

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling

**Kalvatrævegen 14**

4250 KOPERVIK
Gnr. 64 Bnr. 1370 Fnr. 0 Snr. 0
1149 Karmøy kommune

Byggeår 1997

Benevnelse

Enebolig

Tomteareal**BRA**

312 m²

590 m²



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

Oppdragsnr. 560555
Befaringsdato 27.04.2021
Rapportdato 28.04.2021

Rapportansvarlig Knutsen Takst AS
Takstingeniør: Arnfinn Knutsen
Soldalvegen 40, 5546 RØYKSUND
Tlf.: 910 07 273
E-post: arnfinn@knutsentakst.no

Tilstandsrapport for bolig

Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Om takstingeniøren

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

Rapportens struktur

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

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

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

Befaringen

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

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

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

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

Levetidsbetraktninger

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

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

Andre uttrykk og definisjoner

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

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

Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

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

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

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

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

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

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

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

Eiers egenerklæringsskjema

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

Tilstandsrapport for bolig

Personvern

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

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/560555>

Egne premisser

Tilstandsrapport bolig er utarbeidet av en uavhengig og eksternt takstmann, uten økonomisk eller familiær binding til selger eller megler. Dette i tråd med takstbransjens etiske retningslinjer.

Tilstandsrapport bolig omhandler boligen på tomten.

Ved arealmåling er rommene vurdert etter bruken, og ikke om de ellers er godkjent eller utført korrekt i.f.t. byggemelding. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014 er lagt til grunn.

Fuktmåleutstyr som er benyttet er av type Protimeter MMS2.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Kalvatrævegen 14								
Postnr./sted	4250 KOPERVIK								
Kommune	1149 Karmøy	Gnr	64	Bnr	1370	Fnr	0	Snr	0
Hjemmelshaver	Turid Lillian Dale								
Rekvirent	Turid Lillian Dale								
Befaringsdato	27.04.2021								
Tilstede / opplysninger gitt av	Turid Lillian Dale								

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig	1997	

Dokumentkontroll

Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver. Rapporten er basert på observerte forhold under befaringen.

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

Andre opplysninger

Om kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innhold av. Kjøper oppfordres til å kontakte takstmannen om spørsmål til innholdet i rapporten.

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

Når vi setter tilstandsgrad 0 eller 1 (TG:0 og TG:1), gir vi normalt ingen begrunnelse. Det er fordi bygningen bare har normal slitasje. TG:0 brukes kun på bygningsdeler nyere enn 5 år, uten negative avvik. Ved tilstandsgrad 2 og 3 anbefaler vi vanligvis utbedringer. Da må du som kjøper vurdere om det er lønnsomt å gjennomføre de anbefalte tiltakene.

Kostnadene vil ofte bli større enn hva du får igjen for utbedringene.

Tilstandsrapport for bolig

Konklusjon

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

Murhus med 1.etasje, 2.etasje og kaldtloft. Boligen er oppført med isolerte Lecablokker (Isoblokk). Valmtakkonstruksjon tekket med betongtakstein.

Boligen er godt vedlikeholdt og ivaretatt.

Eier opplyser om at innredningen i boligen ble fornyet i 1999, på grunn av skader etter ulmebrann.

Tekking på altan i 2.etasje er fra 2020.

Av anmerkninger i rapporten nevnes:

TG:2 er gitt på følgende:

- merke etter fukt på undertak ved pipe (tørt på befaringsdagen).
- bad, vaskerom og varmtvannsbereder, på grunn av alder.
- trapp til uinnredet loft.

For øvrig vises til rapportens beskrivelse av de enkelte bygningsdeler og tilhørende levetidsbetraktninger.

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 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.

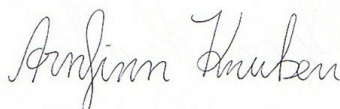
Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
1.etasje	203	192	139	53	TV-stue, stue/spisestue, kjøkken, gang, bad og vaskerom.	Garasje, bod og hagestue.
2.etasje.	124	120	89	31	Gang, 3 soverom, 2 bad og mellomgang.	Oppbevaringsrom
Sum	327	312	228	84		
Sum alle bygninger	327	312	228	84		

Tomt / område / miljø

Tomteareal	590 m ²	Type tomt		
Festetidens utløpsår		Årlig festeavgift		Bortfesters navn

Sted og dato

Røyksund, 28.04.2021



Arnfinn Knutsen

Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Enebolig

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Grunnforholdene er ikke kjent.

