

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling



Vardeveien 101 A
5145 FYLLINGSDALEN
Gnr. 22 Bnr. 147 Anr. 165
4601 Bergen kommune

Byggeår 1963

Benevnelse **BRA**
Ende rekkehus 108 m²

Tomteareal 74 152 m²



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

Oppdragsnr. 577409
Befaringsdato 06.10.2021
Rapportdato 07.10.2021

Rapportansvarlig Takstingeniør/ Byggmester Knut Farestvedt
Takstingeniør: Knut Farestvedt
Østre Nesstunvegen 16, 5221 NESTTUN
Tlf.: 40846491
E-post: bmkf@broadpark.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 godkjenningmyndigheter 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/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/577409>

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 "Byggforskeren, 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 kontakinfo/ tlf og mail på framsiden av denne rapport.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Vardeveien 101 A								
Postnr./sted	5145 FYLLINGSDALEN								
Kommune	4601 Bergen	Gnr	22	Bnr	147	Fnr		Snr	
Hjemmelshaver	Solveig Hansen								
Rekvirent	Solveig Hansen								
Befaringsdato	06.10.2021								
Tilstede / opplysninger gitt av	Endre Hansen								

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Rekkehus	1963	

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.

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 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 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:

Ende rekkehus over 2 plan + u-etg. Bygget i 1963.

Blinkjeller under del av 1 etg.

U-etg inneholder: Trapp/ gang, kjellerstue og soverom. Utgang til hage fra kj-stue.

1 etg inneholder: Entre, vaskerom, gang, kjøkken, bad og stue. Utgang til altan på 12,5 m2 fra stue.

2 etg inneholder: Trapp/ gang og 2 stk soverom. Utgang til altan på 16 m2 fra 1 stk soverom.

Boligen har en god og funksjonell planløsning.

Haakonsvern Borettslaget består av totalt 174 stk boliger/ rekkehus, fordelt på adressene Vardeveien, Brakeveien og Einerhaugen.

Tomtearealet på 74 152 m2 er felles for laget, naturlig oppdelt mellom boenhetene.

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde i Fyllingsdalen.

Generelt:

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

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 tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk 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

Ende rekkehus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
U-etg	31	28	28	0	Trapp/ gang, kjellerstue og soverom. Utgang til hage fra kjellerstue.	Blindkjeller under del av 1 etg (ikke målbart areal).
1 etg	54	49	49	0	Entre, vaskerom, gang, kjøkken, bad og stue. Utgang til altan på 12,5 m2 fra stue.	
2 etg	34	31	31	0	Trapp/ gang og 2 stk soverom. Utgang til altan på 16 m2 fra 1 stk soverom.	Kott bak knevegg (ikke målbart areal).
Sum	119	108	108	0		
Sum alle bygninger	119	108	108	0		

Kommentarer til arealberegningen

Arealer pr. rom:

U-etg.

- trapp/ gang 9,20 m2
- kjellerstue 10,30 m2
- soverom 6,20 m2

1 etg.

- entre 1,80 m2
- vaskerom 2,60 m2
- gang 3,10 m2
- kjøkken 8,60 m2
- bad 2,70 m2
- stue 29,20 m2

2 etg.

- trapp/ gang 9,30 m2
- soverom 9,10 m2
- soverom 11,50 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 og BRA-primær er oppmålt på stedet med laser, BTA er beregnet.

Eiendomsbetegnelse m.m.

Boligselskapets navn	Haakonsvern Borettslag	Leilighetsnr.		Andel-/aksjenr.	165
Forretningsfører	BOB BBL				
Type leilighet	Andelsrekkehus	Antall enheter	174 stk.		

Reguleringsmessige forhold

Aktuell eiendom er regulert til boligformål.
Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

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.

Tilstandsrapport for bolig

Tomt / område / miljø

Tomteareal	74 152 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	-----------------------	-----------	------	--

Beskrivelse

Tomt:

Arealet er felles for laget, naturlig oppdelt mellom boenhetene. Opparbeidet med diverse interne veier/ parkeringsplasser, gangveier, murer og grøntarealer. Hage aktuell bolig er opparbeidet med asfaltert gangvei, plen, bed, diverse prydbusker mm.

Område:

Boligen har en sentral beliggenhet i et barnevennlig og etablert område på Varden i Fyllingsdalen. Fin utsikt over nærområde, Sælenvatnet og Løvsakken. Gode solforhold på eiendommen. Kort avstand til blant annet Oasen bydelsenter med de fleste servicetilbud/ fasiliteter og kommende bybanestopp. Barne/ ungdomsskoler og barnehage ligger i kort avstand fra boligen (Varden skole like ved). I Fyllingsdalen er det gang/ sykkelveier i flertall som kommunikasjonskanaler til og fra de fleste ovennevnte plasser. Mange gode turmuligheter i nærområdet. Flere idrettsanlegg og fotballbaner på Varden/ Fyllingsdalen. Kort avstand/ tid til Bergen sentrum, samt sentral beliggenhet i.h.h Sandsli/ Kokstad med noen av Bergens største arbeidsplasser.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Adkomst til borettslaget direkte fra kommunal vei. Tilknyttet offentlig vann/ avløp via private stikkledninger.

Parkering:

Felles parkeringsplass på oppsiden av boligen.

