

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling



Rylandshøgda 20
5917 ROSSLAND
Gnr. 43 Bnr. 101
1256 Meland kommune

Byggeår 1982

Benevnelse	BRA
Enebolig	217 m ²
Garasje	42 m ²

Tomteareal	1 585 m ²
-------------------	----------------------



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller besøk <http://takstverifisering.nito.no>

Oppdragsnr.	454 518
Befaringsdato	19.04.2018
Rapportdato	23.04.2018

Rapportansvarlig	Takstingeniør / Byggmester. Takstingeniør: Knut Farestvedt Kloppedalsveien 37, 5221 NESTTUN Tlf.: 40846491 E-post: bmkf@broadpark.no
-------------------------	--



**KNUT
FARESTVEDT**
TAKSTINGENIØR/BYGGMESTER



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 eiendomsmegler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av NITO Takst og er utført i henhold til NITO's instruksur.

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

Rapportens struktur

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

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

- Bruk av stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

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

Andre uttrykk og definisjoner

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

Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

Stikktagninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

Eiers 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.



Tilstandsrapport for bolig

Egne premisser

Det er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å vurdere de byggetekniske forholdene som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers plikt til selv å undersøke boligen som skal kjøpes, men den er et dokument som er utviklet for å bidra til økt trygghet for alle impliserte parter. Juridisk sett er tilstandsrapporten ingen garanti mot skjulte feil og mangler, da det ikke blir foretatt åpning av konstruksjoner. Det forutsettes også at det ikke er tilbakeholdt viktig informasjon overfor takstingeniøren, eller at han blir feilinformert.

Byggesak er ikke kontrollert (i.h.h til utførelse grad 1 for tilstandsanalyser blir ikke dokumentasjon/ byggesak fra kommune innhentet, opplysninger baseres på info fra hjemmelshaver, supplert med opplysninger fra "Infoland").

Grunnlag for valg av satte tilstandsgrader settes hovedsakelig ut fra retningslinjer i.h.h "Byggforskserien, Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler." supplert med erfaringsmessig observasjoner/ vurderinger av faktisk tilstand. Hvis ikke annet er beskrevet (eks bad oppusset i år xxxx) er alle komponenter/ bygningsdeler å regne som fra angitt byggeår (oppgitt byggeår på aktuell eiendom), evt med unntak av mindre oppgraderinger, dette regnes i så fall som normalt/ forventet vedlikehold.

Generelt:

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

Generell informasjon til kunde (er).

Er det behov for oppgradering av takst ved senere anledning (eks ved refinansiering/ salg etc) kan underskrevne takstmann kontaktes på nytt da alle utførte takstopdrag er lagret i database. Det vil følgelig bli gitt rabatt pga nevnte forhold. Dette gjelder både for person oppført som oppdragsgiver av takst rapport og eventuelle nye eier (e) som besitter takst etter et kjøp/ salg.

Se kontakinfo/ tlf og mail på framsiden av denne rapport.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Rylandshøgda 20								
Postnr./sted	5917 ROSSLAND								
Kommune	1256 Meland	Gnr	43	Bnr	101	Fnr		Snr	
Hjemmelshaver	Erik Klausen og Ingrid Brakstad Klausen								
Rekvirent	Erik Klausen og Ingrid Brakstad Klausen								
Befaringsdato	19.04.2018								
Tilstede / opplysninger gitt av	Ingrid Brakstad Klausen								

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig	1982	1996

Dokumentkontroll

Opplysninger fra hjemmelshavere, samt EDR (eiendomsregisteret)

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eieres egenerklærings skjema er ikke gjennomgått

Vdr egenerklærings skjema:

Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales evt interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/ kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/ nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i rapport.



Tilstandsrapport for bolig

Andre opplysninger

Levetid er bare angitt der det er spesielt relevant. Beregnet levetid er ut fra del/ komponent er ny/ nytt og varierer selvsagt ut fra forhold som vedlikehold og kvalitet.

Om TG: Når det eksempelvis er beskrevet i et punkt følgende:

TG:1

TG:2

Betyr dette at det er tilstand fra 1 til 2 på beskrevne punkter.

Det er ikke slik at eks hvert vindu/ dør blir beskrevet med egen TG:

TG grader tildeles også ut fra alder (alder/ høy alder ut fra beregnet levetid er et negativt symptom), slik at et eks vindu som er 25 år (har brukt over halve beregnet levetid) kan ikke få lav TG selv om det ikke har noen direkte skader/feil.

