

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling

**Grindheimsvegen 134**

5440 MOSTERHAMN
Gnr. 14 Bnr. 8
4613 Bømlo kommune

Byggeår ??? og 2013

Benevnelse

Enebolig

Enebolig

Uthus

Tomteareal

BRA

153 m²

102 m²

17 m²

67 644 m²



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

Oppdragsnr. 529656
Befaringsdato 12.05.2020
Rapportdato 27.05.2020

Rapportansvarlig Takstkontoret Knut Grahl-Madsen
Takstingeniør: Knut Grahl-Madsen
Storehovden 7, 5221 NESTTUN
Tlf.: 90072036
E-post: knutgrahl@yahoo.no

Tilstandsrapport for bolig

Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

Det 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 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.
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/529656>

Egne premisser

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

Rapporten er basert på visuelle undersøkelser, supplert med enkle fuktmålinger og stikktaking. Undersøkelsesnivå 1, det laveste nivået. Det gjøres oppmerksom på at det kan være byggetekniske feil, avvik ved utførelse som ikke er mulig å avdekke ved denne begrensede gjennomgang. Som referansenivå for utførelse legges til grunn bygningslov og forskrift gjeldende på meldingstidspunktet om ikke annet er nevnt i tillatelsen. Dersom gjeldende forskrift på ved skrijving av rapporten har lempet på tidligere krav, kan denne legges til grunn.

El-anlegget er ikke gjennomgått. Synlige avvik påpekes, anleggets alder og vesentlige påkostninger på eldre anlegg og anleggets standard kommenteres.

Rørøpplaget vurderes med bakgrunn i alder og type installasjoner.

Kommunale arkiver er ikke gjennomgått dersom det ikke er opplyst i rapporten.
Opplysninger om tomtearealer er innhentet fra Statens Kartverk.
Opplysninger om regulering er hentet fra kommunens nettsider/link gjennom nettsiden.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Grindheimsvegen 134							
Postnr./sted	5440 MOSTERHAMN							
Kommune	4613 Bømlo	Gnr	14	Bnr	8	Fnr		Snr
Hjemmelshaver	Kristin Ekeberg							
Rekvirent	Glenn Ekeberg og Kristin Ekeberg							
Befaringsdato	12.05.2020							
Tilstede / opplysninger gitt av	Takstmann Knut Grahl-Madsen							

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Tomannsbolig	???? og 2013	
Enebolig		
Uthus		

Dokumentkontroll

Godkjente tegninger er forrevidt.

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eieres egenerklæringsskjema er gjennomgått

Det er ikke registrert avvik mellom mine observasjoner og opplysninger gitt i selgers egenerklæring.

Tilstandsrapport for bolig

Andre opplysninger

Eiendommen består i alt av tre bygg, en nyere enebolig, sammenbygget med et eldre bolighus.

Det er i tillegg frittstående bodbygg/garasje også av eldre dato.

Den nye eneboligen er oppført 2013. Den går over to plan, 1. etasje og loftet.

Det er nytt og gode kvaliteter.

Den eldre delen har gjennomgående eldre kvaliteter. hele bnr 8 er i overkant av 67 Da. Det vil bli fradelt et areal på ca 3 Da (3000 m²) som blir boligens tomtegrunn.

Hovedboligen:

1. etasje inneholder:

Entre, hall, stue, kjøkken, bad og vaskerom.

Loftet inneholder:

Loftsrom, fire soverom, bad og vaskerom.

Utleieboligen:

Kjeller:

Kjellerrom.

1. etasje:

Entre, stue og kjøkken.

Loftet:

Gang med trapp og tre soverom.

Konklusjon

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

Boligen er i god stand og kan av kjøper tas i bruk som den er.

Det ble her ikke funnet vesentlige avvik

Den eldre delen er i tjenlig stand for utleie, det må her påregnes noe påkostning på sikt.