Vurdering

Det ble ikke registrert tegn til svakheter ved fundamentering på befaringsdagen.
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Grunnmur

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Plasstøpt ringmur, med støpt plate på mark.

Vurdering

Kontroll av konstruksjonen er foretatt visuelt utvendig på tilgjengelige steder. På lett kontrollerbare flater er det ikke registrert avvik som vurderes å ha konstruksjonsmessig betydning.

Drenering

TG 1

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

Beskrivelse

Ingen tilgjengelig drenering.

Vurdering

Det er ikke vanlig med utvendig fuksikring av mur ved støpt plate på mark. Det antas at bygningen er oppført på drenerende masser.
Det gjøres oppmerksom på at dreneringen blir svekket med tiden.

Levetid

Normal levetid på drenering er i følge Sintef Byggforsk 20 - 60 år.

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

Boligen er oppført med Isoblokker (30cm) over grunnmur. Fasader med malt murpuss.
Karnapper er kledd med liggende kledning på karnapper.

Vurdering

Kledningen er i god stand. Det gjøres oppmerksom på at fasader er kontrollert fra bakken.
Det registreres enkelte riss i murpuss.

Levetid

I henhold til Sintef Byggforsk har utvendig panelkledning levetid fra 40 - 60 år. Intervall for vedlikehold med maling er 6 - 12 år.
Ompussing av murpuss hver 20 - 40 år.

Tilstandsrapport for bolig

Vinduer og dører

TG 1

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 og dører er fra byggeår og 1999.

Vurdering

Tilfeldig valgte dører og vinduer ble funksjonstestet, disse fungerte som tiltenkt.

Levetid

I henhold til Sintef byggforsk er normal levetid på vinduer fra 20 - 60 år.

Normal levetid på ytterdører: 20 - 40 år.

Alt etter vær og lys, kan punkterte vinduer være vanskelig å oppdage.

Takkonstruksjon

TG 1

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Det er valmtakkonstruksjon av tre, med innredet 2.etasje og kaldtloft.

Konstruksjonen er bygget med sperrer og limtredragere.

Overflater på kaldtloft er sprøytemalt, trolig på grunn av ulmebrannen.

Vurdering

Det var ingen synlige tegn til fukt, sopp, råte eller treskadeinsekter i konstruksjonen på tilgjengelige steder. Tilstand på konstruksjonen, lufting etc kan ikke konstateres der hvor konstruksjonen er kledd inn.

Taktekking

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

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.

Undertak av sutakplater.

Tak over hagestue er tekket med metallplater, med takpanneprofil.

Vurdering

Ingen skade registrert.

Det gjøres oppmerksom på at taktekking er besiktiget fra bakken.

TG:1

Det registreres merke etter fukt på undertak ved pipe. Dette var tørt på befaringdagen.

TG:2

Levetid

Vannbord og vindskier er utsatt, og har ofte relativt kort levetid 20 -30 år iflg Sintef Byggforsk.

Levetid for ventilasjonshetter er iflg Sintef Byggforsk 20 - 40 år.

Levetid for betongtakstein er iflg. Sintef Byggforsk 30 - 60 år

Overlys, takluker m.m.

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

Vurdering

Takvinduene er i god stand. Det ble ikke registrert fukt rundt takvinduene under befaringen.

Tilstandsrapport for bolig

Renner, nedløp og beslag

TG 1

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

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast.

Vurdering

Etter visuell kontroll fra bakkenivå ble det ikke registrert synlige tegn til lekkasje fra renner og nedløp. Fallforhold er ikke kontrollert.

Takrennene bør kontrolleres når det er regnvær.

Levetid

Takrenner og nedløp i plast har en levetid på 20 -30 år (Sintef Byggforsk).

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

Altan i 2.etasje er tekket med PVC-belegg. Tekking er fra 2020 ifølge eier. Høyde på rekkverk ble målt til 107 cm.

Balkong er bygget av tre. Høyde på rekkverk ble målt til 94 cm.

Vurdering

Fallforhold er ikke kontrollert.
Ingen skade registrert.

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 brennbart materiale.

