

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling og markedsverdi

**Hjeltnesvegen 164, gatenr 1037**

5730 ULVIK
Gnr. 43 Bnr. 5
1233 ULVIK kommune

Byggeår 1965

Benevnelse

Enebolig

Tomteareal**BRA**

146 m²

996 m²

Markedsverdi

Kr. 1 000 000



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

Oppdragsnr. 412 703
Befaringsdato 27.04.2017
Rapportdato 29.05.2017

Rapportansvarlig Vossatakst Hanto AS
Takstingeniør: Stein Oddvar Hanto
Skulestadvegen 126, 5710 SKULESTADMO
Tlf.: 911 79 789
E-post: post@vossatakst.no

VOS2A takst
www.vossatakst.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 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 innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO 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 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

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig Takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med NITO Takst sine instruksjer og skjematurl. Opplysninger om byggteknisk standard og utførelse er basert på visuell befaring av overflater og konstruksjoner, rekviient sine opplysninger, antatt normal utførelsesstandard og byggeskikk fra byggeår eller spesielt fremlagte bygningsbeskrivelser.

Utvendig befaring blir normalt utført fra bakkenivå.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Eiendommen var på denne dagen møblert og bebodd. Dersom en takstrappport er eldre enn 6 måneder, bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering. Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrappporten eller finner den uklarl, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Hjeltnesvegen 164, gatenr 1037						
Postnr./sted	5730 ULVIK						
Kommune	1233 ULVIK	Gnr	43	Bnr	5	Fnr	Snr
Hjemmelshaver	Kristofer F Hjeltnes						
Rekvirent	Hordaland Fylkeskommune - Egedomsavdelinga						
Befaringsdato	27.04.2017						
Tilstede / opplysninger gitt av	Leietaker og Stein Oddvar Hanto						

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig	1965	

Dokumentkontroll

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

Det er ikke framlagt egenerklæring. Utleiebolig.

Andre opplysninger

Byggeår settes til 1965 basert på opplysninger i festekontrakt og grunnbok.

Fra rekvirent:

Hordaland fylkeskommune er eier av 2 boliger i Ulvik. Disse har vært leid ut til lærere og andre tilknyttet Hjeltnes vgs.

Fylkestinget vedtok den 07.03.2017 at disse skal selges.

Selve grunnen er eid av Kristofer F. Hjeltnes og det er inngått festekontrakt. Se vedlagte grunnboksutskrifter.

Gnr. 43, bnr. 6 – «Vesttun»

Vesttun har et areal på 1.045,7 kvm. Adressen er Hjeltnesvegen 166, 5730 Ulvik. Det er bygget en enebolig på eiendommen.

Vi har behov for en takst for hver av disse eiendommene og som kun gjelder selve bygningene. Grunnen til dette er at vi er i dialog med grunneierne, og det kan være aktuelt for dem å kjøpe husene.

Felles carport mellom boligene verdisettes pr dato til kr. 120.000 samlet. Fordelt på Bygg B kr. 60.000 pr halvdel.

Konklusjon

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

Enebolig oppført ca år 1965. Over 2 plan. Bygningen har i hovedsak opprinnelige ytterkonstruksjoner. El.tavle er fornyet og det er fornyet inntak for vann og avløp.

Noen golv i sokkeletasjen er hogd opp og fornyet. Nyere bad i sokkel.

Det er fuktopptrekk i såle/grunnmur/kjellergolv.



Tilstandsrapport for bolig

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" fås ved henvendelse til takst@nito.no.

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Sokkel	82	70	48	22	Hall, kjellerstue, soverom, bad/toalett, vaskerom	2 bodere, gang
Hovedplan	83	76	76	0	Gang, 3 soverom, stue, kjøkken, bad/toalett	
Sum	165	146	124	22		
Sum alle bygninger	165	146	124	22		

Kommentarer til arealberegningen

Soverom i bakkjeller er opprinnelig bod men endret bruk til soverom.

Gang til bodere er regnet som S-rom.

Felles carport i tomtegrense har golvflate 38 m². Takhøgde 2,4 m og innkjøringshøgde 2,24 m. Åpen carport arealregnes ikke som BRA.

Kommentarer til planløsningen

Hovedinngang på hovedplanet. Utgang fra stue til treterrasse på terreng.

Bratt repostrapp mellom etasjene.

Egen inngang i sokkel.

Spesielle forhold

Utleieforhold	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Boret	<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

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt rein iflg. kommuneplan for arealbruk.

