



NITO Takst
– tryggere bolighandel

BOLIGSALGSRAPPORT

**Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling**



FAKTA EIENDOM

Løkehaugvegen 5

4260 Torvastad

Gnr. 140 Bnr. 50 Fnr. 0 Snr. 0

Kommune: 1149 KARMØY

Befaringsdato: 19.01.2010

Rapportdato: 20.01.2010

RAPPORTANSVARLIG:

FAKTA EIENDOM

Arnfinn Knutsen

Hovedtgate 39, 4250 KOPERVIK

Tel: 91007273

Fax:

E-mail: arnfinn@fakta-eiendom.no



Løkehaugvegen 5
4260 TORVASTAD
Gnr.: 140 Bnr.: 50

Rapportansvarlig:
Arnfinn Knutsen
Hovedtgaten 39,
4250 KOPERVIK
Tel: 91007273
Fax:
E-mail:
arnfinn@fakta-eiendom.no



OM BOLIGSALGSRAPPORTEN

Boligsalgsrapporten og dens avgrensninger

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst, og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene.

Boligsalgsrapporten er i prinsippet 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.

Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av NITO Takst og er utført i henhold til NITS's instruks. Låneverdien er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

Om takstingeniøren

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innefor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet "Boligsalgsrapporten".

Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra NITO Takst utføre en Boligsalgsrapport.

Klageordning

Det er opprettet en felles, offentlig klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klagenemnden er sammensatt av en nøytral oppmann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til denne klagenemnden. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i boligsalgsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningssdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med NBI's 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:

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst - NTF, Norges Takseringsforbund

Initialer:

Side 1 av 14
20.01.2010



Løkehaugvegen 5
4260 TORVASTAD
Gnr.: 140 Bnr.: 50

Rapportansvarlig:
Arnfinn Knutsen
Hovedtgaten 39,
4250 KOPERVIK
Tel: 91007273
Fax:
E-mail:
arnfinn@fakta-eiendom.no



- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving 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 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler 2007". 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 rekvirenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner.

Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en 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.

Konklusjon / sammendrag

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

Eiers egenerklæringskjema

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



Løkehaugvegen 5
4260 TORVASTAD
Gnr.: 140 Bnr.: 50

Rapportansvarlig:
Arnfinn Knutsen
Hovedtgaten 39,
4250 KOPERVIK
Tel: 91007273
Fax:
E-mail:
arnfinn@fakta-eiendom.no



Egne premisser

Det var snø på befaringsdagen.

Hvis ikke annet er oppgitt er levetider hentet fra Byggforskeren (Norsk byggforskningsinstitutt) blad 700.320 "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".

Ved arealmåling er rommene vurdert etter bruken, og ikke om de ellers er godkjent eller utført korrekt i.f.t. byggeforskriftene.

Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2009 er lagt til grunn.

Befaring

Rekvirent: Jostein B. Nilssen

Takstingeniør: Arnfinn Knutsen NITO Takst

Rapportansvarlig: Arnfinn Knutsen

Befaringsdato: 19.01.2010

Tilstede: Jostein B. Nilssen

Eiendomsdata

Hjemmelshaver(e): Nilsen Nelly Sofie

Tomteareal: 1124,2m²

Type tomt: Eiet

Matrikkel: Gnr. 140 Bnr. 50 Fnr. 0 Snr. 0

Adresse: Løkehaugvegen 5 - 4260 Torvastad

Dokumentkontroll

Eiendomsinformasjon er kontrollert mot Infotorg og Fonnakart. Rapporten er basert på observerte forhold under befaringen.

Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

Andre opplysninger

Egenerklæring foreligger ikke. Eier er på sykehjem.

Om 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.



Løkehaugvegen 5
4260 TORVASTAD
Gnr.: 140 Bnr.: 50

Rapportansvarlig:
Arnfinn Knutsen
Hovedtgaten 39,
4250 KOPERVIK
Tel: 91007273
Fax:
E-mail:
arnfinn@fakta-eiendom.no



Konklusjon

Det er utført lite oppgradering og påkostinger de senere år. Det kan derfor synes nødvendig med en oppgradering. Boligen er bygget etter datidens standard og krav, og må ikke forveksles med nyere boliger.

