Norsk takst

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling

Nordåsbrotet 4 5235 RÅDAL Gnr. 121 Bnr. 738 Anr. 183 4601 Bergen kommune Byggeår 1984	**Benevnelse** Leilighet **Tomteareal**	**BRA** 78 m² 2 691 m²

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

Oppdragsnr.	573396
Befaringsdato	26.08.2021
Rapportdato	26.08.2021

Rapportansvarlig Takstingeniør/ Byggmester Knut Farestvedt
Takstingeniør: Knut Farestvedt
Østre Nesstunvegen 16, 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 Norsk Takst og er utført i henhold til Norsk Takst sine instrukser.

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 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 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 (bygningsdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske 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 tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning 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 rekvirenten ber om det.

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

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad (TG):	Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
Referansenivå:	Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.
Svikt:	Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
Stikktakninger:	Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
Normal levetid:	Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
Symptom:	Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
Tilstand:	Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
Visuell:	Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
Fuktmålerutstyr:	Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten 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/573396

Egne premisser

Dette 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 (iht 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 tilstandsrapporten ved senere anledning kan underskrevne takstmann kontaktes på nytt da alle utførte oppdrag er lagret i database. Det vil følgelig bli gitt rabatt pga nevnte forhold. Dette gjelder både for person oppført som oppdragsgiver av rapporten og eventuelle nye eier (e) som besitter rapporten etter et kjøp/ salg.

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

Eiendomsopplysninger

Adresse	Nordåsbrotet 4								
Postnr./sted	5235 RÅDAL								
Kommune	4601 Bergen	Gnr	121	Bnr	738	Fnr		Snr	
Hjemmelshaver	Jeanette Wie								
Rekvirent	Jeanette Wie								
Befaringsdato	26.08.2021								
Tilstede / opplysninger gitt av	Hjemmelshaver								

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Lavblokk	1984	

Dokumentkontroll

Opplysninger fra rekvirent, samt EDR (eiendomsregisteret).

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring ***Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått***

Vdr egenerklæringsskjema:
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.

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 dusjsone 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 20ºC.
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:
Lavblokk på 2 stk etg + u-etg og loft. Bygget i 1984.
Nordås Borettslag består av 124 stk leiligheter fordelt på adressene Nordåsbrotet nr 2 til 18 og Nordåsvegen nr 181 til 187.
Tomtearealet på 2 691 m2 er felles for laget og pent opparbeidet.
Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Nordås i Fana.

Aktuell leilighet:
Leilighet i 1 etg (høy 1 etg). Utgang til altan på 8 m2 fra stue, trapp videre ned til felles hage.
Inneholder: Entre/ gang, bad/ vaskerom, wc-rom, kontor, stue/ kjøkken og soverom.
Leiligheten har en god og funksjonell planløsning.
Oppgradert i 2020 med nytt kjøkken og i 2018 ble det skiftet nye vinduer/ terrassedør.

Tilhørende 1 stk ekstern bod (2 m2) i u-etg og 1 stk ekstern bod (6 m2) på loft.
Parkeringsplass med el-bil lader i felles garasjeanlegg.

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 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 byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

Tilstandsrapport for bolig

Leilighet	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
1 etg	86	78	78	0	Entre/ gang, bad/ vaskerom, wc-rom, kontor, stue/ kjøkken og soverom. Utgang til altan på 8 m2 fra stue.	
Sum	**86**	**78**	**78**	**0**		

Sum alle bygninger	**86**	**78**	**78**	**0**

Kommentarer til arealberegningen

Arealer pr rom:

- entre/ gang 8,80 m2
- bad/ vaskerom 4,40 m2
- wc-rom 1,30 m2
- kontor 3,90 m2*
- stue/ kjøkken 42,70 m2
- soverom 15,00 m2

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

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

*Kontor har ikke vindu.

Leiligheten har også 2 stk eksterne boder, 1 stk bod (2 m2) i u-etg og 1 stk bod (6 m2) på loft (med en gulflate på 11 m2).
Eksterne boder er ikke medregnet i tabell for arealer.

Eiendomsbetegnelse m.m.

Boligselskapets navn	Nordås Borettslag	Leilighetsnr.	H-102	Andel-/aksjenr.	183
Forretningsfører	BOB BBL				
Type leilighet	Andelsleilighet	Antall enheter	124 stk		

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til boligformål i iht. reguleringsplan 5010000 YTREBYGDA.
NORDÅS VEST DEL 1 - 3 21.04.1982 50,3 % 5010200 YTREBYGDA.
NORDÅS VEST DEL 1 B 17, ENDRING TIL SMÅHUS 190000950 05.12.1983 49,5 %

For detaljert reguleringsplan kontakt Bergen kommune eller www.bergenskart.no/braplan/

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.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	2 691 m2	Type tomt	Eiet

Beskrivelse

Tomt:
Areal er felles for laget.
Opparbeidet med interne veier/ parkeringsplasser, gangveier, lekeplass, murer og grøntarealer.
Borettslaget har egen vaktmester som står for den daglige driften av borettslaget.

Tilstandsrapport for bolig

Område:
Leiligheten har en sentral og attraktivt beleiggenhet i et veletablert boligområde på Nordås i Fana.
Barnevennlig med gangavstand til barnehager, Søråshøgda barneskole, Skjold skole, Rå ungdomsskole og Nordahl Griegs videregående.
Kort avstand til Kilden senter med flere butikker, Lagunen storsenter med alle servicetilbud/ fasiliteter, samt kort vei til mange store arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og Flesland. Ca. 15 minutter kjøretid til Bergen sentrum.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vannforsyning/ avløp via private stikkledninger.