Rapportansvarlig har for denne rapporten ikke foretatt undersøkelser i kommunalt byggesaksarkiv.

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Vedlegges uten kommentarer.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	996 m ²	Type tomt	Festet	
Festetidens utløpsår		Årlig festeavgift		Bortfesters navn



Tilstandsrapport for bolig

Beskrivelse

Fri beliggenhet i område med landbruk. Sol og utsikt. Skifermurer og skiferheller. Noe tilgrodd hage.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Opplyst av vann og avløp inn til bygningen er fornyet. Parkering på egen tomt og i felles carport.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hovedbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 833 276
	Verdireduksjon	30% - Kr.	849 983
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 983 293
Bygg B	Beregnete byggekostnader	Kr.	75 000
	Verdireduksjon	20% - Kr.	15 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	60 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	2 043 293
Tomteverdi inkl. opparbeidelse			<i>Ikke beregnet</i>
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	2 043 000

Markedsanalyse

Sum beregnet teknisk verdi gir uttrykk for byggekostnader med verdifratrekk på bygning. Markedsverdi vil normalt også inkludere tomtekostnader og beliggenhet/attractivitet.

Rekvirent ønsker her en "markedsverdi" på bygningsmassen uten verdien av råtomt siden grunnen er festet.

Opparbeidelse av tomt med infrastruktur, tekniske grunninstallasjoner samt hageanlegg er verdier som normalt følger bygningsmassen (kostnader betalt av fester).

Markedsverdi av bygninger og investeringer i tomt (eks. verdi råtomt som er festet) settes lavere enn beregnet teknisk verdi.

I dagens marked vil eiendommen har en normalt markedsverdi 1,5 mill ved eiet tomt. Råtomtverdi ansettes til kr. 500.000 og kommer her til fradrag siden tomt er festet.

Skjønnsmessig ansettes verdi av bygninger til kr 1.000.000.

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. 1 000 000,-

Sted og dato

Skulestadmo, 29.05.2017

Stein Oddvar Hanto





Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Enebolig

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

TG 1

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Byggegrunn er antatt faste morenemasser.
Betong såle og kjellergolv.

Vurdering

Såle og kjellergolv har ikke fuktsikring mot grunnen (datidens byggemåte).
Mulig at fornyede kjellergolv har plast mot grunnen (rom for rom).

TG 2: for fuktopptrekk.

Grunnmur

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Betong grunnmur, utvendig og innvendig pusset og malt.
Det viser sprekker ved vaskeromsvindu.

Vurdering

TG 2: for avflassing av puss/maling pga. fuktopptrekk fra grunnen.

Tiltak / konsekvens

Fuktopptrekk er kapillært og vanskelig å stoppe for en slik konstruksjon.

Drenering

TG 2

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

Beskrivelse

Datidens metode for fuktsikring mot terreng var utvendig påsmøring av asfatemulsjon under terreng. Denne membranen svekkes over tid og mister gradvis evne til fuktsikring.
Fundament og kjellergolv ligger på grunnen uten fuktsikring.

Vurdering

Opptrekk av fukt fra grunnen i grunnmur/såle, kjellergolv og delevegger i betong.

Tiltak / konsekvens

Tilstandsgrad settes for fuktopptrekk fra grunnen.

Levetid

Generelt:

I henhold til NBI 700.320 er levetid for dreneringssystem med drenerledninger fra 20 til 60 år.
Utbedring etter endt levetid er normalt å bytte drenerledning ved å grave opp rundt grunnmur.

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

Yttervegger i 10 cm isolert, lett bindingsverk, asfaltplater/papp, utlekting stående/liggende kledning (datidens byggemåte).

Tett list bak nederste kledningbord hindrer effektiv utlufting.
Felt under stuevinduer har plater som kan være eternitt med innhold av asbest.

Vurdering

Tilstandsgrad er satt grunnet alder og vedlikeholdsbehov.



Tilstandsrapport for bolig

Tiltak / konsekvens

Konstruksjon og materialer fra byggeår.
Kledning er værslitt og bør på sikt skiftes. Ved slikt tiltak vil det være aktuelt å tilleggisolere utvendig med 5 cm og vinduer kan skiftes samtidig.
Ved riving av asbestholdig materiale skal en sikre seg med egnet verneutstyr.