Av vesentlige anmerkninger i rapporten nevnes:

- Takterrassen mangler rekkverk.
- Baderommet bør fornyes.

For øvrig vises til rapportens beskrivelse av de enkelte bygningsdeler og tilhørende levetidsbetraktninger.

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab.- ombygd år
Enebolig	Ca 1918	1954

Underskrifter

Kopervik, 20.01.2010

Takstingeniør

Arnfinn Knutsen



Bygg : Enebolig

Arealer m.m.

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no

De viktigste presiseringene er:

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.

Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målregler.

Bygg A: Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Kjelleretasje	36	31	0	31
Hovedetasje	55	50	50	0
2.etasje.	41	39	39	0
Sum bygning	132	120	89	31

Bygg A: Enebolig - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
Kjelleretasje		Disponibelt rom.
Hovedetasje	Gang, kjøkken, stue, vaskerom/bi-innngang og toalettrom.	
2.etasje.	Gang, 2 soverom og bad.	

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	132	120	89	31

Kommentarer til planløsningen

Det er ikke innvendig tilkomst til kjelleren.



Grunn og fundamenter

*Vurdering av byggegrunn og fundamentering.
Grunnundersøkelser ikke foretatt.*

Vurdering

TG: 1

Boligen er trolig fundamentert på faste stabile masser. Fundamentering er trolig utført på en god måte, tatt i betraktning byggeår.

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vurdering

TG: 2

Grunnmur er utført med lødd stein. Grunnmuren er pusset utvendig. Grunnmuren er pusset innvendig mot øst. Grunnmuren er i bra stand alder tatt i betraktning, eventuelle riss og sprekker som kan observeres på murpuss er av normal og stabil karakter og har ingen konsekvens for konstruksjonens sikkerhet. Tilbygg mot nord har støpt plate på mark. Tilstandsgrad settes på grunn av alder.

Drenering

*Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør.
Observasjonene er visuelle.*

Vurdering

TG: 2

Generelt er det ikke drenering i moderne forstand på bygninger av denne alderen. Nedløpsrør fra takrenner er ikke lagt i rør under bakken, nedløpsrøret avsluttes over terreng.

Levetid

Normal levetid på drenering er i følge NBI 20 - 60 år.
NBI: Norges byggforskningsinstitutt



Veggkonstruksjon og utvendige fasader

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

Vurdering

TG: 2

Veggkonstruksjonen med tømret bæresystem i tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Kledning er for det meste av eldre dato. Bytte av noe kledning, hjørnebord, maling og vedlikehold må påregnes.

Det registreres noe svertesopp på kledningen, spesielt mot nord og under tak ved inngangspartiet. Svertesopp bør fjernes. Grundig rengjøring med spesielle midler som Husvask eller Fasadevask fra malingsbutikken tar knekken på vekstene. I alle fall for en stund.

Det registreres påbegynte råteskader enkelte steder på kledning og hjørnebord, spesielt mot sør og vest.

Levetid

I henhold til NBI har utvendig panelkledning levetid fra 40 - 60 år. Intervall for vedlikehold med maling er 6 - 12 år.

Vinduer og dører

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

Vurdering

Hovedinngangsdør er i teak i god stand. Innvendige dører er slette finerte, i god stand alder tatt i betraktning.

TG:1

Vinduer er skiftet ved behov, de fleste fra 70- og 80-tallet. Vindu i vaskerom har punktert glass. Vinduene har oppnådd en alder hvor det ikke uvanlig at de må skiftes ut.

TG:2

Dør til takterrasse i 2. etasje har råteskader på utvendig panel.

TG:3

Levetid

I henhold til NBI er normal levetid på vinduer fra 20 - 60 år.

Normal levetid på ytterdører: 20 - 40 år.

Alt etter vær og lys, kan punkterte vinduer være vanskelig å oppdage.