Beskrivelse

Det er elementpipe med innvendig røykkanal.
Det er montert peisinnsett i stue.

Vurdering

Pipen har behov for vedlikeholdt over tak.
Avstand til brennbart materiale er ivaretatt ved ildsted.
Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

Etasjeskillere

TG 1

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

Beskrivelse

Etasjeskillere av tre.

Vurdering

Det er ikke registrert negative avvik som har konsekvens for konstruksjonens sikkerhet. Ujevnheter, små skjevheter og gulvknirk må påregnes i en trekonstruksjon.

Tilstandsrapport for bolig

Bad - 1.etasje.

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

Det er fliser på gulv og tapet på vegg.
Badet har toalett, servant og dusjkabinett.
Badet er ventilert med avtrekk i himling, men ikke spalte i dør for tilluft.

Vurdering

Innredningen er i god stand.
Sluk er plassert under dusjkabinett og er ikke kontrollert.
Ventilasjonen vil ikke fungere optimalt om rommet ikke får tilluft.
Det ble ikke registrert indikasjoner på fuktproblemer i forbindelse med badet på befaringdagen.
Gulvet har ikke fall til sluk. Fallet på gulv er ikke kontrollert under innredning.
Det ble ikke registrert skader, men tetteskikt har passert normal forventet teknisk levetid i henhold til Sintef Byggforsk's levetidsbetraktninger.
Samtidig som det er utgått på tid, kan det fortsatt fyller sin praktiske funksjon i flere år fremover.
Tilstandsgrad 2 settes som følge av at tetteskikt befinner seg innenfor tidsintervallet hvor behovet for fornying må anses som påregnelig.

Levetid

Utskifting av tappebatteri/kraner for sanitærutstyr etter 10 - 30 år.
Utskifting/rehabilitering av utslagsvasker, servanter, klosetter o.l. etter 20 - 50 år.
Normal levetid for keramiske fliser innvendig er i følge Sintef Byggforsk 10-30 år

Bad - 2.etasje ved soverom øst.

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

Det er fliser på gulv og tapet på vegg. Det er fliser på vegg i dusjnise.
Badet har toalett, badekar, baderomsseksjon med to heldekkende vasker og dusjnise.
Badet er ventilert med avtrekk i himling, ventil i takvindu og spalte i dør for tilluft.

Vurdering

Innredningen er i god stand.
Det registreres merke etter fukt på tapet i nedre kant av vegg ved toalett. Dette var tørt på befaringdagen.
Gulv i dusj har fall til sluk.
Det er montert mansjett i klemring til sluk i dusjnise. Sluk under badekar er ikke kontrollert.
Det ble ikke registrert indikasjoner på fuktproblemer i forbindelse med badet på befaringdagen.
Det ble ikke registrert skader, men tetteskikt har passert normal forventet teknisk levetid i henhold til Sintef Byggforsk's levetidsbetraktninger.
Tilstandsgrad 2 settes som følge av at tetteskikt befinner seg innenfor tidsintervallet hvor behovet for fornying må anses som påregnelig.

Levetid

Utskifting av tappebatteri/kraner for sanitærutstyr etter 10 - 30 år.
Utskifting/rehabilitering av utslagsvasker, servanter, klosetter o.l. etter 20 - 50 år.
Normal levetid for keramiske fliser innvendig er i følge Sintef Byggforsk 10-30 år

Tilstandsrapport for bolig

Bad - 2. etasje vest.

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 badet 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

Det er gulvbelegg på gulv og plater med fliseimitasjon (aquatile) på vegg. Badet har toalett, baderomsseksjon med to heldekkende vasker og dusjkabinett. Badet er ventilert med avtrekk i himling, ventil i vindu og spalte i dør for tilluft.

Vurdering

Innredningen er i god stand.
Gulvet har ikke fall til sluket.
Sluk er plassert under dusjkabinett og er ikke kontrollert.
Det ble ikke registrert indikasjon på fuktproblemer i forbindelse med badet på befaringdagen.
Tilstandsgrad settes på grunn av alder.

Levetid

Normal levetid for gulvbelegg av vinyl i våtrom er i følge Sintef Byggforsk 15 - 25 år
Utskifting av tappebatteri/kraner for sanitærutstyr etter 10 - 30 år.
Utskifting/rehabilitering av utslagsvasker, servanter, klosetter o.l. etter 20 - 50 år.