Levetid

NBI uttrykker ikke absolutt levetid for en slik bygningsdel, men angir intervall for vedlikehold av ytterkledningen. I henhold til NBI 700.320 ligger vedlikeholdsintervallet for maling 6 til 12 år, for dekkbeis 4 til 8 år, og for beis 2 til 4 år. Intervall på utskiftning av panel er 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

Trekarmer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Vindu på bad og vaskerom i sokkel er fornyet men står ubehandlet ute. Inngangsdører er fornyet. Hvite, formfrest og med glassfelt. Innerdører er glatte finert.

Vurdering

Tilstandsgrad settes for vinduer som ikke er fornyet.

Tiltak / konsekvens

Norske isolerglassruter produsert i perioden 1965-1975 og importerte ruter produsert fram til 1980, kan inneholde PCB i forseglingslimet rundt glasset. PCB-ruter er fortsatt lovlige å ha i bruk, men de skal merkes som PCB-holdige. Det er forbudt å gjenbruke eller omsette PCB-holdige isolerglassruter. Når slike ruter tas ut av bygget, må de leveres som farlig avfall. Det er anslått at det gjenstår litt under 500 000 PCB-ruter i Norge. PCB-isolerruter skal leveres inn i den landsdekkende ordningen Ruteretur (www.ruteretur.no)

Levetid

Levetidsbetraktninger fra NBI 700.320:
Trevinduer 20-60 år.
Innvendige tredører 30-50 år.
Utvendige tredører 20-40 år

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

Saltak med plassbygde takstoler. Konstruksjonsmåte kaldt luftet loft.
Isolasjon ligger opp mot undertak, uten luftespalte. Det er ikke luftespalte i raft (overgang vegg/tak).
Delvis tilleggisolert på loft.

Vurdering

TG 2: for svak/manglende lufting av loftet.

Tiltak / konsekvens

Mangelfull utlufting på kalde loft kan forårsake fukt og soppdannelse, særlig ved raft.

Taktekking

TG 1

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

Beskrivelse

Rupanel, papp, opplekting og tekking med betongtakstein. Gavlstein går ut over vindskier.

Vurdering

Antatt at taktekkingen er skiftet.



Tilstandsrapport for bolig

Levetid

Betongtakstein har levetid 30 - 60 år før omlegging.

Renner, nedløp og beslag

TG 1

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

Beskrivelse

Metall takrenner og nedløp. Nedløp er ført til rør i grunnen.
Fastmontert feierstige.

Vurdering

Antatt at takrenner er fornyet.

Levetid

Takrenner/nedløp i metall har levetid 25 til 35 år.
Beslag i metall har normal levetid 25 til 35 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 1

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

Beskrivelse

Nyere treterrasse utom stue.
Betong inngangstrapp med skiferheller.

Piper og ildsteder

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

Beskrivelse

Teglsteinspipe med lufteløp. Skiferhelle på topp. Feiing fra tak med fastmontert feierstige. Sotluke i kjellerbod.
Vedovn i kjellerstue og nyere stålpeis på stue.

Vurdering

Generelt:

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder tilfredsstillende gjeldende krav. Selv om pipe, ildsted og feieluke er bygd etter datidens utførelse, er det dagens krav som legges til grunn. For kontroll av piper og ildsteder henvises til det lokale brann og feiervesen.

Denne takstingeniøren har ikke spesiell fagkompetanse for piper og ildsteder og tilstandsgrad er derfor ikke valgt.

Etasjeskillere

TG 1

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

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene, antatt med noe isolasjon (datidens byggemåte).

Vurdering

Ingen skjevheter av betydning er notert.

Rom under terreng

TG 2

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

Beskrivelse

Flere rom i sokkeletasjen er innvendig utforet og isolert. Denne konstruksjonen er i dag å regne for risikokonstruksjon. Ved utlekting av vegger innvendig vil det være vanskelig å oppdage fuktinntrenging på et tidlig tidspunkt. I dag isoleres grunnmur på utsiden.

Vurdering

Tilstandsgrad settes på generelt grunnlag for alder og risikokonstruksjon.



Tilstandsrapport for bolig

Tiltak / konsekvens

Det påvises fuktopptrekk i såle/grunnmur. Kombinert med innforede vegger gjør dette at forholdet bør overvåkes.

Bad - sokkel

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

Rommet er fornyet med ny betong med termostatstyrte varmekabler.
Banebelegg på gulv og våtromsplate på vegger.
Dusj i hjørne, golvmontert toalett og servant.
Avtrekkventil på yttervegg men det mangler luftespalte under dør.

