

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Stangalandstølen 166, 4250 KOPERVIK

Gnr 64: Bnr 9
1149 KARMØY KOMMUNE
Boligeiendom



SERTIFISERT TAKSTMANN
Leiv Åge Anensen
Telefon: 951 54 777
E-post: leivage@taksta3.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Takst A3 AS
Pb. 155, 4291 KOPERVIK
Telefon: 52 84 23 23
Organisasjonsnr: 919 425 164



Dato befaring: 21.09.2021
Utskriftsdato: 23.09.2021
Oppdragsnr: 20211595



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/7b1ec851-6e58-40fa-9995-4d6e122be765>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT 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. Tilstandsrapport bolig 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 takstmansens 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 regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

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

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.
- 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 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 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. 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 den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

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.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a 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 forventet 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.
- Fuktdikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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 befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Bebyggelsen består av frittliggende enebolig med garasje.
Boligen er fra 1989, garasjen fra 1991.

Det må påregnes noe oppussing/modernisering av boligen, da de fleste overflater og bygningsdeler er fra byggeår. Det blir gitt tilstandsmerknings som følge av alder, slitasje og byggemåte på konstruksjoner, bygningsdeler og overflater. Forøvrig henvises det til tilstandsmerknings gitt i rapporten.

Ved arealmålinger er rommene vurdert etter bruken, og ikke om de ellers er godkjent eller utført korrekt iht. byggeforskriftene. Boligen er bygget etter datidens standard og byggemåte, og må ikke forveksles med boliger med annen standard og krav.

Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innhold av. Det oppfordres til å kontakte undertegnede takstmann vedrørende eventuelle spørsmål om innholdet i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er rømningsvei direkte ut av kjelleren.

Det er ikke hentet utskrift fra grunnboken.
Da boligen var bebodd og møblert kan det være skade som ikke er blitt registrert.

KOPERVIK, 23.09.2021



Leiv Åge Ånensen
Takstmann
Telefon: 951 54 777

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Jan Einar Mannes
Takstmann:	Leiv Åge Ånensen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 21.09.2021. - Jan Einar Mannes. Eier. Tlf. 913 61 595 - Leiv Åge Ånensen. Takstmann. Tlf. 951 54 777

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Boligeiendom
Beliggenhet:	Eiendommen ligger solvendt til på Stangalandstølen, i et etablert boligområde, ca. 1,5 km fra Kopervik sentrum Kort avstand til barnehage, skole, butikker, friområde og offentlig transport.
Bebyggelsen:	Eiendommen er bebygd med bolig og garasje.
Standard:	Boligen holder normal standard.
Om tomten:	Tomten er opparbeidet med plen, busker og trær. Belegningsstein på biloppstillingsplass.
Regulering:	Regulert område.
Kommuneplan:	Boligområde.
Adkomstvei:	Offentlig.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1149 KARMØY Gnr: 64 Bnr: 9
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	667,2 m ²
Hjemmelshaver:	Jan Einar Mannes
Adresse:	Stangalandstølen 166, 4250 KOPERVIK

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	14.09.2021		Innhentet	1	
Eier	21.09.2021	Opplyst under befaring			
Infoland.no	14.09.2021		Innhentet	4	

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1989 Kilde: Ifølge Infoland/Ambita.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	43	36	28	8	
1. etasje	106	99	99		
Loft	24	22	22		
Sum bygning:	173	157	149	8	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Gang m/trapp, kjellerstue, vaskerom, bad, badstue	Bod 1, bod 2
1. etasje	Vindfang, gang m/trapp, stue 1 m/trapp, stue 2, kjøkken, bad, 2 soverom	
Loft	Løftstue m/trapp	

Garasje

Bygningsdata	
Byggeår:	1991 Kilde: Ifølge Infoland/Ambita.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	23	21		21	
Sum bygning:	23	21	0	21	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom

Konstruksjoner

Enebolig

Bygning generelt - Enebolig	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Enebolig med kjeller, hovedplan og loft. Grunn/ringmur i betong. Yttervegger og tak i trekonstruksjon. Yttervegger kledd med trepanel. Yttertaket tekket med betongtakstein. Vinduer og dører i tre.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Boligen er bygget etter datidens standard og byggemåte, og må ikke forveksles med boliger med annen standard og krav. Forøvrig henvises det til tilstandsanmerkninger gitt i rapporten.
Overflater, generelt	
Beskrivelse:	Overflate på gulver: Parkett, laminat, belegg, fliser og betong. Overflate på vegger: Tapet, trepanel, badromspanel og fliser Overflate på himlinger: Malte plater og trepanel.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyltapet er 10 - 20 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av badromspanel er 6 - 14 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	De fleste overflatene bærer preg av alder og slitasje. På kjøkken er det stor "slitasje" i området ved terrassedøren. Enkelte steder er det maling ved overgang gulv/dørkarmer. Det mangler diverse lister og avslutninger. Tilstand, TG2-3 settes som følge av ovennevnte, samt alder og slitasje. Vedørende overflater på våtrom, se egen kommentar.
Grunn og fundamenter - Enebolig	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Grunnforhold og fundamentering er ikke kjent. Ukjent byggegrunn, mest sannsynlig tilkjørte og komprimerte masser.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved visuell kontroll ble det ikke registrert forhold som kan bemerkes. Grunnforholdene vurderes å være stabile. Geotekniske undersøkelser av tomte er ikke foretatt. Tilstand settes som følge av alder og byggemåte.

Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Isolert betonggulv.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulv mot grunn er bygd etter datidens krav. I dag er det annet krav til isolasjon og radonsperre.

TG: 2

Grunnmur - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn	
Beskrivelse:	Grunnmur i plasstøpt betong. De fleste av ytterveggene mot grunn er innvendig påforet og kledd.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dette er i seg selv en risikokonstruksjon, da det ikke lar seg gjøre å måle/kontrollere direkte på mur. Tilstand settes som følge av alder, slitasje og byggemåte. Nede ved gulv i bod under trappen, ble det registrert merker etter fukt, mest sannsynlig som følge av kondens. Dette kan tyde på dårlig/manglende ventilering/avtrekk. Ved måling med fuktindikator på tilfeldig valgte steder var det ikke utslag på fukt.

TG: 2

Drenering - Enebolig

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

Drenering	
Beskrivelse:	Drenering på kjellerdelen er fra byggeår. Enkelte steder er det synlig grunnmursplast og kantlist. Kantlist anbefales montert ca. 50 mm.. under terreng. På den delen av boligen som ikke har kjeller, er det ikke vanlig med utvendig fuksikring av mur, (støpt plate på mark.)
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drengsledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drengsledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering:	Dreneringsforholdene kan ikke registreres. Tilstand settes derfor ikke.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.


Yttervegger	
Beskrivelse:	Isolert bindingsverk, utvendig fasade med liggende kledning av tre.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Yttervegger er bygget etter datidens krav til konstruksjon, isolasjon og tetting. Det gjøres oppmerksom på at enkelte steder går ytterkledningen helt ned mot terreng/singel. Byggforsk anbefaler 0,3 m som minimum, men hevder at denne kan reduseres til 0,1 på steder med lite slagregnpåkjønning. Det anbefales at det gjøres tiltak som hindrer dette, da ytterkledningen vil være utsatt for mye fukt som over tid kan/vil føre til råteskade. Ytterkledning, TG1, enkelte sår og merker må påregnes. Yttervegger er befart fra bakkenivå.

TG: 2


Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger 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.


Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med karmen og foringer i tre.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer er fra byggeår. På eldre vinduer må en påregne noe nedbrytning og malingsslitasje i enkelte karmen/ glasslister som er utsatt for fuktighet, samt slitasje i pakninger og beslag må påregnes. Tilstand settes som følge av alder og slitasje.	TG: 2 

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdører i tre.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstand settes som følge av alder og slitasje. Terrassedør fra soverom, TG2-3.	TG: 2 


Innvendige dører

Beskrivelse:	Formpressede dørblad med karmen i tre på hovedplanet. Slett finerte dørblader i kjeller.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved tilfeldig valgte åpne-lukkemekanismer ble det registrert at noen av dørene tar i karm, og i gulv. Det ble registrert enkelte sår og merker på overflater. Tilstand settes som følge av ovennevnte, samt alder og slitasje.	TG: 2 

Takkonstruksjon - Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltak oppført som sperretak, tekket med betongtakstein. Sutak (undertak) av sutaksplater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Når det gjelder oppføring av lukket takkonstruksjoner, forutsettes det at denne konstruksjonen er oppført på fagmessig og god måte, med tanke på materialvalg/utførelse. En tenker da spesielt på luftespalter/ventilering. Ved bruk av fuktindikator på innvendig lett tilgjengelige takflater under lukket konstruksjon, ble det ikke registrert fukt. Tilkost til "kaldt loft" via luke med stige. Takkonstruksjonen er bygget etter datidens krav til konstruksjon, isolasjon og tetting. Tilstand settes som følge av alder, slitasje og byggemåte. Yttertak er befart fra bakkenivå.	TG: 2 

Renner, nedløp og beslag - Enebolig

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

Utvendige beslag

Beskrivelse:	Renner og nedløp i plast.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Renner, nedløp og beslag er besiktiget fra bakkenivå. Rennene ble ikke kontrollert for eventuelle lekkasjer, men ser ut til å fungere som tiltenkt. Over tid mister ofte plastrenner styrken, og har en tendens til å lekke i skjøter. Tilstand settes som følge av alder og slitasje.	TG: 2 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

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

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Innvendige trapper i tre.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjellertrappen har ubehandlet overflate, og bærer preg av alder og slitasje. Det mangler handreke på vegg på begge trapper. Åpning i rekkverk på loftstrappen ble målt til 35 cm. Åpninger i rekkverket skal være maksimum 10 cm. Tilstand settes som følge av ovennevnte, samt alder og slitasje.	TG: 2 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse på bakkeplan med tilkomst fra kjøkken, soverom og terreng. Konstruksjonen er ikke kontrollert pga.. manglende tilkomst.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Deler av terrassen har noe slitt overflate. Tilstand, TG1-2.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Piper og ildsteder - Enebolig

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Elementpipe, med feieluke montert over tak. Ildsted i stuen.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering:	Pipen over tak er vurdert fra bakkenivå. Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder. Tilstand settes derfor ikke.	

Etasjeskillere - Enebolig

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

Gulvsystemer	
Beskrivelse:	Etasjeskillere av tre.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke registrert negative avvik som har konsekvens for konstruksjonens sikkerhet. Ujevnheter, små skjevheter og gulvknirk må påregnes i en trekonstruksjon. Etasjeskiller er bygget etter datidens byggeforskrifter/krav og må ikke forveksles med gjeldende lover og forskrifter.

TG: 1

Bad - Enebolig

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 badrom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Badromsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - Kjeller / Bad	
Beskrivelse:	Badet er fra byggeår. Gulvbelegg m/oppbrett, med varmekabler.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvet er tilnærmet flatt, lokalt fall rundt sluk. Gulvsluk er plassert inne i dusjnisen. Det er ikke oppbrett på gulvbelegget ved dør. Eventuelt overflatevann på gulvet vil fritt kunne renne mot tilstøtende rom. Tilstand, TG2-3 settes som følge av ovennevnte samt alder og slitasje. Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens. Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet. Normal levetid på et våtrom er ca. 15-20 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige.

TG: 2


Overflater på innvendige vegger - Kjeller / Bad	
Beskrivelse:	Baderomspanel.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstand settes som følge av alder og slitasje.

