligens byggeår er kraftig endret sammenlignet med dagens metode og bruk av materialer.

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.

Beskrivelse

I boligens underetasje er boden, trapperom, vaskerom og soverom dels under terrengnivå. Flere innvendige yttervegger er kledd med konstruksjoner i tre.

Vurdering

Konstruksjoner som er utektet og kledd med trekonstruksjoner innvendig under terreng er benevnt som risikokonstruksjon. Ved overflatesøk med fuktindikator på vegger med konstruksjoner i tre. Ingen fuktforskjeller på fuktindikator. Ved overflatesøk med fuktindikator på vegger med murpusset elementblokker og på gulv i betong som er kledd med keramiske fliser. Fuktforskjeller på fuktindikator. Fuktforskjeller på gulv i betong og vegger med elementblokker er ikke uvanlig. Dette på grunn av datidens byggemetode og drengemetode, sammenlignet med dagens krav. TG er satt på grunnlag av alder og observasjoner.

Tiltak / konsekvens

Tiltak: Ved utskifting av drenering anbefales det og fuktsikre, samt isolere med drengplater utvendig mot alle grunnmurer som ligger dels og helt under terreng. Konsekvens: Ved feil oppbygging av drenering og materialvalg, kan slike konstruksjoner medføre skader og råte innvendig.

Bad - Hovedetasje.

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

Rommet er kledd med keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i tak. Rommet inneholder innredning med servant, bide, toalett og et badekar(masasjedys). Sluk på gulv i plast med slukrist i stål(under badekaret). Ventil i tak.

Vurdering

Overflater og innredninger er fra byggeår. Ved overflatesøk med fuktindikator på nedre del av innvendige vegger og fra tilstøtende rom. Ingen fuktforskjeller på fuktindikator. Rommet er ventilert via ventil i tak som trolig er påkoblet mekanisk avtrekk og til-luft med flat terskel under dør. Svakt eller ingen fall mot sluk i noen soner på gulv. Dokumentasjon av rommet ble ikke fremlagt. TG er satt på grunnlag av observasjoner som er beskrevet ovenfor.

Tiltak / konsekvens

Tiltak: Innredninger og overflater er funksjonell, men er blitt en del år og tilfredstillende ikke dagens krav og standard. Anbefaler elastiske fuger i overganger på gulv og vegger. Kontrollere masasjedys i badekaret, samt sluk på gulv for tilstand, sikkerhetsduk, slukmansjett, smøremembran og klemring.

Konsekvens: Det er viktig å være oppmerksom på bestemmelsene om at våtrom skal være tett og at gulv skal være med tilstrekkelig fall mot sluker på gulv. Fra forsikringsbransjen kreves det at vegger og gulvflater skal tåle direkte vannsprut uten å ta skade. Dette gjelder spesielt i soner der direkte belastning av vann er normalt(gulv, dusjsone, rundt wc og servant etc.). Dersom lekkasje oppstår og følgene av denne er skader på vegg og gulv pga utettheter, vil dette kunne få negative følger i forhold til forsikringsdekningen.

Levetid

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: - Keramiske fliser på gulv og vegger i våtrom med godkjent sikkerhetsduk, mansjetter og smøremembran har en forventet levetid fra 10 - 30år.

I henhold til NBI's datablader gis det en generell antatt normal levetid. Antatt normal levetid for blandeventil fra 10 - 25år. Antatt normal levetid for servant, toalett fra 20 - 50år. Antatt normal levetid for sluk i stål/plast fra 30 - 50 år. Antatt normal levetid for kobberør fra 25 - 50år. Antatt normal levetid for plastrør fra 25 - 50år.

Bad - Loftetasje.

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

Rommet er kledd med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Trepanel i tak. Rommet inneholder innredning med servant, toalett og badekar med dusjbatteri på vegg. Rørapplegg for vaskemaskin med krane på vegg. Ventil i tak og flat terskel under dør. Sluk på gulv med slukrist og klemring i plast.

Vurdering

Overflater og innredninger er fra byggeår men er noe umoderne sammenlignet med dagens krav. Svakt eller ingen fall mot sluk på gulv. Rommet er ventilert via ventil i tak som trolig er påkoblet mekanisk avtrekk og til-luft til rommet med flat terskel under dør. Ved overflatesøk med fuktindikator på nedre del av innvendige vegger. Ingen fuktforskjeller på fuktindikator. TG er satt på grunnlag av observasjoner som er beskrevet ovenfor.

Tilstandsrapport for bolig

Tiltak / konsekvens

Tiltak: Elastiske fuger i underkant av alle baderomsplater på vegger bør utføres.

