

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling og markedsverdi



Nedre Beiarveien 889
8110 MOLDJORD
Gnr. 10 Bnr. 4 Fnr. 9 Snr. 0
1839 Beiarn kommune

Byggeår 1970

Benevnelse
Bolig
Garasje

Tomteareal

BRA
107 m²
23 m²

1 450 m²

Markedsverdi
Kr. 850 000



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

Oppdragsnr./Ref.nr. 516187
Befaringsdato 12.12.2019
Rapportdato 19.12.2019

Rapportansvarlig Fausketakst AS
Takstingeniør: Jan Eirik Olsen
Trivselsveien 98, 8214 FAUSKE
Tlf.: 97726314
E-post: post@fausketakst.no

FauskeTakst AS
Takstmann Jan Eirik Olsen
www.fausketakst.no

Tilstandsrapport for bolig

Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

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

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

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

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk Takst og er utført i henhold til Norsk Takst sine instruksjoner.

Om takstingeniøren

Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsrapport, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra Norsk Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

Rapportens struktur

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

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

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

Befaringen

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

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

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

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

Levetidsbetraktninger

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

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

Andre uttrykk og definisjoner

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

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

Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

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

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

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

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

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

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

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

Eiers egenerklæringsskjema

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

Tilstandsrapport for bolig

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

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/516187>

Egne premisser

Forutsetninger for denne tilstandsrapport er visuell befaring og oppmålinger utført på befaringsdag, samt fremlagte dokumenter og opplysninger gitt av eier/rekvirent.

Befaringen er utført med de begrensninger med at yttertak og tomten var dekket med snø på befaringsdag. Kaldloft og krypekjeller er begrenset besiktiget, dette pga vanskelig tilkomst. Konstruksjonene er ikke åpnet. Det er ikke foretatt kontroll av konstruksjonen bak kledningen, og bak innvendige overflater.

Bygningen kan ha skjulte feil og/eller mangler som ikke er mulig å oppdage ved en visuell befaring.

Tekniske installasjoner er ikke funksjonstestet og branntekniske forhold er ikke vurdert.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktning fra NBI. I mange tilfeller kan levetid i praksis være kortere og lengre.

Kunden/rekvirenten plikter å lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding dersom dokumentet inneholder faktafeil. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som innvirker på taksten.

Hvis taksten er eldre enn 6 mnd bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Dersom rapporten er eldre enn 6 mnd og fremlegges ved salg, faller ansvaret for rapportens innhold tilbake til selger.

Denne boligsalg rapport er utført av undertegnede etter beste skjønn.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Nedre Beiarveien 889								
Postnr./sted	8110 MOLDJORD								
Kommune	1839 Beiarn	Gnr	10	Bnr	4	Fnr	9	Snr	0
Hjemmelshaver	Beiarn Kommune								
Rekvirent	Beiarn Kommune v/Marit Moldjord								
Befaringsdato	12.12.2019								
Tilstede / opplysninger gitt av	Jan Eirik Olsen								

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Bolig	1970	
Garasje		

Dokumentkontroll

Skjøte, tegninger, byggemelding, festekontrakt og dokument med dispensasjon fra Vegvesen.

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

Egenerklæringsskjema er ikke fremvist.

Tilstandsrapport for bolig

Konklusjon

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

Bolig over 1 etasje og er oppført på ringmur med underliggende krypekjeller. Vegger av bindingsverk og taket er utført som saltak med plassbygget taksperrer. Konstruksjonene er delvis iht datidens byggeskikk.

Boligen har en del overflater og utstyr som er fra byggeår, som har en del slitasje/ skader, slik at påkostninger må påregnes.

Bl.a følgende er å bemerke:

- Utvendig fasade med kledning og vinduer er slitt/skadet.
- En del innvendig overflater har skader og slitasje.
- Pipe med en del sprekkdannelser.
- Bad og kjøkkeninnredning er av nyere dato, men har noe skader/ bruksslitasje.
- undertak er ikke tett.
- det er registrert museavføring på kaldloft.

- Garasje med store sprekkdannelser på bærekonstruksjonen.

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 tolkningstvil 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.

Bolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1	120	107	101	6	Åpen stue og kjøkken, vaskerom, bad, vf, entrè, gang, wc, bad og 3 soverom	2 stk. innvendige boder og 1 stk. utvendig bod
Sum	120	107	101	6		

Garasje	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1	25	23	0	23		Garasje og 2 boder
Sum	25	23	0	23		

Sum alle bygninger	145	130	101	29		
---------------------------	------------	------------	------------	-----------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

Innvendige arealer (BRA) er oppmålt med laser på befaringsdagen. Totalareal (BTA) er stipulert/beregnet ut fra tykkelse på yttervegg.