Takkonstruksjon

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

Vurdering

TG: 2

Det er saltakskonstruksjon av tre, med delvis kaldt ventilert loft og innredet 2. etasje. Konstruksjonen er av tradisjonell type, med undertak av tre lagt på åser. Tilstand på konstruksjonen kan ikke konstateres der hvor konstruksjonen er kledd inn, men det ble ikke registrert fukt i takkonstruksjonen. Det registreres spor etter stripet borebille (mott), skadene er moderate. Det er viktig å holde lavt fuktnivå (ventilering) for å forebygge skader.

Det registreres noe nedbøyning i takkonstruksjonen (observert fra bakken). Tilstandsgrad settes på grunn av alder.

Taktekking

TG: 2

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

Vurdering

Taket er tekket med skiferheller. Undertak er av bord. Ingen skade registrert. Vindskier og gesimser ser ut til å være ok, men trenger vedlikehold. Tilstandsgrad settes på grunn av alder.

Levetid

Forventet levetid for skiferstein er ifg NBI 50 - 80 år.

Vannbord og vindskier er utsatt, og har ofte relativt kort levetid 20 -30 år iflg NBI.

Renner, nedløp og beslag

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

Vurdering

TG: 2

Firkantrenner og nedløp er av plast. Over tid mister de gjerne styrken, men bør kunne fungere greit for det. Renner av denne typen har en tendens til å lekke i skjøter. De bør kontrolleres når det er regnvær.

Levetid

Takrenner og nedløp i plast har en levetid på 20 - 30 år (NBI).



Terrasse, balkonger og utvendige trapper

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

Vurdering

I 2.etasje er det en takterrasse på ca 7 kvm, tekket med Sarnafilbelegg eller tilsvarende av nyere dato. Fallforhold er ikke kontrollert. Terrassen var dekket med snø på befaringsdagen.

TG:1

Takterrassen mangler rekkverk.

TG:3

Piper og ildsteder

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

Vurdering

I hovedetasjen er det montert en peisovn fra ca 2002. Avstand til brennbart materiale er ivaretatt.

TG:1

Boligen har ettløps teglsteinspipe. Feieluken er plassert i kjeller. Teglpipe er ikke tilgjengelig for inspeksjon i hovedetasjen og 2.etasje. Iht forskriften skal en teglsteinspipe være tilgjengelig for inspeksjon på alle 4 sider.

TG:2

Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

Etasjeskillere

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

Vurdering

Etasjeskillere i boliger fra 1918 har større nedbøyning og mindre stivhet enn det som er vanlig i dag. Det er noe skjevhet i konstruksjonen, dette er normalt i denne type hus. Det er spor etter stripet borebille (mott) i bærebjelke til bjelkelaget, observert fra kjeller. Omfanget er moderat og svekker konstruksjonen noe, men er ikke til fare for konstruksjonens sikkerhet.

Det ble ikke observert problemer som er unormalt i forhold til alderen.

TG: 2



Rom under terreng

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

Vurdering

TG: 2

Det registreres noe høyt fuktighet i kjeller. Her er ikke veggen kledd inn så det er ikke noe stort problem. Det er viktig å holde kjelleren luftig, og og varer bør ikke lagres rett mot veggen.

Kjelleren må ikke innredes uten at det gjøres tiltak mot fukt.

Bad, 2. etasje

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

Vurdering

TG: 2

Baderommet er av eldre dato. Badet har gulvbelegg på gulv, og tapet på vegg. Baderommet har servant med skap, toalett og dusjkabinett. Fuktsikring på vegg er slitt. På gulvet er det ikke tett mellom rørgjennomføringer og gulvbelegg. Baderom har ventil i vegg. Sluk er plassert under dusjkabinett og er ikke kontrollert. Det ble ikke registrert fukt ved fuktsøk på vegger og gulv.

På bakgrunn av baderommets alder, vil fuktsikring på vegger og gulv neppe være tilstrekkelig ved en stor fuktbelastning, som daglig dusjing.

Baderommet bør fornyes.

Levetid

Utskifting av tappebatteri/kraner for sanitærutstyr etter 10 - 30 år.

Utskifting/rehabilitering av utslagsvasker, servanter, klosetter o.l. etter 20 - 50 år.