Konsekvens: Det er viktig å være oppmerksom på bestemmelsene om at våtrom skal være tett og at gulv skal være med tilstrekkelig fall mot sluker på gulv. Fra forsikringsbransjen kreves det at vegger og gulvflater skal tåle direkte vannsprut uten å ta skade. Dette gjelder spesielt i soner der direkte belastning av vann er normalt (gulv, dusjsone, rundt wc og servant etc.). Dersom lekkasje oppstår og følgene av denne er skader på vegg og gulv pga utettheter, vil dette kunne få negative følger i forhold til forsikringsdekningen.

Levetid

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: - Vinylbelegg på gulv har en forventet levetid fra 15 - 35år. - Baderomsplater på vegger i våtrom har en forventet levetid fra 10 - 20år.

Vaskerom - Underetasje og hovedetasje.

TG 2

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

Beskrivelse

Underetasje: Vegger er kledd med trepanel og malte plater. Malte takplater. Keramiske fliser på gulv. Rommet inneholder en stor innredning og laminerte benkeplater.

Hovedetasje: Gulv er kledd med vinylbelegg og vegger er kledd med baderomsplater. Malte plater i tak. Rommet inneholder røropplegg for vaskemaskin. Sluk på gulv er montert under vaskemaskin og ble ikke kontrollert. Rommet er ventilert via ventil i tak.

Vurdering

Underetasje: Overflater, innredninger og synlige deler av rørsystemet er fra byggeår. Ventilering av rommet eller sluk på gulv ble ikke observert. Ved overflatesøk med fuktindikator på nedre del av vegger innvendig og på gulv som er kledd med fliser. Ingen fuktforskjeller på nedre del av innvendige vegger. Fuktforskjeller på gulv. Fuktforskjeller på gulv i betong og vegger med elementblokker er ikke uvanlig. Dette på grunn av datidens byggemetode og dremsmetode, sammenlignet med dagens krav. TG er satt på grunnlag av alder og observasjoner.

Hovedetasje: Overflater, rørsystemer og innredninger er fra byggeår. Rommet er ventilert via ventil. Fall mot sluk på gulv. Ved overflatesøk med fuktindikator på nedre del av vegger innvendig i vaskerommet, samt fra tilstøtende rom. Ingen fuktforskjeller på fuktindikator. TG er satt på grunnlag av alder og observasjoner.

Tiltak / konsekvens

Tiltak: Fuktbeskytte underkant av veggplater i hovedetasjens vaskerom. Kontrollere sluker på gulv for klemring og funksjon.

Konsekvens: Det er viktig å være oppmerksom på bestemmelsene om at alle våtrom skal være tett og være med tilstrekkelig ventilering. Fra forsikringsbransjen kreves det at vegg og gulvflater skal tåle den belastningen som den er ment å tåle. Det vil derfor si at vegger og gulv skal tåle direkte vannsprut uten å ta skade.

Levetid

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Underetasje: - Keramiske fliser på gulv og vegger i våtrom med godkjent sikkerhetsduk, mattsjetter og smøremembran har en forventet levetid fra 10 - 30år. Malte plater på vegger i våtrom har en forventet levetid fra 10 - 15år. Trepanel på vegger i våtrom har en forventet levetid fra 8 - 12år.

Hovedetasje: - Vinylbelegg på gulv i våtrom har en forventet levetid fra 15 - 35år. - Baderomsplater på vegger i våtrom har en forventet levetid fra 10 - 20år.

I henhold til NBI's datablader gis det en generell antatt normal levetid. Antatt normal levetid for blandeventil fra 10 - 25 år. Antatt normal levetid for servant, toalett fra 20 - 50år. Antatt normal levetid for sluk i stål/plast fra 30 - 50år. Antatt normal levetid for kobberrør fra 25 - 50år. Antatt normal levetid for plastrør fra 25 - 50år.

Toalettrom

TG 2

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Beskrivelse

Toalettrommet i bygningens underetasje er kledd med keramiske fliser på gulv og vegger. Trepanel i tak.

Vurdering

Innredninger er ikke montert. Ved fuktkontroll. Fuktforskjeller på gulv i betong. Elles ingen unormale fuktforskjeller på fuktindikator. TG er satt på grunnlag av at rommet ikke er ferdigstilt.

Tiltak / konsekvens

Tiltak: Innredninger må påregnes montert. Alle toalettrom skal være med tilstrekkelig ventilering.

Tilstandsrapport for bolig

Kjølerom / andre rom

TG 2

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Beskrivelse

Kjølerommet i hovedetasje er kledd med vinyl på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i tak. Rommet er med ei isolert kjøleromsdør og inneholder matbodkjøler/kjøleaggregat og tråhyller på vegger, fra byggeår.