Kommentarer til planløsningen

Arealene er godt utnyttet, men er ikke helt tidsmessig med hensyn til innredning og romfordeling.

Tilstandsrapport for bolig

Spesielle forhold

Utleieforhold	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Borett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Konsesjonsplikt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forkjøpsrett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Særeie	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Har boligen livsløpsstandard	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

Reguleringsmessige forhold

Området er antatt og være regulert til boligformål.

Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert opp mot kommunen eller vedtatte reguleringsplaner og reguleringsbestemmelser.

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Ingen heftelser eller servitutter som har betydning for denne verdivurdering.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	1 450 m ²	Type tomt	Festet		
Festetidens utløpsår	2068	Årlig festeavgift	Kr.	0,00	Bortfesters navn Beiarn Prestegårdstilsyn

Beskrivelse

Festekontrakt er datert mars 1968 og har en varighet på 99 år. Festeavgift pr. dd. er ikke oppgitt.

Eiendommen ligger sentralt i bygden Moldjord, med adkomst fra offentlig vei til felles innkjørsel og egen parkeringsplass. Tomten er delvis flat og skrående, og er alminnelig godt opparbeidet med plener. Grus.

Det er kort vei til stedets fasiliteter. Forholdsvis gode sol og lysforhold. Ligger forholdsvis nært i et område hvor det tidvis kan være noe trafikk.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Felles adkomstvei med naboeiendom.

Kommunalt vann og avløp.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hovedbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 385 000
	Verdireduksjon	53% - Kr.	1 264 050
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 120 950
Bygg B	Beregnete byggekostnader	Kr.	100 000
	Verdireduksjon	65% - Kr.	65 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	35 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	1 155 950
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	150 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	1 306 000

Tilstandsrapport for bolig

Markedsanalyse

Eiendommen ligger sentralt i et etablert boligområde på Moldjord i Beiarn kommune. Boligen er oppført i starten av 70 - tallet, er generelt slitt og trenger en del oppgradering/ vedlikehold både utvendig og innvendig. Eiendommen er i utgangspunktet basert fra tidligere verdiopplysning. Eiendomsverdi har for denne eiendommen generert en indeks basert på sammenlignbare salgsobjekter i området. Denne indeksen viser en generell prisendring de siste årene. Ute i distriktene er prisnivået noe lavere enn i mere sentrale områder, slik at prisnivået vil variere alt etter størrelse og standard på boligen. Det kan ikke påregnes å oppnå beregnet teknisk verdi, slik at normal salgsverdi vil ligge vesentlig under. For beregning av byggekostnader er det brukt veiledende byggekostnader fra Byggkost.no, samt prosentvis og stipulert fradrag for boligens standard, elde og slitasje. Ved vurdering av markedsverdi er det hensyntatt at boligen står på festet tomt. Eiendommen ansees som omsettelig. Markedsvurderingen er en helhetlig vurdering av boligens standard, beliggenhet, opparbeidelseskostnader og attraktivitet. Med bakgrunn i dette, samt gjennomsnittspriser fra eiendomsverdi, settes en markedsverdi som angitt.

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. 850 000,-

Sted og dato
Fauske, 19.12.2019



Jan Eirik Olsen



Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Bolig

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

TG 1

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med støpt fundament på sand og grus.

Vurdering

På inspiserede steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser på fundament rundt boligen.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak nødvendig

Grunnmur

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Støpt ringmur med underliggende krypekjeller.
Stubbloftsbord mot etasjeskiller.
Delvis plast på terreng.
Ventiler for utlufting er etablert på ringmur

Vurdering

Større sprekke/ "utglidning" ved fundament for tak utstikk, på nord-vestvegg. Antatt skyldes dette telepress. Elles ble det registrert skade/hakk og mindre riss på grunnmur, men er ikke av vesentlig betydning.

Innvendig krypekjeller er delvis besiktiget pga trang tilkomst og lav takhøyde. Luke i gulv i utvendig bod.

Tiltak / konsekvens

Sprekke på utstikk ved grunnmur, bør ytterligere kontrolleres.
Tiltak kan være å grave ned til fundament og forsterke fundament/mur, samt etablere bedre isolering mot tele.

Drenering

TG 2

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

Beskrivelse

Drenering ligger under terreng og er ikke kontrollerbar, type rør og materialer er ukjent.
Langs utvendig grunnmur er det ingen synlig fuksikring.