Vurdering

TG 2: for manglende luftespalte for tilluft.

Tiltak / konsekvens

Generelt anbefales fuktstyrt avtrekksvifte på våtrom.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 har banebelegg på våtrom levetid 15 til 35 år.
Våtromsplater har levetid 10 til 20 år.

Bad - - hovedplan

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

Påstøp med termostatstyrte varmekabler.
Banebelegg på gulv og våtromsplater på vegger.
Golvmontert toalett og servant. Dusjkabinett.
Bryterstyrt avtrekksvifte men mangler luftespalte under dør.

Vurdering

Fuktskader på listverk og karm, samt i himling ved avtrekksvifte.

TG 2: for manglende luftespalte under dør.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 har banebelegg på våtrom levetid 15 til 35 år.
Våtromsplater har levetid 10 til 20 år.

Vaskerom

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 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

Rommet har ny påstøp og banebelegg over varmekabler.
Panel og våtromsplater på vegger.
Stål vaskeum, varmtvannsbereder og trykkpumpe med trykktank.
Rommet mangler ventilasjon.

Vurdering

TG 2: for manglende ventilasjon.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 har banebelegg på våtrom levetid 15 til 35 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

Hvite fronter og laminat benkeplate. Nedfelt stålbeslag med 2 kummer og rist. Opplegg for oppvaskmaskin. Komfyr i nisje og ventilator med kanal til friluft.

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

Tregolv, laminat og belegg.
Vegger har panel, malte plater, malt strie, malt puss og våtromsplater.
Himlinger har malte plater og panel.

Vurdering

Noe bruksslitasje.
Noen fuktskjolder i himling bad oppe.
Banebelegg på soverom (bod) i bakkjeller er lagt på sponplate. Fuktrisiko for opptrekk fra grunnen.

Innvendige trapper

TG 1

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

Beskrivelse

Åpen respostrapp mellom etasjene. Bratt.
Uisolert loftsluke med skyvestige.

Tiltak / konsekvens

Loftsluke kan skiftes til isolert og med pakninger for å unngå lekkasje av fuktig inneluft og varmetap.

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

Trykkvann i kobber og plast ved fornying i sokkeletasjen.
Opprinnelige avløpsrør i støpejern og ved fornying i PVC.
Varmtvannsbeholder på 200 liter plassert på vaskerom.
Trykkvannspumpe og trykktank.

Vurdering

Tilstandsgrad er ikke satt da Takstingeniøren ikke har nødvendig fagkompetanse innen vvs.

Levetid

Fra NBI 700.330:
Kobberrør for vann har en levetid mellom 15 til 50 år.
Plastrør PEX for vann har en levetid mellom 25 til 75 år med anbefalt brukstid 50 år.
Armaturer og ventiler har kortere levetid.
Varmtvannsbeholder i rustfritt stål har 15 til 30 års teknisk levetid.
Avløpsrør i PVC har levetid 25 til 50 år.
Soilrør (støpejern sentrifugalstøpte MA-jern) har teknisk levetid 25–100 år og anbefalt brukstid 40 - 50 år.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Inntak i luftstreck med inntaksikringer på møneloft og el.tavle plassert i gang på hovedplanet. Automatsikringer, overbelastningsvern og jordfeilbryter.
Varmekabler på begge bad og i gang/hall sokkel. Ellers panelovner.



Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Generelt:

Ved utførte installasjonsarbeider etter 01.01.1999 skal det foreligge samsvarserklæring fra autorisert installatør. Det anbefales regelmessig kontroll utført av autorisert installatør.

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

Røykvarslere på batteri og håndslukkeapparat.

Vurdering

Utstyr er ikke funksjonsprøvet og tilstandsgrad settes ikke.

Terrengforhold

TG 1

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

Beskrivelse

Betongmur med skifer ved hushjørne.

Vurdering

Fallforhold vurdert som tilfredstillende.

Carport

TG 1

Beskrivelse

Byggegrunn er antatt faste morenemasser.

Betong såle/fundament. Belegningsstein på golv.

Lettklinker blokk som grunnmur. Knotteplast uten topplis.

Plassbygde sperr med hanebjelker. Golv på loft for lagring. Labank luke i gavlvegg.

Liggende kledning i mønegavler.

Undertak av plater og tekking med betongtakstein. Gavlstein går ut over vindskier.

Metall takrenner og utkast til terreng.

Innlagt strøm.

Vurdering

Tilstandsvurderes på generell basis.