

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling



Ulsmågåsen 41
5224 NESTTUN
Gnr. 46 Bnr. 93
4601 Bergen kommune

Byggeår 1958

Benevnelse	BRA
Rekkehus	136 m ²
Garasje	22 m ²

Tomteareal	484 m ²
-------------------	--------------------



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

Oppdragsnr. 579879
Befaringsdato 16.11.2021
Rapportdato 17.11.2021

Rapportansvarlig Takstingeniør/ Byggmester Knut Farestvedt
Takstingeniør: Knut Farestvedt
Østre Nesstunvegen 16, 5221 NESTTUN
Tlf.: 40846491
E-post: bmkf@broadpark.no



Denne rapporten bør ikke benyttes for boligsalg til forbruker etter 1. januar 2022. Den tilfredsstiller ikke de nye reglene i Avhendingslova og forskriften til den. Bare tilstandsrapporter som tilfredsstiller de nye kravene, er gyldige mellom selger og kjøper. Dersom du tror at boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

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/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/579879>

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	Ulsmågåsen 41								
Postnr./sted	5224 NESTTUN								
Kommune	4601 Bergen	Gnr	46	Bnr	93	Fnr		Snr	
Hjemmelshaver	Kjell Standal								
Rekvirent	Kjell Standal								
Befaringsdato	16.11.2021								
Tilstede / opplysninger gitt av	Harald Standal								

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Rekkehus	1958	

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:

Rekkehus over 2 plan + u-etg og koffertloft. Bygget i 1958.

U-etg inneholder: Trapp/ kjellerrom + grovkjeller.

1 etg inneholder: Entre, gang, kjøkken og trapp/ stue.

2 etg inneholder: Trapp/ gang, 2 stk soverom og bad.

Boligen har funksjonell planløsning, deler av takteking og noen vinduer er fra 2019.

Ellers har boligen behov for oppgradering/ rehabilitering, hovedsakelig eldre overflater/ innredninger.

Garasje på 22 m², bygget i 1978.

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel/ parkering, murer, plen, skifer og diverse prydbuske.

Eiendommen har en sentral beliggenhet i et veletablert boligområde på Ulsmåg.

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

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

Tilstandsrapport for bolig

Rekkehus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
U-etg	40	36	36	0		Trapp/ kjellerrom (21 m2) + grovkjeller (15 m2) + del som ikke er målbart areal.
1 etg	68	62	62	0	Entre, gang, kjøkken og trapp/ stue. Utgang til hage fra gang.	
2 etg	42	38	38	0	Trapp/ gang, 2 stk soverom og bad.	
Loft	0	0	0	0		Koffertloft med lukeadkomst (ikke målbart areal).
Sum	150	136	136	0		

Garasje	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1 etg	24	22	0	22		Garasje.
Sum	24	22	0	22		

Sum alle bygninger	174	158	136	22		
---------------------------	------------	------------	------------	-----------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

Arealer pr rom.

U-etg.

- trapp/ kjellerrom 21 m2
- grovkjeller 15 m2

1 etg.

- entre 22,60 m2
- gang 6,20 m2
- kjøkken 6,70 m2
- trapp/ stue 25,80 m2

2 etg.

- trapp/ gang 4,80 m2
- soverom 6,20 m2
- soverom 16,90 m2
- bad 8,50 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. Iht 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.

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	484 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	--------------------	-----------	------	--

Beskrivelse

Tomt:

Opparbeidet med asfaltert innkjørsel/ parkering, murer, plen, skifer og diverse prydbusker.

Område:

Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet i veletablert boligområde på Ulsmåg.

Fin utsikt over nærområdet, Midtun, Bønes og Løvestakken. Gode solforhold på eiendommen.

Gangavstand til Nesttun sentrum med de fleste servicetilbud/ fasiliteter.

Barnevennlig med gangavstand til barnehage, Ulsmåg barnskole og til Slåtthaug med ungdomsskole, videregående skole og idrettsanlegg.

Mange fine og varierte turmuligheter i nærområdet med blant annet Myrdalsvatnet, Totland og Livarden.

Kort avstand til Lagunen senter, Sandsli og Kokstad, ca. 10 km til Bergen sentrum.

Bybane som går mellom Bergen sentrum og Bergen lufthavn har trase/ stoppested på Nesttun.

Gode bussforbindelser til øvrige bydeler.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Adkomst til eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknyttet offentlig vann/ avløp via private stikkledninger.

Parkering:

Parkering i garasje og på tomten.

Sted og dato

Bergen, 17.11.2021



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/ sparestein.

- Mur har behov for noe vedlikehold.

Levetider:

Betongvegg eller murt vegg av blokker:

Intervaller (år)

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

Drenering

TG 3

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

Beskrivelse

Ukjent drenering.

Kjeller/ grovkjeller med betong gulv, samt dels fjell/ terreng i denne del.

- Fuktighet i gulv og yttervegger u-etg.
- Noe fuktinnslag må påregnes i kjeller.

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

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

Bindingsverk av trekonstruksjoner.

Lektet og kledd med liggende enkelfalset kledning.

Deler av kledning er fra 2019.

TG:2

- Stedvis råte, punktutskifting påregnes.

