

# Tilstandsrapport for bolig

## Med arealmåling

**Fyrvegen 25**

5561 BOKN  
Gnr. 11 Bnr. 313 Fnr. 0 Snr. 0  
1145 Bokn kommune

Byggeår 1939

**Benevnelse**

Enebolig

**Tomteareal****BRA**

208 m<sup>2</sup>

692 m<sup>2</sup>



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

**Oppdragsnr.** 554126  
**Vår ref.** 20210388  
**Befaringsdato** 08.02.2021  
**Rapportdato** 16.02.2021

**Rapportansvarlig** TAKST TEAM AS  
Takstingeniør: Torbjørn Sætre  
Fedjedalen 18, 5534 HAUGESUND  
Tlf.: 95239786  
E-post: torbjorn@takst-team.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 Byggforskserien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

## Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige 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/554126>

## Egne premisser

Befaring er utført etter NS 3424 Nivå 1.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst og takstbransjen har fastsatt for medlemmene.

Ved arealmåling er rommene vurdert etter bruken, og ikke om de ellers er godkjent eller utført korrekt i.f.t. byggeforskriftene.

Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014 er lagt til grunn.

Fuktmålestyr som er benyttet er av typen Protimeter MMS 2. Det er ikke foretatt fysiske inngrep (f.eks. riving/åpning av konstruksjonen).

## Eiendomsopplysninger

Adresse	Fyrvegen 25								
Postnr./sted	5561 BOKN								
Kommune	1145 Bokn	Gnr	11	Bnr	313	Fnr	0	Snr	0
Hjemmelshaver	Lars Egil Ognøy								
Rekvirent	Lars Egil Ognøy								
Befaringsdato	08.02.2021								
Tilstede / opplysninger gitt av	Lars Egil Ognøy								

## Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig	1939	1976

## Dokumentkontroll

Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Rapporten er basert på observerte forhold under befaringen.

Matrikkel i norges eiendomsregister er gjennomgått.

### Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

*Eiers egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått*

Eiers 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 derfor til å vederlagsfritt kontakte Takstingeniøren med spørsmål om innholdet i rapporten.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.

## Konklusjon

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

Frittliggende enebolig fra 1939, 82 år gammel. Boligen fremtrer som godt ivaretatt og vedlikeholdt.

Boligen skal være bygget etter datidens krav, byggeskikk og standard. Den må ikke forveksles med nyere boliger.

Det er generelt lite slitasje tatt alder i betraktning, man må likevel forvente noe vedlikehold å utskifting på en bygning som ikke er ny.

Mange av bygnings komponentene har oppnådd en høy levealder og det er påregnelig at de må skiftes ut eller utbedres.

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

# Tilstandsrapport for bolig

## 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 verdisetning 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 byggeteknisk 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](http://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
Underetasje	79	70	12	58	Hobbyrom	U-innredet kjeller rom og en bod
Hovedetasje	90	83	83	0	Vind fang, gang med trapp, toalett rom, bad, soverom, stue og kjøkken	
Loft	59	55	55	0	Gang med trapp og 4 stk. soverom	Kott
<b>Sum</b>	<b>228</b>	<b>208</b>	<b>150</b>	<b>58</b>		
<b>Sum alle bygninger</b>	<b>228</b>	<b>208</b>	<b>150</b>	<b>58</b>		

### Kommentarer til arealberegningen

Arealberegningen er utført uten desimaler, og således kan mindre avvik forekomme.

Det gjøres oppmerksom på at rom som er brukt som soverom og benevnt som soverom trenger nødvendigvis ikke være innredet med garderobeskap.

Rom må ha takhøyde på minimum 1,9 meter (i en bredde på min. 60 cm) for å være måleverdige iht NS 3940 og Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Arealet er beregnet ut fra innvendige mål, BTA er anslått.

Boden under tilbygget mot nord er ikke måleverdig pga. for lav høyde, men den hadde et gulvareal på ca. 6 m<sup>2</sup>.

Det er ikke innvendig tilkomst til denne boden i fra underetasjen. Arealet er ikke medtatt i arealopplysningene ovenfor.

Kottet på loftet var ikke målbart areal.

## Tomt / område / miljø

Tomteareal	692 m <sup>2</sup>	Type tomt	Eiet	
------------	--------------------	-----------	------	--

### Beskrivelse

Frittliggende enebolig

### Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Boligen er tilknyttet kommunal vei og vann, det er privat avløp (septiktank).

Det er opplyst at septiktank og avløpsledning til denne er delt med naboeiendommen.

### Sted og dato

Haugesund, 08.02.2021



Torbjørn Sætre

# Tilstandsrapport for bolig

## Bygg A: Enebolig

## Tilstandsrapport

### Grunn og Fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

#### Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent, boligen er sannsynligvis oppført på faste stabile masser som fjell og sprengstein. Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den blir støpt direkte på planert byggegrubbe.

#### Vurdering

Ut i fra det som registreres på befaringdagen virker grunnen stabil. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

### Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

#### Beskrivelse

Type grunnmur er ukjent, men det kan se ut som det er sparesteinsmur på den opprinnlige delen av boligen. Sparesteinsmur er forskalt betong mur med mye stein i.

På tilbygget er det plasstøpt betong. Utvendig er grunnmuren pusset og malt.

#### Vurdering

Det meste av grunnmuren virker i bra stand. **TG: 1**

Det registreres riss og mindre sprekker på flere av sidene på grunnmuren. Innvendig og utvendig er det partier der det er noe løs mur pus. **TG: 2**

### Drenering

**TG 2**

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

#### Beskrivelse

Boligen er trolig oppført på drenerende masser. Det er ikke registrert spesiell fuktsikring av grunnmuren, men det var ikke uvanlig at det ble smurt på et asfaltbasert produkt under bygging.