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 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

Det er malt mur på gulv og malte plater på vegg.
Vaskerommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, toalettrom og varmtvannsbereder.
Det er avtrekk i himling og ventil i vindu, men ikke spalte i dør for tilluft.

Vurdering

Ventilasjonen vil ikke fungere optimalt uten at rommet får tilført tilluft.
Sluk er plassert under vaskemaskin og er ikke kontrollert.
Benkeplate ved utslagsvask har skader.
Det ble ikke registrert indikasjon på fuktproblemer i forbindelse med vaskerommet på befaringdagen.
Tilstandsgrad settes på grunn av alder.

Levetid

Utskifting/rehabilitering av utslagsvasker, servanter, klosetter o.l. etter 20 - 50 år.
Utskifting av tappebatteri/kraner etter 10 - 30 år iflg Sintef Byggforsk.
Malte muroverflater i rom med fuktbelastning har begrenset levetid og må påregnes hyppigere vedlikehold.

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

Innredningen av merke Alno opplyses til å være fra 1999.
Det er avtrekksvifte over platetopp.
Innredningen har integrert platetopp med induksjon, stekeovn, kjøleskap og mikrobølgeovn. Det er montert oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Det ble gjort søk med fuktindikator på alle erfaringsmessige utsatte områder som i benkeskap, foran hvitevarer etc. Det ble ikke registrert problemer med fukt. Hvitevarer er ikke kontrollert. Innredningen er i god stand.

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.

Vurdering

Rommenes innvendige overflater, kvaliteter og stand kommenteres ikke spesielt. Eventuell oppussing må vurderes ut fra eget behov.

Boligen har normal brukslitasje.

Boligen var møblert, så skader eller feil vil kunne komme fram, når boligen er tom.

Innvendige trapper

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

Beskrivelse

Høyde på returrekkverk ble målt til 93 cm. Avstand mellom spiler i rekkverk ble målt til 9 cm og avstand mellom trinn ble målt til 10 cm. Det er montert gelender på vegg i trapp.

Trapp til loft over garasje har ikke håndløper på vegg, eller rekkverk.

Vurdering

I følge byggeforskrifter som var gjeldende når boligen ble bygget, skal trapp ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider.

Trapp fra TV-stue til 2.etasje får tilstandsgrad 1.

TG:1

Trapp til uinnredet loft får tilstandsgrad 2.

TG:2

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

Varmtvannsbereder er på 115 liter fra 1997.

Det er vannrør av plast ("rør i rør"). Tilgjengelige avløpsrør av plast.

Fordelerstokk for vannrør er plassert i vaskerom.

Vurdering

Vurdering av vann- og avløpsrør gjelder kun innvendig der disse er synlige. Rør i grunnen er ikke vurdert.

Vann- og avløpsrør får tilstandsgrad 1.

TG:1

Varmtvannsbereder får tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

Skap med fordelerstokk for vannrør er ikke bygget med fuktbestandig materiale, og har ikke drenering. Kurser for vannrør er ikke merket.

TG:2

Tilstandsrapport for bolig

Levetid

Normal levetid på avløpsrør av plast er 50 år.

Normal levetid for varmtvannsberedere er iflg Sintef Byggforsk 20 år.

Trykkvannledninger i kobber har iflg Sintef Byggforsk en levetid på 50 år.

PEX-rør monteres normalt som rør i rørsystem, dvs. PEX-røret ligger i ett varerør av PE. Teknisk levetid for PEX-rør er 20-75 år med anbefalt brukstid på 50 år.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Det er sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Vurdering

Jeg har ikke kontrollert det elektriske anlegget, da dette krever elektrokompetanse.

Det lokale eltilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.

Levetid: Utskifting av undersentraler (sikringskap) inkludert kabler og ledninger 20-40 år iflg Sintef Byggforsk.

Tiltak / konsekvens

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig.

Diverse utstyr

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Beskrivelse

Det er montert sentralstøvsuger i boligen.

Det er montert varmepumpe i boligen.

Terrengforhold

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

Beskrivelse

Skrånet tomt med nedslagsområde som kan gi tilsig av vann på vestsiden av bygningen.

Vurdering

Sintef Byggforsk anbefaler minimum fall på 1:50 over minst 3 meter på terreng bort fra yttervegg.