Generell info vdr bruk av fuktindikator:

Det kan ikke konkluderes om evt fuktighet ligger over/ under membran ved søk på keramiske fliser (Måleinstrument kan ikke fastslå dette, ofte er det utslag på indikatorer i dusjone fordi det er fuktighet i underlag under/mellom fliser i da dette sjiktet i seg selv ikke er tett, det som er avgjørende er om membran under fliser og lim er tett) Hvis fuktighet ligger i sjikt over membran er det vanligvis ikke problem. På flislagte bad er det alltid (uten unntak) usikkerhet vdr fuktproblematikk utover klare negative visuelle tegn/ symptomer.

Vdr bruk av fuktmåler for trevirke (pigg/ hammerelektrode):

Grenseverdier for fuktnivå.

Det finnes en rekke anbefalinger for fuktnivå i ulike materialer.

Disse skal sikre at det ikke oppstår fysiske, kjemiske eller biologiske skader.

Men ettersom det ikke finnes noen eksakte verdier, må man basere seg på en kombinasjon av anbefalinger og praktisk erfaring.

Vanskeligheten med å sette grenser kan illustreres med variasjonene i treverk.

Som nevnt, er det mest vanlige fuktmålingsutstyret laget for måling i ytterveden på furu ved 20°C.

Problemet er at treverk er lite homogent.

Flere målinger i det samme trestykket kan gi tydelige variasjoner, enten man måler på forskjellige steder i overflaten eller innover i dybden.

Når man gjør målinger av et annet treverk enn furu ytterved, for eksempel furu kjerneved eller gran, eller ved en annen temperatur, kan man få feilaktige avlesninger. Disse avvikene utgjør som regel ikke mer enn noen få prosent, men hvis man opererer med absolutte grenseverdier, kan dette gi systematiske feil og gi store konsekvenser.

Man bør derfor benytte grenseverdiene for fuktinnhold i materialer som retningslinjer, og ta forbehold om lokale variasjoner og avvik.

I tillegg til kunnskap om disse anbefalte grenseverdiene, er det viktig å vite hvordan de skal brukes.

En enkelt måleverdi er høyst usikker, og kan ikke benyttes til en generell beskrivelse av en konstruksjon. Det må foretas et representativt antall målinger for at man skal kunne se om de registrerte verdiene gir et godt bilde av situasjonen. Uten dette bør tolkning og videre tiltak ikke gjennomføres.

Konklusjon

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

Aktuell eiendom:

Enebolig over 2 plan + blindloft med lukeadkomst.

Bygget i 1982, påbygget i 1996 med tv-stue og bod.

Boligen ble oppgradert med nye bad i 2008 og nytt kjøkken i 2013.

Utvendig tørkeskjul (28 m²) og hagebod (8 m²).

Garasje på 42 m², bygget i 2016.

Eiendommen har en fin beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde på Rossland i Meland kommune.

Se videre bygningsmessig beskrivelse/ 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.

"Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.



Tilstandsrapport for bolig

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1 etg	107	98	73	25	Entre/ gang og trapp, bad, vaskerom, 2 stk soverom og tv-stue.	1 stk innvendig bod (4 m2) + bod under påbygget del av stue 2 etg (21 m2).
2 etg	131	119	119	0		
					Trapp/ gang, bad, kjøkken, 3 stk soverom, stue og spisestue. Utgang til hage fra stue og spisestue.	Blindloft med lukeadkomst (ikke målbar areal).
Sum	238	217	192	25		

Garasje	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1 etg	46	42	0	42		Garasje.
Sum	46	42	0	42		

Sum alle bygninger	284	259	192	67		
---------------------------	------------	------------	------------	-----------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

Arealer pr rom:

1 etg.

- entre/ gang og trapp 12,90 m2
- soverom 6,80 m2
- vaskerom 11,00 m2
- bad 3,80 m2
- tv-stue 22,80 m2
- soverom 12,40 m2
- bod 3,90 m2
- bod 21,00 m2

2 etg.

- trapp/ gang 9,50 m2
- soverom 10,20 m2
- soverom 9,80 m2
- bad 4,60 m2
- stue 39,50 m2
- kjøkken 12,00 m2
- spisestue 18,50 m2
- soverom 12,10

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. I hht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Kommentarer til planløsningen

God og funksjonell planløsning.

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser, BTA er beregnet.

Reguleringsmessige forhold

Aktuell eiendom er regulert til boligformål.

Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

For detaljert reguleringsplan kontakt Meland kommune.