Det er på denne boligen vanlig elde og avvik som er typisk for eldre boliger.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA					
1. etasje	90	81	81	0	Entre, stue, kjøkken og bad.	
Loftet	75	72	72	0	Gang, fire soverom, bad og vaskerom.	
Sum	165	153	153	0		

Tilstandsrapport for bolig

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Kjeller	0	0	0	0		Kjellerrom ikke måleverdig (h= ca. 172).
1. etasje	61	55	55	0		
Loftet	49	47	47	0		
Sum	110	102	102	0		

Uthus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
1. etasje	20	17	0	17		Bod.
Sum	20	17	0	17		

Sum alle bygninger	295	272	255	17		
---------------------------	------------	------------	------------	-----------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

BRA er målt på stedet. BTA er beregnet.
Det er areal på begge loft som er nyttbart men ikke måleverdig.

Kommentarer til planløsningen

Den nye delen har en tidsriktig planløsning.
Gode lysforhold i alle rom.

Den eldre delen har en tradisjonell planløsning.
Her også gode lysforhold i alle rom.

Reguleringsmessige forhold

Området er uregulert.
Kommuneplanens arealdel viser byggeområde.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	67 644 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	-----------------------	-----------	------	--

Beskrivelse

Solrik beliggenhet..
Området med spredt bebyggelse.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Eiendommen ligger til offentlig vei.
Tilknyttet offentlig vann.
Privat avløp.

Sted og dato

Nesttun, 26.02.2020



Knut Grahl-Madsen



Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Tomannsbolig		Tilstandsrapport
Grunn og Fundamenter		TG 1
<i>Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.</i>		
Beskrivelse		
Betongfundamenter på steinfylling på fjell. Utført i betong Støpt isolert plate på mark.		
Vurdering		
Ingen merknad.		
Tiltak / konsekvens		
Ingen tiltak nødvendig.		
Drenering		TG 1
<i>Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.</i>		
Beskrivelse		
Isolert gulv ligger over utenforliggende terreng Godt fall på terrenget rundt huset.		
Vurdering		
Ingen merknad.		
Tiltak / konsekvens		
Ingen tiltak nødvendig.		
Veggkonstruksjon og utvendige fasader		TG 1
<i>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.</i>		
Beskrivelse		
Ytterveggene er oppført med 148 mm bindingsverk, isolert med 15 cm mineralull, innvendig fuktsperre, utlektet med 48 mm, isolert og kledd med mdf-panel. Utvendig vindtettet med plater, utlektet og kledd med dobbelfalset kledning.		
Vurdering		
Ingen merknad.		
Tiltak / konsekvens		
Ingen tiltak nødvendig.		
Levetid		
I henhold til NBI 700.320 er vedlikeholdsintervallet på overflatebehandling fra 6 til 12 år. Intervall for utskifting av kledning 40 til 60 år		
Vinduer og dører		TG 1
<i>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.</i>		
Beskrivelse		
Vinduer og ytterdører fra byggeår. Isolerglass i trekarmer, innvendig og utvendig malt.		
Vurdering		
Ingen avvik utover vanlig aldringsslitasje.		
Tiltak / konsekvens		
Ingen tiltak nødvendig.		
Levetid		
I henhold til NBI 700.320 har vinduer i tre en levetid på 20 til 60 år. Ytterdører i tre levetid på 20 til 40 år.		

Tilstandsrapport for bolig

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

Takkonstruksjonen er utført med taksperr opplagt på limtrebjelker, isolert og innvendig kledd med malte takplater og mdf-panel.

Vurdering

Ingen merknad.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak nødvendig.

Taktekking

TG 1

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

Beskrivelse

Taket er tekket med stålpanner.
Sutaksplater, fæder og lekter.

Vurdering

Ingen merknad.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak nødvendig.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 er levetiden for tak tekket med stålpanner 30 til 50 år.
Intervall for vedlikehold 10 til 20 år.

Overlys, takluker m.m.

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

Beskrivelse

Det er montert overlysvindu med pvc-karmer på det ene soverommet.

Vurdering

Ingen merknad.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak nødvendig.

Renner, nedløp og beslag

TG 1

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

Beskrivelse

Renner og nedløp fra byggeår, utført i aluminium, lakkert sort.