Andre rom: Boder er kledd med vinyl og keramiske fliser på gulv, malte plater og trepanel på vegger. Noen bodrom er med ventiler. En bod inneholder hoveddel til sentralstøvsuger.

Vurdering

Alle bodrom er med overflater fra byggeår. Innvendige yttervegger som er utlektet og kledd med konstruksjoner i tre er benevnt som risikonstruksjon. Ved overflatesøk med fuktindikator på nedre del av innvendige vegger som er kledd med trepanel. Ingen fuktforskjeller på fuktindikator. Noen bodrom er ventilert via ventiler. Ventiler i resterende bodrom ble ikke observert.

Tiltak / konsekvens

Tiltak: Alle bodrom skal være med tilstrekkelig ventilering. Konsekvens: Rom som ligger under terrengnivå anbefales bygd opp i henhold til anbefalinger fra sintef byggforsk. Kontroll av overflater i noen bodrom ble begrenset på grunn av noen lagrede gjenstander.

Kjøkken - Hovedetasje.

TG 2

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

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen i hoved.etg er med profilerte fronter. Laminerte benkeplater med benkebeslag i stål. Ventilator over komfyr. Keramiske fliser på vegg mellom benkeskap og veggskap. Malt vinyltapet på vegger og malte takplater. Laminat på gulv.

Vurdering

Innredning og overflater er fra byggeår. Mindre bruksslitasjer på enkelte skapfronter, men ikke utover normal bruk. Ved overflatesøk med fuktindikator på gulv fremfor fuktutsatte områder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Ingen fuktforskjeller på fuktindikator.

Tiltak / konsekvens

Tiltak: Fuktsikre underkant av benkeplater på utsatte områder som benkebeslag, oppvaskmaskin og komfyr. Kontrollere rørsystem i benkeskap. Elastiske fuger i overgang benkeplater og fliser på vegger anbefales utført med korte intervaller. Konsekvens: TG er satt på grunnlag av alder og observasjoner som er beskrevet ovenfor.

Kjøkken - Loftetasje.

TG 2

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

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen i loft.etg er med profilerte fronter. Laminerte benkeplater med benkebeslag i stål. Ventilator over komfyr. Keramiske fliser på vegg mellom benkeskap og veggskap. Malt vinyltapet på vegger og malte takplater. Laminat på gulv.

Vurdering

Innredning og overflater er fra byggeår. Mindre bruksslitasjer på enkelte skapfronter, men ikke utover normal bruk. Ved overflatesøk med fuktindikator på gulv fremfor fuktutsatte områder som oppvaskbenk, komfyr og kjøleskap. Ingen fuktforskjeller på fuktindikator.

Tiltak / konsekvens

Tiltak: Fuktsikre underkant av benkeplater på utsatte områder som benkebeslag, oppvaskmaskin og komfyr. Kontrollere rørsystemet i benkeskap. Elastiske fuger i overgang benkeplater og fliser på vegger anbefales utført med korte intervaller. Konsekvens: TG er satt på grunnlag av alder og observasjoner som er beskrevet ovenfor.

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

Gulvoverflater er kledd med laminat, parkett, vinyl og keramiske fliser. Vegger er kledd med trepanel, malt vinyltapet og malte plater. Malt plater og trepanel i tak.

Vurdering

Overflater er stort sett fra bygningens byggeår. Saltgjennomslag i flisfuger i underetasjens vindfang. Ingen slitasjer på synlige overflater utover normal bruk.

Tiltak / konsekvens

Tiltak: Noen overflater må påregnes oppgradert for å tilfredstiller dagens krav og standard.

Tilstandsrapport for bolig

Innvendige trapper

TG 2

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

Beskrivelse

Lakkert trapp i tre fra hoved.etg til loftetasje og ned til under.etg er med rekkverker i tre.

Vurdering

Innvendig trapp og rekkverker er fra byggeår. Noen trinn og repos er med brukstiasjer på overflater. Mindre knirk i trinn. Alle trapper skal være med rekkverker på begge sider. TG er satt på grunnlag av alder, synlige slitasjer og manglende gelenderrekkverk i trapperom.

Tiltak / konsekvens

Tiltak: Montere gelenderrekkverk i trapperom fra hoved.etg til underetasje. Avstand mellom spiler og opptrinn skal ikke overstige mer en maks 10cm. Høyde på rekkverker skal være på minimum 90cm fra inntrinn, dekker eller repo.

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.