Normal levetid for vinyltapet som er utsatt for fukt er i følge NBI 5 - 10 år.

Normal levetid for gulvbelegg av vinyl i våtrom er i følge NBI 15 - 25 år.



Vaskerom

*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 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.*

Vurdering

TG: 2

På vaskerommet er det gulvbelegg på gulv og trepanel på vegg. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin, men har ingen sluk. Rommet har ventil i vegg.

Levetid

Utskifting av tappebatteri/kraner etter 10 - 30 år iflg NBI.
Normal levetid for gulvbelegg av vinyl i våtrom er i følge NBI 15 - 25 år.

Toalettrom

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Vurdering

TG: 1

Toalettrom med toalett. Rommet har ventil i vegg.

Kjøkken

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

Vurdering

TG: 1

Kjøkkeninnredningen er fra ca 2006. Det er montert fliser over benkeplate. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskemaskin. Kjøkkenet er i god stand.
Det ble ikke registrert fukt ved søk med fuktmålerutstyr (Protimeter).



Innvendige overflater

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere.

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

Vurdering

TG: 2

Innvendige overflater er generelt av eldre dato. Det er for det meste tepper og gulvbelegg på gulv, tapeter på vegg og malte himlinger.

I hjørne mot sør/øst innvendig på kott i 2. etasje registreres det noe svertesopp på overflatene. Denne er på overflaten pga kondensering (høy luftfuktighet mot kald veggflate), den kan vaskes vekk, og er ufarlig for konstruksjonen.

Det er skjolder etter fukt i trepanel i himling på vaskerommet (under takterrassen), dette var tørt på befaringsdagen og merkene skyldes trolig en lekkasje fra før det ble lagt nytt belegg på terrassen.

Innvendige trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk.

Rekkverkshøyder er også vurdert.

Vurdering

TG: 1

Trapp til 2. etasje har teppe i trinnene. Det er ikke håndløper på vegg. Rekkverk ble målt til 80 cm. Åpning mellom spiler i rekkverk ble målt til ca 18 cm.

Dersom det er små barn i huset bør åpning mellom spiler i rekkverk ikke være større en 10 cm.



VVS

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

Vurdering

Varmtvannsbereder er på 198 liter fra 2004.

TG:1

Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast. Vann og avløpsrør ble trolig instalert på 70-tallet.

Tilstandsgrad settes på grunn av alder.

TG:2

Vannet var avstengt med hovedstoppekranen i kjeller på befaringsdagen på grunn av frost.

Levetid

Trykkvannledninger i kobber har iflg NBI en levetid på 50 år.

Normal levetid for varmtvannsberedere er iflg NBI 20 år.

Normal levetid på avløpsledninger av plast er 50 år.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el. fagmann.

Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis dette ikke fremgår særskilt nedenfor.

Vurdering

Sikringskap med automatsikringer er av nyere dato.

TG:1

Det registreres ikke jordfeilbryter. Det elektriske anlegget ser ut til å være av varierende alder. Vurderingen av det elektriske anlegget er ikke fullverdig, da dette krever elektrokompetanse. Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget ved eierskifte.

Det lokale eltilsyn (Haugaland kraft) er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.

Tilstandsgrad settes på grunn av alder.

TG:2

Levetid: Utskifting av undersentraler (sikringsskap) inkludert kabler og ledninger 20-40 år iflg NBI.



Løkehaugvegen 5
4260 TORVASTAD
Gnr.: 140 Bnr.: 50

Rapportansvarlig:
Arnfinn Knutsen
Hovedtgaten 39,
4250 KOPERVIK
Tel: 91007273
Fax:
E-mail:
arnfinn@fakta-eiendom.no



Diverse utstyr

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

Vurdering

Det er montert varmepumpe i boligen. Varmepumpen er fra ca 2006 ifølge tilstedeværende.

Terrengforhold

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

Vurdering

Boligen ligger i skrånet terreng. Terrenget på vestsiden, nordsiden og foran kjellerdør på østsiden kan gi tilsig av vann mot mur. Det er fall fra boligen på resterende terreng.