Parti bakside bolig har eldre kledning i dårlig forfatning.

TG:3

Levetid

Trekledning:

Intervaller (år)

Kort = 40, middels = 50, Lang = 60

Tilstandsrapport for bolig

Vinduer og dører

TG 2

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktaginger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Beskrivelse

Vinduer: Isoler glass i trekarmen (fra 1978).
Terrassedør: Panelet tredør med felt av isolerglass/ blyinfattat glass.
Innendører: Slette finerte dørblad.
Ytterdør u-etg: Panelet teak dørblad.
Ytterdør 1 etg: Aluminium skyvedør med isolerglass (fra 1975).
Eldre vinduer/ dører.

- Punktert glass i terrassedør.

Angitt tilstandsgrad er valgt ut fra alder/ beregnet levetid.

Vinduer i 2 etg + 1 stk i 1 etg fra 2019.
Disse får isolert sett tilstandsgrad som vist under.

TG:1

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.
Koffertloft med lukeadkomst.
Konstruksjon av tresperrer og sutakbord, tekket med lekter og betong takstein.
Taktekking fra 2019.

Parti av tak tekket med asfaltpapp (eldre).
Renner og nedløp av plast (eldre).
Disse får isolert sett tilstandsgrad som vist under.

TG:2

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

Levetid

Betong takstein:
Utskifting.
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

Asfalt takshingel:
Intervaller (år)
Kort = 5, middels = 10, Lang = 15

Omlegging.
Intervaller (år)
Kort = 20, middels = 25, Lang = 30

Tilstandsrapport for bolig

Piper og ildsteder

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.
Feieluker i u-etg, fyr-rom og på koffertloft.

Oppvarming:

Elektrisk og radiator.
Radiator i bod/ kjeller, stue og gang 1 etg, samt bad 2 etg.
Boligen har varmepumpe, enheten er plassert i gang 1 etg.

Etasjeskillere

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

Beskrivelse

Etasjeskillere av trevirke/ bjelkelag.

- Mindre skjevheter registrert, normalt iht alder/ byggeår.

TG:1

- Noe mer skjevheter registrert i 2 etg.

TG:2

Levetider:

Etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker:

Intervaller (år)

Kort = 40, middels = 60, Lang = 80

Bad - 2 etg.

TG 3

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

Teppe på gulv + fliser i våtsone.
Huntonitt panel på vegger + baderomspanel og tapet i våtsone. Lufteventil.
Inneholder: Wc, dusjkabinett, badekar, servant med møblement, speil og belysning.

- Eldre overflater/ innredning.
- Rehabilitering påregnes.

Kjølerom / andre rom

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Beskrivelse

Fyr-rom:

Fyr-rom u-etg (ikke målbar areal) med CTC olje og vedfyr.
Oljefyr er frakoblet og utvendig oljetank er fjernet.

- Uviss tilstand må kontrolleres av spesialfirma.

Tilstandsrapport for bolig

Kjøkken - 1 etg.

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

Original innredning.
Slette malte fronter.
Laminat benkeplate med stål vaskebeslag.

- Eldre/ enkel innredning med brukslitasje.

Levetider:

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

Innvendige overflater

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: Betong gulv og linoleum belegg.
Vegger: Murvegger, malte overflater.
Himling: Panele.

- Enkel kjeller standard.
- Fuktutslag i murer og på gulv.

TG:3

1 etg.

Gulv: Teppe i entre, parkett i stue, linoleum belegg på kjøkken.
Vegger: Malt murpuss, finert huntonitt panel, tapet, panel.
Himling: Panel, malt takduk.

- Eldre overflater med brukslitasje.

TG:2

2 etg.

Gulv: Tepper.
Vegger: Huntonitt panel, tapet, panel.
Himling: Malt takduk, huntonitt hvite takplater.

- Eldre overflater med brukslitasje.
- Stedvis løs tapet.

TG:2

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

Våtrommene er beskrevet i egne rubrikker.

Innvendige trapper

TG 2

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

Beskrivelse

Trapp mellom 1 etg - u-etg.
Enkel bratt tretrapp med teppe i trinn.

- Mangler rekkverk (sikkerhetskrav iht dagens forskrifter).
- Tilfredsstillende ikke dagens krav.

Trapper av trevirke med teppe i trinn.

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

Tilstandsrapport for bolig

VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, 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

Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsledninger og sluk av støpejern.
200 L bereder (fra 2007) plassert i grovkjeller.
Røropplegg for vaskemaskin i u-etg + enkel utslagsvask i benk.

VVS anlegg fra byggeår.

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
- varmtvannsbereider: 15-25 år

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringskap plassert i entre.

Inneholder:

- automatsikringer
- 8 stk kurser
- overspenningsvern

- 40 amp hovedsikring (skrusikring)

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

Garasje på 22 m2, bygget i 1978

TG 2

Beskrivelse

Betong ringmur og gulv.
Lektet og kledd med enkelfalset liggende kledning.
Flat tak-konstruksjon tekket med asfaltpapp.
Aluminium garasjeport med elektrisk med fjernstyrt åpner.
Innlagt strøm.
Innvendig kledd med eternitt/ asbest plaster.

- Eldre enkelglass i dårlig forfatning.