Beskrivelse

Synlige deler av rørsystemet innvendig er fordelt over kobber og plastrør. Utvendig vann fra privat vannverk og avløpsystem med septikk. Synlige sluker er i plast. Varmvannsbereder er montert på vaskerommet i hoved.etg. Innvendig stoppekrane er montert under benk på vaskerommet i hovedetasje. Utvendig stoppekrane ble ikke observert.

Vurdering

Rørsystemet og varmtvannsbereder er fra byggeår. Ved enkelt funksjonstest av tilfeldige blandebatteri og toalett. Ingen funksjonssvikt.

Tiltak / konsekvens

Konsekvens: Videre kontroll av røranlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. TG er ikke satt. Dette på grunn av manglende kompetanse.

Levetid

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av vvs deler i boliger" blad 700.330 har: - VVS en teknisk levetid fra 25 - 50 år.
- Varmvannsberedere elektrisk har en antatt forventet levetid fra 15 - 25år.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Det er montert tre sikringskap i boligen. Det elektriske anlegget er fordelt over automatsikringer og består i hovedsak skjult ledningsnett. Nye målere er montert i to skap. Måler i et skap er fra byggeår. Det er klargjort og installert 3-faset inntak i boligen. Fordelingsoversikt på skapdører. Det er montert Eswa i stuegulv ved sofakrok, et kvadrat fra nord-vestre vegg til pipa med egen bryter.

Vurdering

Det elektriske anlegget er stort sett fra byggeår. Det elektriske anlegget ble ikke kontrollert utover dette, da det kreves spesiell kompetanse innenfor dette området. Det foreligge samsvarserklæring og sluttkontroll for det elektriske anlegget som er oppgradert etter årstall 1999.

Tiltak / konsekvens

Normalt intervall for utskifting er mellom 20 og 40 år. TG er ikke satt på grunnlag av manglende kompetanse.

Diverse utstyr

TG 1

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

Beskrivelse

Ventilasjonsanlegg, sentralstøvsuger, varme i gulv, elektriske panelovner, 3-faset inntak på vegg i u.etg, klargjort for en 3-faset til i underetasje, brannvaslere og brannslukningsapparat.

Vurdering

Alt teknisk utstyr har normalt behov for løpende serviceintervaller for å unngå driftsstans. Dette gjelder også utstyr som er montert i denne boligen.

Tiltak / konsekvens

Teknisk utstyr som er blitt noen år er alltid forbundet med risiko. Forventninger i forhold til levetid må derfor sees i sammenheng med overnevnte betraktning. Garantitid viser for eksempel hva som kan forventes.

Terrengforhold

TG 1

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

Beskrivelse

Bygningen ligger i skrått terreng. Privat innkjøring er svakt skrå. Parkering ved hovedinngang og fremfor separat garasje er flat. Ved hovedinngang og ved siden av boligen heller terrenget mot grunnmur. Ved siden av bygningen terrenget på tomte avgrenset med en støttemur i betong. På fremsiden er tomte tilfylt med masser og plenareal. Noen gangveier og trapp i terrenget er kledd med skiferheller.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Når det gjelder fallretninger er det viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra alle grunnmurer. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Tiltak / konsekvens

Tiltak: Kontrollere støttemurer som avgrenser tomte for sprekker, skjevheter og eventuelle setinger. Ideelt bør det i en avstand på ca 3.meter være god helling vekk fra bygningens grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Separat garasje med utebod.

TG 2

Beskrivelse

Separat garasje er med fundamenter og grunnmur i betong som innvendig dels er kledd med tresonittplater. Yttervegger er enkelt bygd opp med uisolerte trekonstruksjoner som utvendig er kledd med malte trekledninger. Gulv i utebod er med stubbgulv i tre. Plassbygde takbjelker som utvendig er kledd med takplater i metall(discus og trolig gjenbruksplater, da det ble observert noe hull på noen takplater). Ingen undertak eller takrennesystem med beslag. Vindu med glass og trekarm som er malt utvendig. Uisolert inngangsdør i tre med malte utvendige overflater. Vippeporter i tre som er kledd med malte plater i metall. Over deler av garasje er det bygd en hems i tre.

Vurdering

Utvendig taktekke er rustet på overflater. Takrennesystem, mangler. Noen sprekker ble observert på gulv i betong i garasje. Tregheter på inngangsdør. Utebod benyttes til lagring av tilegnet utstyr.

Tiltak / konsekvens

Tiltak: Skiftet taktekke, garasjeporter og inngangsdør. Avrette garasjergulv. Montere takrennesystem og nedløp til rør i bakken som leder overflatevannet bort fra bygningen. Male utvendige trekledninger.