Vurdering

Dersom det er lagt drenerør, må det antas at disse har begrenset effekt som følge av aldersvekkelser.
Hovedfunksjonen til drenerør i byggegrunnen er å hindre at grunnvannsnivået stiger slik at det skjer en vanninntrenging / fukt i kjellere. Overflatevann skal i størst mulig utstrekning ledes bort fra grunnmur og ikke mer belaste dreneringer.

Tiltak / konsekvens

Utbedring etter endt levetid er normalt å bytte drenerledning ved å grave opp rundt grunnmur.

Levetid

I hht NBI er levetid på utvendig drenering fra 20-60 år.

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

Bærekonstruksjon av standard bindingsverk, som er utvendig kledd med trepanel.

Bilder

Tilstandsrapport for bolig



Stedvis meget slitt kledning.

Vurdering

Utvendig kledning er stedvis svært slitt som følge av manglende vedlikehold. Det er en del malings-avskalling og begynnende råteskade flere steder, spesielt på nedre del av fasade/kledning.

Tiltak / konsekvens

Skifting av kledning må påregnes. Bedre lufting og musebånd bak kledning bør også etableres.

Levetid

I hht NBI ligger vedlikeholdsintervallet på maling fra 6-12 år, for dekkbeis er det 4-8 år og for beis 2-4 år. Antatt normal levetid for trepanel er 40-60 år.

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 med tre karm og 2 lags isolerglass. De fleste vindu er fra byggeår. Ett vindu er av nyere dato. Hvit profil ytterdør med glass. Hvit slett verandadør med glassfelt. Dørene er av nyere dato. Tre panelt ytterdør til utvendig bod, er fra byggeår. Innvendig finér dører som er fra byggeår.

Bilder



Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Enkelte vindu har punkterte glass. De fleste vindu er generelt slitt.
Det er begynnende råteskader på enkelte vindu.

En del slitasje og skader på innvendige dører. Knust glass på dør til yttergang.
Verandadør har løst låsebeslag.
Utvendig bod dør er slitt og går tregt.

Tiltak / konsekvens

De fleste vinduer, bod-dør og innvendige dører er slitt/skadet, og trenger utskifting.

Levetid

I hht NBI er normal levetid for vinduer med trekarm fra 20-60 år. Anbefalt vedlikeholdsintervall 2-8 år.
- Normal levetid for innvendige tredører er 30-50 år.
- Normal levetid for utvendige tredører 20-40 år.
Avgjørende for levetid er klima, fasaderetning, bruksmåte og vedlikeholdsintervaller.

Takkonstruksjon

TG 2

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

Boligen har vinklet saltak og er oppbygd med plassbygget takstoler, lett undertak av armert plast og utvendig tekking med metall A-takplater. Snøfangere på tak, over inngang.
Det er isolert på kaldloft, med ventiler ved gavlvegger.

Besiktelse av kaldloft er begrenset. Dette pga lav takhøyde og trang tilkomst.

Bilder



Vurdering

Kaldloft virker å være tilstrekkelig luftet.
Undertaket og gjennomføringer ikke tilstrekkelig tett.
Det er registrert avføring fra mus på kaldloft.

Tiltak / konsekvens

Det bør etableres tett undertak.
Etablere muse-tetting bak kledning, og sette ut klappfeller på kaldloft.

Tilstandsrapport for bolig

Taktekking

TG 2

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

Beskrivelse

Taket er tekket med matal A-takplater. Yttertak var snøbelagt og er ikke nærmere beskrevet. Vindskier og kassebord av tre og er behandlet maling.

Bilder



Yttertak dekket med snø

Vurdering

Yttertak ikke kontrollert.
Vindskier er stedvis slitt og har mangler.

Tiltak / konsekvens

Kontrollere yttertak for skader og slitasje, når snøen er borte.
Vindskier bør kompletteres og behandles med maling. Eventuelle skadet trebord må utskiftes.

Levetid

I hht NBI har vindskier -og vannbord av tre, en levetid fra 15 til 25 år og et vedlikeholdintervall fra 2 til 8 år.
I hht NBI har stålplater med belegg en levetid fra 30 -50 år.

Renner, nedløp og beslag

TG 2

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

Beskrivelse

Matal/ aluminium takrenner og nedløp, samt metall takforbeslag. Nedløp fra takrenner er ført til terreng for avrenning.

Vurdering

Det er stedvis skade på takrenne og nedløp.