Vurdering

Ingen merknad.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak nødvendig.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 er levetiden for renner og nedløp av stål/aluminium 25 til 35 år.
Intervall for vedlikehold 5 til 15 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 1

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

Beskrivelse

Inngangstram i betong, felles med utleieboligen.
Tram ved biingang i impregnert virke. Det er her bygget rampe.
Terrasse i betong i front av stue og kjøkken.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Ingen merknad.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak nødvendig.

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

Det er oppført lecapipe.
Peisovn montert i stuen.

Vurdering

Ingen merknad.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak nødvendig.

Etasjeskillere

TG 1

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

Beskrivelse

Isolert trebjelkelag med gulvspon som undergulv, nedlektet himling.
Malte takplater 60/120.

Vurdering

Ingen merknad.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak nødvendig.

Bad - 1. etasje.

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 baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Fliser på gulvet.
Baderomspanel på vegger.

Utstyrt med:
Vegghengt wc.
Baderomsmøbel med vask.
Dusjkabinett.

Varmekabel i gulvet.
Avtrekk fra sentralt anlegg.

Vurdering

Gjennomgående god standard.
Svakt fall på gulv men god oppkant ved terskel.
Membran under klemming i sluker.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak nødvendig.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 er levetiden for baderomspaneler 6 til 14 år.

I henhold til NBI 700.320 er levetiden for flislagt bad fra 20 til 40 år.

Tilstandsrapport for bolig

Bad - Loftet.

TG 1

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

Beskrivelse

Fliser på gulvet.
Baderomspanel på vegger.

Utstyrt med:
Vegghengt wc.
Baderomsmøbel med vask.
Badekar.
Dusjkabinett.

Kabel i gulvet.
Avtrekk fra sentralt anlegg.

Vurdering

Svakt fall på gulv men god oppkant.
Sluk ikke kontrollert pga overstående utstyr.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak nødvendig.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 er levetiden for baderomspaneler 6 til 14 år.

I henhold til NBI 700.320 er levetiden for flislagt bad fra 20 til 40 år.

Vaskerom - 1. etasje.

TG 1

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktverdier 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

Fliser på gulvet, sokkelflis.
Mdf-panel på vegger.

Utstyrt med:
Innredning med arbeidsbek, vask med varmt og kaldt vann. Plass for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering

Ingen merknad.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak nødvendig.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 er levetiden for malte veggplater 8 til 16 år.

I henhold til NBI 700.320 er levetid for flislagte gulv og vegger i våtrom 20 til 40 år.

Kjøkken

TG 1

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.

Beskrivelse

Hvite profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfeldt benkebeslag.
Integrerte hvitevarer:
Bred induksjon platetopp.
Stekeovn.
Dampstekeovn.
Oppvaskemaskin.
Frittstående kjøleskap, side by side.
Avtrekksvifte, utblåsing i vegg.
Glassplater på vegg mellom benkeplate og overskap.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Tiltalende utførelse.
Lite med brukerslitasje.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak nødvendig.

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

Gulv:

3-stavs eikeparkett på samtlige gulv.

Vegger.

Mdf-paneler.

Tak:

Malte takplater 60/120.

Vurdering

Lite brukerslitasje.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak nødvendig

Innvendige trapper

TG 1

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

Beskrivelse

Tretrapp til loftet, malte vanger og lakkete eiketrinn.

Vurdering

Rekkverk i hht gjeldende forskrift.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak nødvendig.

VVS

TG 1

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

Beskrivelse

Rør i rør vannforsyning, skap plassert i kott under trapp.

Plast avløpsledninger.

Bereder 200 liter plassert i kott under trapp. Belegg på gulvet, sluk.

Sentralt ventilasjonsanlegg plassert i kneloft.

Utvendig vannkran.

Vurdering

Gjennomgående god standard på utstyr.
Ingen merknad.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak nødvendig.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Normal god standard på anlegget.

Kabler i hall, stue, kjøkken, begge bad og vaskerom.