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Grunnbok er ikke kontrollert i denne rapport.

Det anbefales på generelt grunnlag å kontrollere grunnbok ved et evt kjøp/ salg.



Tilstandsrapport for bolig

Tomt / område / miljø

Tomteareal	1 585 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	----------------------	-----------	------	--

Beskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med gruset innkjørsel/ parkering, belegningsstein, terrassedekke med levegg, murer, bed, plen og diverse prydbusker/ beplantning.

Område:

Eiendommen har en landlig beliggenhet i rolige omgivelser på Rosslund i Meland kommune.

Fin utsikt over nærområde. Gode solforhold på eiendommen.

Gangavstand til bussholdeplass, barnehage og skole.

Barnevennlig område uten gjennomgangstrafikk.

Fine og varierte turområder med kort avstand til sjø med bade og fiksemuligheter.

Ca 5 minutter kjøring til Meland golf og ca. 10 minutter til kommunesenteret/ kjøpesenter med diverse butikker på Frekhaug.

Til Knarvik senter tar det ca 20 minutter med bil.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Adkomst til eiendom via privat stikkvei.

Tilknyttet kommunalt vann/ avløp via private stikkledninger.

Parkering:

Parkering i garasje og på tomt.

Sted og dato

Bergen, 23.04.2018

Knut Farestvedt

Byggmester Knut Farestvedt





Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Enebolig

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/ grov pukk på fjell.

Fundamentering kan ikke garanteres (det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold).
Følgelig blir det ikke satt tilstandsgrad på dette punkt.

Grunnmur

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Leca grunnmur.

Anmerkninger:

- Noe flikk/ behov for vedlikehold.
- Sprekk i mur mot vaskerom.

Levetider:

Betongvegg eller murt vegg av blokker:

Intervaller (år)

Kort = 20, Middels = 40, Lang = 60

Drenering

TG 2

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

Beskrivelse

Ukjent drenering.

Anmerkninger:

- Trapp mot mur gavelvegg har motfall mot mur, uheldig løsning.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vdr funksjonalitet ut fra visuell besiktelse, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks vannårer i fjell/ terreng, tilsig av fukt ect), forbehold vdr dette.

Levetid

Intervaller (år)

Kort = 20, Middels = 40, Lang = 60.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 2

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

Beskrivelse

Bindingsverk av trekonstruksjoner.

Isolert, vindtett, lektet og kledd med liggende/ stående kledning.

Anmerkninger:

- Noe værslitasje på kledning mot vest.

Levetid

Bindingsverk av tre.

Intervaller (år)

Kort = 40, Middels = 60, Lang = 80

Trekledning:

Intervaller (år)

Kort = 40, middels = 50, Lang = 60



Tilstandsrapport for bolig

Vinduer og dører

TG 2

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktaginger 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

Vinduer: Isoler glass i trekarmen (fra byggeår), noen vinduer fra 1995 og 2001.
Terrassedører: Panelede tredører med felt av isolerglass (1983 + 2001).
Innendører: Furu fylling dørblad, malt fylling dørblad.
Ytterdør: Formpresset huntonitt dørblad med felt av isolerglass.

Anmerkninger:

- Slitasje utvendig ytterdør.
- Stue vinduer er punktert.

Angitt tilstandsgrad er valgt ut fra alder/ beregnet levetid.

Levetid

Vinduer:

Intervaller (år)

Kort = 20, middels = 40, Lang = 50

Tredører og aluminiumsdører:

Intervaller (år)

Kort = 20, middels = 30, Lang = 40

Takkonstruksjon

TG 1

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

Beskrivelse

Valmtak.
Blindloft med lukeadkomst.
Konstruksjon av takstoler og sutakplater.

Anmerkninger:

- Noe kondens merker ved diverse gjennomføringer.

Taktekking

TG 2

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

Beskrivelse

Tekket med lekter og betong takstein.
Renner og nedløp av metall.

Anmerkninger:

- Noe slitasje/ krakelering på takstein.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører.

Valgt tilstandsgrad er satt ut fra forhold som alder og beregnet levetid.

Levetid

Betong takstein:

Utskifting.

Intervaller (år)

Kort = 10, middels = 30, Lang = 40

Omlegging.

Intervaller (år)

Kort = 30, middels = 50, Lang = 60

Takrenner/ nedløp i metall:

Intervaller (år)

Kort = 25, middels = 30, Lang = 35



Tilstandsrapport for bolig

Piper og ildsteder

TG 1

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

Beskrivelse

Pipe:
Murt/ pusset element pipe.
Feieluke i 1 etg.