Tiltak / konsekvens

Utskifte skadet renne og nedløp.
Det bør etableres vannutkaster på nedløp for å lede vann bort fra grunnmur.

Levetid

I hht NBI har metall takrenner og nedløp en levetid fra 25-35 år, og normal levetid for beslag er 15-30 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 2

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

Beskrivelse

Betongtrapp til hoved inngang.
Tretrapp ned fra verandadør i stue, og terrasse på terreng.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Trapper og terrasse var dels snøbelagt og er ikke nærmere beskrevet.

Piper og ildsteder

TG 3

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

Beskrivelse

Boligen vedovn i stue.

Det er murt pipe, med utvendig fundament. Pipen er pusset og malt og med innpusset beslag over tak. Pipen er fra byggeår.

Bilder



Vurdering

Pipen er utvendig besiktiget fra bakkenivå og er kun vurdert fra synlige sider. På kontrollerte sider er det synlige oppsprekking, både innvendig og utvendig.

Dette kan tyde på manglende vedlikehold på utvendig puss og utettheter i gjennomføringer, og/eller telehiv på fundamet.

Det er rustdannelser på beslag.

Tiltak / konsekvens

Tiltak anbefales før bruk.

For full visshet vedrørende pipe og ildstedets tilstand henvises det til det lokale brann- og feievesen.

Etasjeskillere

TG 2

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

Beskrivelse

Etasjeskillere av bjelkelag av tre som er kledd med underliggende trobord og belegg i alle innvendige rom.

Vurdering

Golv/ etasjeskillere har skjevheter/ og avvik flere steder, spesielt i stue.

Det er knirk i gulv i flere rom.

Tiltak / konsekvens

For å hindre knirk kan det etableres bedre innfesting av undergulv til bjelkelag, med nye skruer.

Ujevnheter flytsparkles før evt nye gulv monteres.

Tilstandsrapport for bolig

Bad

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. Baderomsinnredning vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Badet er renoverert og er av nyere dato, men nøyaktig år er ukjent.

Det er belegg m. oppbrett på gulv og vegger med våtromsplater. Badet er innredet med dusjkabinett, gulv toalett, bidèt og baderomsinnredning med heldekkende servant, samt speil og lysarmatur. Det er veggmontert reflektorovn over dør. Badet har naturlig ventilering.

Bilder



Skade på innredning

Vurdering

Det er registrert fall til sluk på gulvet, og tilstrekkelig høyde fra slukrist til dørterskel. Sluk delvis under kabinnett med klemring som virker tilfredsstillende. Badet har naturlig ventilering som har fungert greit til nå.

Baderomsinnredningen har fuktskader. Klaffventil på vegg med brist i lokk. Vindu er noe slitt og har punktert glass. Bidèt har skade/brist.

TG 2

Tiltak / konsekvens

Baderomsinnredning er slitt og bør utskiftes.

Bad med dagens økte bruk og påkjenninger, kan badets overflater og innredning ha begrenset med levetid, slik at oppussing bør påregnes hvis badet får en vesentlig bruksendring.

Levetid

Ihht NBI har gulv med vinylbelegg en levetid fra 10-20 år, våtromsplater en levetid fra 10-20 år og vask/wc/badekar 20 til 50 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.

Beskrivelse

Vaskerom med overflater og utstyr fra byggeår. Det er belegg m. oppbrett på gulv og våtrom tapet på vegger. Panelovn på vegg under vindu. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask av stål.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Rommet har alminnelig slitasje med hensyn til overflater. Vindu er slitt og har punktert glass. Det er registrert fall til sluk på gulvet og tilstrekkelig høyde fra slukrist til dørterskel. Sluk nedsenket i gulv og har klemring som virker tilfredsstillende. Rommet har naturlig ventilering som har fungert greit til nå.

Tiltak / konsekvens

Ingen vesentlige tiltak er umiddelbart nødvendig, men oppussing kan påregnes hvis rommet får en vesentlig bruksendring.

Levetid

I hht NBI har baderomsbelegg på en normal levetid på 15-35 år.

Toalettrom

TG 2

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Beskrivelse

Toalett med belegg m. oppbrett på gulv og malte plater på vegger. Gulvbelegg er montert utpå veggplater og er klemt med gulvlist.

Rommet er innredet med gulv toalett, enkel servant og 200 L VVB. Det er sluk i gulv. Naturlig ventilering. Belegg på gulv er av nyere dato.

Vurdering

Veggplater har malingsavskalling i området rundt servant.

Rommet har naturlig ventilering med ventil i tak, men har ingen tilluft.