Infelt belysning i tak.

Vurdering

Anlegget har normal god standard.

Tilstandsrapport for bolig

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak nødvendig

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

Det er montert Flexit sentralstøvsuger.
Motor plassert på vaskerom.

Vurdering

Ingen merknad.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak nødvendig.

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

Det er godt fall fra husets vegger.

Vurdering

Ingen merknad.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak nødvendig.

Bygg B: Enebolig

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

TG 2

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Fundamenter i stein og betong.
Støpt gulv i kjeller.

Bilder



Utleieboligen.

Vurdering

Noe settninger i fundamenter.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak er nødvendig.

Tilstandsrapport for bolig

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Grunnmur i stein og betong.

Vurdering

Noe riss i vegger.

Noe er utbedret.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak er nødvendig ut over utbedring av riss.

Drenering

TG 2

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

Beskrivelse

Det er ikke foretatt vesentlige endringer med drenasjen rundt tre av husets vegger.

Mot tilbygget er det foretatt tiltak.

Vurdering

Slik kjellere nyttes idag er det ikke nødvendig med tiltak.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak er nødvendig nå.

Utbedring vil være å grave opp rundt grunnmuren, montere grunnmursplate, legge ny drensledning og fylle til med god drenerende masse.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 2

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

Beskrivelse

Yttervegger utført med liggende plank, i det vesentlige innvendig kledd med trefiberplater.

Utvendig utlektet og kledd med liggende kledning.

Det vesentlige av kledningen er av eldre dato.

Vurdering

Det er avvik på kledningen.

Det må påregnes at det er avvik på sylstokk.

Tiltak / konsekvens

Tiltak må påregnes-

Levetid

I henhold til NBI 700.320 er vedlikeholdsintervallet på overflatebehandling fra 6 til 12 år.

Intervall for utskifting av kledning 40 til 60 år

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

Ny ytterdør.

Eldre innvendige dører.

Eldre vinduer med isolerglass 60/70-tallet, med unntak av et nyere vindu på loftet.

Vurdering

Det er avvik og aldringslitasje på vinduene.

Det må på sikt påregnes utskiftninger.

Tiltak / konsekvens

Utskiftninger.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 har vinduer i tre en levetid på 20 til 60 år. Ytterdører i tre levetid på 20 til 40 år.

Tilstandsrapport for bolig

Takkonstruksjon

TG 2

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

Beskrivelse

Taket er utført som sperrekonstruksjon, opplagt på yttervegger og langsgående åser.
Uisolert.

Vurdering

En må påregne at det er noe avvik på konstruksjonen.
Ingen vesentlige avvik synlig.

Tiltak / konsekvens

Det må påregnes vanlig løpende vedlikehold.

Taktekking

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

Beskrivelse

Taket ble omtekket i 2013.
Ny underlagspapp, sperrelekter og lekter.
Tekket med stålpanner som det nye huset.

Vurdering

Ingen merknad til tekkingen.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak er nødvendig.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 er levetiden for tak tekket med stålpanner 30 til 50 år.
Intervall for vedlikehold 10 til 20 år.

Renner, nedløp og beslag

TG 1

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

Beskrivelse

Renner og nedløp i aluminium, montert i 2013.

Vurdering

Ingen merknad.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak er nødvendig.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 er levetiden for renner og nedløp av stål/aluminium 25 til 35 år.
Intervall for vedlikehold 5 til 15 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 1

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

Beskrivelse

Felles inngangstram med den nye noligen, utført i betong.

Vurdering

Ingen merknad.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak nødvendig.

Piper og ildsteder

TG 2

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

Beskrivelse

Teglpiper fra byggeår.
Eldre ildsted montert

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

En må påregne at det ved montasje av nytt rentbrennende ildsted må monteres foring i pipen.

Tiltak / konsekvens

Det er ikke opplyst om at det ligger begrensninger på å nytte dagens ildsted.