Ildsted:
Vedovn med glassfront og kleberstein (fra 2009) plassert i stue.

Oppvarming:
Elektrisk og vedfyring.
Boligen har varmepumpe (fra 2009), enhet plassert i stue.
Varmekabler i entre/ gang, begge baderomene og vaskerom.

Etasjeskillere

TG 1

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

Beskrivelse

Etasjeskiller av bjelkelag/ trevirke.

Anmerkninger:
- Noe skjevheter/ mindre skjevheter registrert.
- Knirk registrert i rapo overgang stue/ spiseetue.

Levetider:
Etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker:
Intervaller (år)
Kort = 40, middels = 60, Lang = 80

Bad - 1 etg.

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

Oppusset i 2008.
Keramiske fliser på gulv/ vegger. Varmekabler i gulv. Elektrisk avtrekkventil.
Inneholder: Wc, dusjkabinett, servant med møblement, speil og belysning.

Anmerkninger:
- Bom i noen gulvfliser (sluk ikke kontrollert pga kabinett).

Levetid

Gulv:
Våtrom, kramiske fliser:
Intervaller (år)
Kort = 10, middels = 20, Lang = 30

Vegger:
Våtrom, keramiske fliser:
Intervaller (år)
Kort = 10, middels = 15, Lang = 20



Tilstandsrapport for bolig

Bad - 2 etg.

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

Oppusset i 2008.

Keramiske fliser på gulv/ vegger. Varmekabler i gulv. Elektrisk avtrekkventil.

Inneholder: Vegghengt wc, dusjkabinett, servant med møblement, speil og belysning.

Anmerkninger:

- Fall ikke tilfredsstillende.
- Sluk ikke kontrollert pga kabinett.
- Har tidligere vært lekkasje fra drengull under wc.

Levetid

Gulv:

Våtrom, keramiske fliser:

Intervaller (år)

Kort = 10, middels = 20, Lang = 30

Vegger:

Våtrom, keramiske fliser:

Intervaller (år)

Kort = 10, middels = 15, Lang = 20

Vaskerom - 1 etg.

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 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

Keramiske fliser på gulv, malt mur/ malt strie på vegger. Lufterventil.

Inneholder: 200 L bereder, utslagsvask, stoppekran og røropplegg/ sluk for vaskemaskin.

Anmerkninger:

- Mangler sokkelflis, tilfredsstillende ikke dagens krav for våtrom.

Levetid

Gulv:

Våtrom, keramiske fliser:

Intervaller (år)

Kort = 10, middels = 20, Lang = 30

Vegger:

Malte overflater:

Intervaller (år)

Kort = 8, middels = 12, Lang = 16



Tilstandsrapport for bolig

Kjøkken - 2 etg.

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

Innredning fra 2013.
Hvite profilerte fronter.
Laminat benkeplate med stål vaskebeslag.
Kitchen-board mellom benk og overskap.

Integrerte hvitevarer:

- micro
- oppvaskmaskin
- ventilator

Levetider:

Varies ut fra kvalitet og bruk, ingen eksakt levetid for kjøkken innredninger.

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

1 etg.
Gulv: Keramiske fliser i entre/ gang med varmekabler, linoleum belegg på soverom.
Vegger: Malt strie, malt panel.
Himling: Huntonitt hvite takplater.

Anmerkninger:

- Skjevheter i gulv.

2 etg.

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt strie, malt panel.
Himling: Huntonitt hvite takplater, malt panel, panel.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/ hyller ect, og følgelig misfarve/ skjolder hvor bilder, hyller/ møblement ect har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet og slike "skader" er å anse som normalt.

Våtrommene er beskrevet i egne rubrikker.

Innvendige trapper

TG 1

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

Beskrivelse

Trapp med malte vanger, trinn og rekkverk.
Åpne opptrinn.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i entre.
Inneholder:

- 50 amp hovedsikring (skrusikring)
- 15 stk kurser (automatsikringer)

Det el.anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.



Tilstandsrapport for bolig

Garasje og utvendig tørkeskjul

Beskrivelse

Garasje, bygget i 2016 (42 m2):

Betong gulv og ringmur, uisolert bindingsverk.

Saltak tekket med betong takstein.

Aluminium garasjeport med elektrisk/ fjernstyrt åpner.

Innlagt strøm/ belysning.

TG:1

Utvendig tørkeskjul (28 m2):

Betong gulv og ringmur.

Pultak tekket med shingel