TG: 2


Luftbehandling, generelt - Kjeller / Bad	
Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk. Tilluft mellom gulv og dørblad.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

TG: 1


Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Det opplyses at badet er fra ca. 2005. Gulvfliser med varmekabler.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall mot sluk. Gulvsluk er ikke kontrollert pga.. manglende tilkomst. Det er ikke synlig membran ved terskel. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte membranarbeider. Tilstand settes som følge av ovennevnte, samt alder og slitasje.</p> <p>Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens. Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.</p> <p>Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet. Normal levetid på et våtrom er ca. 15-20 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige.</p>	TG: 2 
---------------------------------------	--	--

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Veggfliser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte membranarbeider. Tilstand settes som følge av ovennevnte, samt alder og slitasje.	TG: 2 


Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke tilluft til rommet. Avtrekk vil ikke fungere optimalt uten tilluft til rommet.	TG: 1 

Vaskerom - Enebolig


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.

Overflater på innvendige gulv - Kjeller / Vaskerom

Beskrivelse:	Vaskerommet er fra byggeår. Gulvbelegg m/oppbrett.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Gulvet er tilnærmet flatt, lokalt fall rundt sluk. Det er ikke oppbrett på gulvbelegget ved dør. Eventuelt overflatevann på gulvet vil fritt kunne renne mot tilstøtende rom. Tilstand, TG2-3 settes som følge av ovennevnte samt alder og slitasje.</p> <p>Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens. Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.</p> <p>Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet. Normal levetid på et våtrom er ca. 15-20 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige.</p>	TG: 2 


Overflater på innvendige vegger - Kjeller / Vaskerom

Beskrivelse:	Malt glassfibervev.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkelte steder nede mot gulv ble det registrert merker etter fukt, mest sannsynlig som følge av kondens. Dette kan tyde på dårlig ventilering/avtrekk. Tilstand, 2-3 settes som følge av ovennevnte, samt alder og slitasje.

TG: 3


Luftbehandling, generelt - Kjeller / Vaskerom

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk. Tilluft mellom gulv og dørblad.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	


TG: 1


Kjøkken - Enebolig

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning i prefabrikerte seksjoner, fra byggeår.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje, enkelte sår og merker må påregnes. Tilstand, TG1-2 settes som følge av alder og slitasje.

TG: 1


VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig


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.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Rørøppegget er fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	Det settes ikke tilstand da rørøppegget ikke er kontrollert. Eventuell kontroll av dette anbefales utført av rørlegger.


Varme, generelt

Beskrivelse:	Alternativ oppvarming med ved og elektrisk. Vedovn og varmepumpe i stuen. Varmekabler på begge bad, samt deler av kjelleren.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Varmekabler og varmepumpe er ikke kontrollert, eventuell kontroll av disse anbefales kontrollert av elektriker. Det ble ikke avdekket noe som kan bemerkes. Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

TG: 1


Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Balansert ventilasjon, samt naturlig avtrekk gjennom ventiler i overkarm på vinduer.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anlegget er ikke kontrollert. Eventuell kontroll anbefales utført av leverandør. På befaringsstidspunktet fungerte anlegget som tiltenkt.

TG: 1


Elektriske anlegg - Enebolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Elektrisk anlegg fra byggeår. Automatsikringer.
Tilstandsvurdering:	Det settes ikke tilstand da elektrisk anlegg ikke er kontrollert. Eventuell kontroll av dette anbefales utført av elektriker.

Garasje

Bygning generelt - Garasje

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Garasje oppført på ringmur med støpt gulv. Yttervegger i bindingsverk kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein. Vinduer, port og dør i tre.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstand settes som følge av alder og slitasje. Det gjøres oppmerksom på at enkelte steder går ytterkledningen helt ned mot terreng/ belegningsstein. Byggforsk anbefaler 0,3 m som minimum, men hevder at denne kan reduseres til 0,1 på steder med lite slagregnpåkjønning. Det anbefales at det gjøres tiltak som hindrer dette, da ytterkledningen vil være utsatt for mye fukt som over tid kan/vil føre til råteskade.

TG: 2