Parkering:
Parkeringsplass med el-bil lader i felles garasjeanlegg.

Sted og dato
Bergen , 26.08.2020

Knut Farestvedt

Byggmester Knut Farestvedt

PERSON SERTIFISERING
DNV·GL
TAKSTMANN
SERTIFISERT FOR
BOLIGSALGSRAPPORT IHT SETAs
FAGLIGE RAMMEVERK

Bygg A: Lavblokk — 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

Grunnmur/ såle av betong.

Levetider:
Betongvegg eller murt vegg av blokker:
Intervaller (år)
Kort = 20, Middels = 40, Lang = 60

Drenering

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

Beskrivelse

Ukjent drenering.
Antatt selvdrenerende masser av sprengstein.

Mrk:
Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet ut fra visuell besiktelse eller evt uten åpning av utlektet mur/gulv innvendig (noe som ikke blir utført i denne type rapport), det kan for eks være flere forhold utvendig under bakkenivå og/ eller innvendig bak evt utlektet mur som da ikke er mulig å oppdage.
Følgelig settes ikke tilstandsgrad på dette punkt.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader — TG 1

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

Oppført i bærende konstruksjoner/ etasjeskillere og trappehus av betong.
Skillevegger mot naboleiligheter av betong.
Utvendige svalganger til inngangsparti for leiligheter fra trappehus.
Fasade av isolert bindingsverk med liggende dobbelfalset malt kledning.

- Noe slitasje og malingslitasje på kledning.
TG:2

Levetid

Betongvegg eller murt vegg av blokker:
Intervaller (år)
Kort = 20, Middels = 40, Lang = 60.

Bindingsverk av tre Reparasjon.
Intervaller (år)
Kort = 40, Middels = 60, Lang = 80

Trekledning:
Intervaller (år)
Kort = 40, middels = 50, Lang = 60

Tilstandsrapport for bolig

Vinduer og dører — TG 1

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

Vinduer/ terrassedør: Isolerglass i trekarmer (fra 2018). Utvendig kledd med aluminiumbeslag.
Innerdører: Formpressede hvite dørblad.
Ytterdør: Malt tredør med felt av isolerglass.

Levetid

Vinduer:
Intervaller (år)
Kort = 20, middels = 40, Lang = 50

Tredører og aluminiumsdører:
Intervaller (år)
Kort = 20, middels = 30, Lang = 40

Taktekking

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

Beskrivelse

Saltak.
Konstruksjon av tresperrer og sutakplater, tekket med lekter og betong takstein.
Renner og nedløp av plast.

Tak er kun besiktiget fra bakkenivå, følgelig settes ikke tilstandsgrad på dette punkt.

Levetid

Betong takstein:
Intervaller (år)
Kort = 10, middels = 30, Lang = 40

Omlegging:
Intervaller (år)
Kort = 30, middels = 50, Lang = 60

Takrenner/ nedløp i plast:
Intervaller (år)
Kort = 20, middels = 25, Lang = 30

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

Altan på 8 m2 av betongdekke med keramiske fliser, rekkverk av malt trevirke.
Trapp ned til felles hage.

Etasjeskillere — TG 1

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

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Levetider:
Etasjeskiller av betong og lettbetong:
Intervaller (år)
Kort = 40, middels = 60, Lang = 80

Bad - vaskerom 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

Keramiske fliser på gulv/ vegger. Varmekabler i gulv. Avtrekkventil.
Inneholder: Dusjhjørne, servant med møblement, speil og belysning.
Bereder og røropplegg for vaskemaskin.
Normal brukslitasje.

- Terskel dusjhjørne er høyere enn terskel mot tilstøtende rom, uheldig løsning ved evt lekkasje.

Levetid

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

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

Toalettrom TG 1

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv/ vegger. Avtrekkventil.
Inneholder: Wc, servant med møblement, speil og belysning.

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

Ny innredning fra 2020.
Hvite høyglans fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.

Integrerte hvitevarer:

- stekeovn
- platetopp med induksjon
- ventilator
- oppvaskmaskin
- kjøl-/ fryseskap

Laminat på gulv.
Malte overflater på vegger/ himling.

Åpen løsning mot stue.

Tilstandsrapport for bolig

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: Keramiske fliser i entre/ gang, laminat på resterende.
Vegger: Malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt betong.
Listverk: Malt listverk, karmer og vindusbrett.

Vær oppmerksom på at det som regel kan være div riper/hakk i overflater etter møbler/ hyller ect,
også misfarve/skjolder hvor disse har vært plassert, (samt fargeforskjeller på gulv hvor tepper ect har vært plassert) dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet.

Våtrommene er beskrevet i egne rubrikker.

VVS

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

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsledninger og sluk av plast.
Bereder plassert på bad/ vaskerom.

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

Uviss type vannledninger og avløp under og utenfor bolig.
Undersøkelse av slike ledninger må evt utføres av spesialfirma.

Levetid

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

- kobber rør: 25-50 år
- avløpsledning av plast: 50 år
- sluk av plast: 30-50 år
- tappearmaturer: 10-25 år
- vasker, servanter, klosett: 30-50 år
- varmtvannbereder: 15-25 år

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i utvendig svalgang.
Inneholder:

- automatsikringer
- 40 amp hovedsikring
- 10 stk kurser
- overspensvern

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

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

Skyvedørsgarderober med speil fronter i entre og på soverom.

Oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad/ vaskerom.