Det er sluk på gulvet og tilstrekkelig høyde fra slukrist til dørterskel. Sluk i gulv og har klemring som virker tilfredsstillende.

Rørgjennomføringer i gulv er ikke vanntett.

Tiltak / konsekvens

Alminnelig vedlikehold, eller nye veggoverflater kan anbefales.

Tette rørgjennomføringer i gulv med silikon og mansjett.

Kjøkken

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

Kjøkken med belegg på gulv og malestrie på vegger. Overflater fra byggeår.

Kjøkkeninnredning av nyere dato. Nøyaktig år er usikkert. Innredningen har slett front og dobbelt oppvaskkumme nedfelt i laminert benkeplate. Kichenboard plater mellom benk og overskap.

Integrert oppvaskmaskin, kjøøl/fryseskap, steketopp, komfyr og ventilator med kanal ut over tak

Vurdering

Overflater på kjøkken er slitt og har skader.

Innredning med noe fuktskadet fronter og muggdannelse langs vegg/benkeplater rundt oppvaskkumme.

Tiltak / konsekvens

Rommet trenger generell vedlikehold/ oppgraderinger med hensyn til overflater.

Tilstandsrapport for bolig

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 med belegg i alle rom.
vegger med div tapeter/ strier og våtromsplater på bad.
Innvendig tak med malte himlingsplater og slett malt sponplater.

Vurdering

Overflater har en del brukslitasje.

Tiltak / konsekvens

De fleste rom trenger generelt vedlikehold/oppgraderinger.

VVS

TG 2

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.

Beskrivelse

Sanitærutstyr og armaturer er beskrevet i de rom de er montert i.
Kobber -og galvanisert vannledningsrør og plast avløpsrør fra byggeår.

Utvendige vann- og avløpsrør er ukjent med tilstand og kvalitet og er ikke kontrollbare da de ligger under terreng, avløp kan innvendig filmes men medfører større merkostnad.

Vurdering

Røropplegg med alminnelig slitasje. Vurdering er utført på synlige steder.

Levetid

I hht. NBI er normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.
I hht. NBI er normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.
I hht. NBI er normal levetid for kraner og blandbatterier fra 10 til 16 år.
I hht. NBI er forventet levetid for soilrør fra 30 til 50 år.
I hht. NBI er forventet levetid for plast avløpsrør 50 år.
I hht. NBI er forventet levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.
I hht. NBI er normal levetid for galvaniserte vannledningsrør fra 20 - 40 år.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

El. fordelingskap montert på vaskerom, med 13 kurser med automatsikringer og 63 A hovedsikring.

Vurdering

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse for vurdering av el.anlegg og henviser til det lokale el.tilsyn om ytterligere informasjon/kontroll ønskes.

Tiltak / konsekvens

Kontroll av anlegg anbefales.

Tilstandsrapport for bolig

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

Nyere luft til luft varmepumpe montert i stue.
Soverommene på loft er innredet med plassbygget skap/ kott.
Røykvarslere og brannslukkings apparat.

Det antas og være nedgravd oljetank på tomten.
Det gjøres oppmerksom på at det er utarbeidet forskrifter for nedgravde oljetanker. Tiltak om fjerning kan påregnes.

Terrengforhold

TG 2

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

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen bør få etablert tilstrekkelig fall fra grunnmur.

Vurdering

Etablere bedre fall fra grunnmur. Fall på terreng fra grunnmur anbefales og være 1 : 50 i en lengde på 3 m. fra grunnmur.

Tiltak / konsekvens

Fall på terreng fra grunnmur skal medvirke til at det ikke blir merbelastning av vann mot grunnmur og dermed sikre mot fuktinntrengning.

Garasje

TG 3

Beskrivelse

Garasje med støpt plate på oppfylte masser. Vegger av leca murstein som er utvendig pusset og innvendig upusset og kledd med panel. Det er synlig utvendig fuktspærre på deler av garasje. Det er helstøpt tak med overliggende trekonstruksjon utført som saltak kledd med metall A- takplater. Det er avdelt garasje og 2 lager rom. Ett rom er kledd med panel på vegger.
Det er 1 stk. leddport, 1 stk. garasjedør og 2 stk vinduer. Innlagt strøm.

Vurdering

Garasje har store sprekkdannelser på veggkonstruksjonene og oppsprekking på gulv. Det er fuktskade på panel i innvendig rom.

Tiltak / konsekvens

En del påkostninger må påregnes.

Bygg B: Garasje

Tilstandsrapport

Bygg C:

Tilstandsrapport