Etasjeskillere

TG 2

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

Beskrivelse

Etasjeskillere i tre, uisolert.
Gulv med gulvbord.
Undergulv med huntonittplater i kjeller. (mulig isolert)
Undergulv med bord og plater mellom 1. etasje og loftet.

Vurdering

Det er noe svikt og skjevheter i konstruksjonen.

Tiltak / konsekvens

Det må påregnes noe utbedring ved legging av nye gulv.

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.

Beskrivelse

Det er kunn vegger i stein/betong under terreng.

Vurdering

Slik kjelleren byttes idag er konstruksjonen ikke problematisk.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak er nødvendig.

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 besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Eldre utførelse på bad.
Belegg på gulvet.
Eldre belegg på vegger.
Utstyrt med:
Wc.
Skap med vask og dusjkabinett.

Lufting ved ventil og vindu.

Vurdering

Badet er i tjenlig stand for utleie.
Det må på sikt påregnes oppgradering.

Tiltak / konsekvens

Oppgradering på sikt.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 er levetiden for vinyl på gulv med gulvvarme 15 til 35 år.
I henhold til NBI 700.320 er levetiden for vinyltapet i våtrom 5 til 12 år.

Tilstandsrapport for bolig

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

Ikea kjøkken.
Slette hvite fronter.
Frittstående hvitevarer.
Kømfyr og kjøleskap.
Stål vifte.

Vurdering

Kjøkkenet er i god stand for utleie.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak er nødvendig.

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

Gulv:
Belegg og malte bordgulv.
Vegger:
Malte platevegger og malt plank.
Tak.
Slette malte tak, dels med synlige bjelker.

Vurdering

Det er behov for noe oppgradering.

Tiltak / konsekvens

Oppgraderinger.

Innvendige trapper

TG 2

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

Beskrivelse

Eldre tretrapp mellom etasjene.

Vurdering

Trappen er i tjenlig stand.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak er nødvendig.

VVS

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

Beskrivelse

Det er eldre røropplegg.
Kobber vannledninger.
Plast og støpejernsrør.
Ny bereder plassert i kjeller.

Vurdering

Det må på sikt påregnes utskiftinger.

Tiltak / konsekvens

Utskiftinger på sikt.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Det er foretatt diverse fornyinger på anlegget.
Automatsikringer er montert.
Det er også utført arbeider på kurser.

Tilstandsrapport for bolig

Bilder



Sikringsskapet

Vurdering

Det er ikke foretatt en gjennomgang av anlegget.

Tiltak / konsekvens

Det anbefales kontroll av anlegget av autorisert foretak.

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

Det er montert varmepumpe.

Bilder



Varmepumpen.

Vurdering

Pumpen er i daglig drift.

Tiltak / konsekvens

Løpende vedlikehold.

Tilstandsrapport for bolig

Grunn og Fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Fundamenter i stein.

Bilder



Uthuset

Vurdering

Ingen merknad.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak nødvendig.

Drenering

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

Beskrivelse

Drenering ikke problematisk for konstruksjonen.

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.

Beskrivelse

Uisolert trekonstruksjon med liggende utvendig løedning.

Vurdering

Avvik på kledningen.

Tiltak / konsekvens

Det må påregnes utbedring/fornyning.

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

Eldre labank dører.
Eldre vinduer.

Vurdering

Det må påregnes utskiftninger.

Tiltak / konsekvens

Utskiftninger.

Tilstandsrapport for bolig

Takkonstruksjon

TG 2

Her vurderes ventilerings 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

Taket er utført som sperrekonstruksjon, opplagt på yttervegger og langsgående åser.

Vurdering

Det er avvik på konstruksjonen.

Tiltak / konsekvens

På sikt utbedringer.

Taktekking

TG 2

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

Beskrivelse

Taket er tekket med stålplater.
Alder ikke oppgitt.

Vurdering

Platene er i tjenlig stand.

Tiltak / konsekvens

Vanlig løpende vedlikehold.

Renner, nedløp og beslag

TG 2

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

Beskrivelse

Renner og nedløp i plast, eldre.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Det er fremlagt el til lys, stikk og utelamper.