Sted og dato

Bergen , 07.10.2021



Byggmester Knut Farestvedt



Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Rekkehus

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Antatt fundamentert på masser av stein/ grov pukk og avrettningslag 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 av betong.

Levetider:

Betongvegg eller murt vegg av blokker:

Intervaller (år)

Kort = 20, Middels = 40, Lang = 60

Drenering

TG 2

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

Beskrivelse

Ukjent drenering.

Blindkjeller under del av 1 etg, fjell/ terreng i denne del - ser relativ tørr/ ok ut.

- Takplater i hjørne henger, bør festes (blindkjeller).
- Blindkjellere ansees på generelt grunnlag som risiko konstruksjon.

Generelt:

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring (knotteplast og drenerør) lik dagens byggeskikk tilsier.

Levetid

Intervaller (år)

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

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 1

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.

Lektet og kledd med liggende dobbelfalset kledning, samt parti med stående kledning.

Bolig malt utvendig i 2021.

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 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: Isolerglass i trekarmen. 1 stk nyere velux takvindu.
Terrassedører: Panelede tredører med felt av isolerglass.
Innendører: Furu fylling dørblad, malt fylling dørblad.
Ytterdør u-etg: Panelet tredør med felt av isolerglass.
Ytterdør 1 etg: Panelet malt tredør med felt av isolerglass.

- Ytterdør u-etg må justeres.
 - 1 stk koblet enkelglass vindu på vaskerom (eldre).
 - Slitasje utvendig vinduer 2 etg.
 - Stor slitasje på terrassedør i 2 etg.
- Disse punktene får isolert sett tilstandsgrad som vist under.

TG:2

- Terrassedør 1 etg er eldre og er råteskadet. Denne får isolert sett tilstandsgrad som vist under.

TG:3

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

Taktekking

TG 1

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

Beskrivelse

Saltak.
Kott bak knevegg (ikke målbart areal).
Konstruksjon av tresperrer og sutakbord, tekket med lekter og betong takstein.
Renner og nedløp av metall.
Nyere taktekking, inkl. renner/ nedløp.

Levetid

Betong takstein:
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

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 1

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

Beskrivelse

Altan på 12,5 m² av impregnert trevirke, malt rekkverk.
Altan på 16 m² av impregnert materiale, malt rekkverk.

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 tegl pipe.
Feieluke i kj-stue.

Ildsted:

Vedovn med glassfront plassert i stue.

Oppvarming:

Elektrisk og vedfyring.
Varmekabler i kj-stue og på soverom u-etg, samt bad 1 etg.

Etasjeskillere

TG 1

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

Beskrivelse

Etasjeskillere av trevirke/ bjelkelag.

- Mindre skjevheter registrert.

Levetider:

Etasjeskillere 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

Keramiske fliser på gulv med varmekabler. Baderomspanel på vegger. Lufteventil.
Inneholder: Wc, dusjnische med skyvedør, servant med møblement, speil og belysning.

- Eldre overflater.
- Slitasje på møblement.
- Eldre støpejern sluk.

Levetid

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

Vegger:

Våtrom, baderomspanel:
Utskifting av plater
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 strie på vegger. Lufteventil.
Inneholder: Utslagsvask og røropplegg/ sluk for vaskemaskin.

- Eldre støpejern sluk, membran ikke klemt i sluk.

Tilstandsrapport for bolig

Levetid

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

Vegger:
Malte overflater:
Intervaller (år)
Kort = 8, middels = 12, Lang = 16

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

Innredning fra 2002.
Slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.
Ventilator.
Rørapplegg for oppvaskmaskin.
Normal brukslitasje.

Keramiske fliser på gulv.
Malte overflater vegger/ tak.
Keramiske fliser mellom benk og overskap.

Levetider:
Varierer 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

U-etg.

Gulv: Laminat, keramiske fliser i kj-stue.
Varmekabler i kj-stue og soverom.
Vegger: Malt betong, malte overflater, malt strie.
Himling: Panel.
Normal brukslitasje.

- Noe skjevheter i gulv, spesielt soverom.

TG:2

1 etg.

Gulv: Keramiske fliser i entre/ gang og kjøkken, laminat på resterende.
Vegger: Malt strie.
Himling: Huntonitt hvite takplater.
Normal brukslitasje.

- Bom i noen gulvfliser på kjøkken, samt oppsprukne fuger.

TG:2

2 etg.

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt panel, malt strie.
Himling: Panel, huntonitt hvite takplater.
Normal brukslitasje.

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.

Tilstandsrapport for bolig

Innvendige trapper

TG 1

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

Beskrivelse

Trapp av malt trevirke.
Normal brukslitasje.

- Mangler håndlist 1 side (sikkerhetskrav iht dagens forskrifter).

VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, 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

Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsledninger og sluk av støpejern (eldre).
Stoppekran plassert under boks i gang.

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 støpejern: 30-50 år
- sluk av støpejern: 30-60 år
- tappearmaturer: 10-25 år
- vasker, servanter, klosett: 30-50 år

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringskap plassert i gang.

Inneholder:

- 35 amp hovedsikring (skrusikringer)
- 5 stk kurser (skrusikringer)
- 1 stk kurs (automatsikringer)
- jordfeilbryter (automatsikringer)

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