#### Vurdering

Hvordan drenering er opprettet eller fungerer er ikke spesielt tilgjengelig og tilstand kan ikke konstateres ved denne befaring. Drenering og fuktsikring av grunnmur på boliger fra denne tiden er ikke konstruert med tanke på innredning i kjeller. Det gjøres oppmerksom på at dreneringen blir svekket med tiden.

Nedløpsrørene for takvannet er tilknyttet rør som går ned under bakken, det er opplyst at disse er tilknyttet drenskumme.

#### Levetid

Normal levetid på drenering er i følge NBI 20 - 60 år alt ettersom hvordan grunnforholdene er, samt kvaliteten på tilfylte masser. NBI = Norges byggforskningsinstitutt. Spyling av drensledning anbefales hvert 2-5 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

Veggkonstruksjonen er av reisverk av tre. Det er benyttet dobbel pløyd lafteplank på den eldste delen og reisverkkonstruksjon av tre på tilbygget. Utvendig har boligen malt kledning i både stående og liggende utførelse.

#### Vurdering

Visuelt sett virker veggkonstruksjon og kledningen for det meste å være i bra stand. Det ble ikke registrert spesielle problemer med kledningen, men det kan ikke utelukkes svakheter, sprekker eller mindre råte selv om det ikke er spesielt anmerket her.

#### Levetid

Normal gjennomsnittlig levetid for kledning i tre er ca. 50 år, men dette er avhengig av vedlikehold og materialkvalitet. Kledningen bør vedlikeholdes med maling hvert 5 til 12 år

# 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

Det er vinduer og dører i trekarmer.  
Det er varierende alder på vinduene, men de fleste som har stemplet produksjons år er i fra 1974 og 1979.  
Mange av vinduene har isolerglass, men det er flere som kun har enkle glass også, blant annet i kjelleren, bad og ved inngangspartiet.  
Ytterdørene til underetasjen er plassbygde og er av tre.  
Innendørene har trekarmer og dørbladene er av tre.

### Vurdering

Tilfeldige valgte dører og vinduer ble funksjonstestet, på loftet virket de som tiltenkt.  
I hovedetasjen var det flere som var vanskelige å åpne, de er nok igjenmalt i forbindelse med maling av utvendige overflater.  
Inngangsdøren trenger noe justering.  
Det er registrert noe slitt overflate på flere av glasslistene utvendig på vinduene og på overflaten på altandøren på loftet.

Bevegelige deler og hengsler i vinduer bør smøres / oljes årlig.

### Levetid

I flg. NBI er middels levetid for vinduer ca. 40 år. Dette er avhengig av vedlikeholdet.  
Intervall for vedlikehold for vinduskarmer er fra 2 til 6 år.  
Det opplyses at garantitid på isolerglass bare er fra 5 til 10 år, mulig punkterte vinduer kan derfor være vanskelige å oppdage i en tidlig fase.

## 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

Boligen har saltakkonstruksjon av tre. Takkonstruksjon er tilgjengelig for inspeksjon fra kaldloftet, det er åstakkonstruksjon.  
Dvs. at bærekonstruksjon til taket er takåser ( bærebjelker ) lagt parallelt med mønet på utvendige eller innvendige vegger.  
Undertaket er av pløyde bord av tre.

### Vurdering

Takkonstruksjonen virker i bra stand.

Det ble registrert spor etter stripet borebille (mott) i konstruksjonen. Det er viktig å holde lavt fuktnivå (ventilering) for å forebygge skader.  
Det er ikke unormalt med mott i takkonstruksjon på bygninger fra denne tiden her på vestlandet.

Undertaket er av tre, det er noe misfarge på overflatene, men de ser for det meste ut til og være i bra stand.  
Takkonstruksjonen har ingen spesiell form for ventilering, men det er ikke noen synlige tegn på konstruksjonen som tilsier at dette er et problem ut i fra dagens bruk av boligen og loftet.

## Taktekking

TG 2

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

### Beskrivelse

Taket er utvendig tekket med skifer.  
Undertaket, vindskier og gesimsers er av tre.

### Vurdering

Yttertaket er besiktiget fra bakkenivå det virker visuelt til å være i bra stand.  
Selve skiferen virker til og være i bra stand.  
Det kan kke utelukkes skifer med sprekker som kan være vanskelig å kontrollere fra terreng.  
Taktekking av denne alder har behov for jevnlig tilsyn.

Det er registrert noe råte i dekkbordet over skiferen mot nord og i enden på vindskiene på tak opplettet.

Ut i fra alder og omregningsfaktor på taktekkingen vurderes tilstandsgraden.

# Tilstandsrapport for bolig

## Levetid

I flg. NBI er midels omleggingsfaktor for skifer ca. 60 år.  
Steiner, sløyfer lekter og undertaksbelegg fjernes. Skader på undertaket repareres.  
Tekningen bygges opp på nytt. Det er ikke nødvendig å skifte steiner av god kvalitet så sant de kan brukes på nytt.

## Renner, nedløp og beslag

TG 2

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

### Beskrivelse

Det er eldre renner, nedløp og beslag. Renner og nedløp er av plast.

### Vurdering

Renner, nedløp og beslag virker for det meste til å være i god stand.  
Det er ikke registrert skade eller deformasjon av betydning.  
Fallforholdene og tetthet er ikke kontrollert.  
Nedløpsrørene er tilkoblet rør som er ført ned i bakken.

Eldre renner kan bli sprø med årene og miste noe av sin styrke. Skjøter kan miste sin tetthet og må påaktes

### Tiltak / konsekvens

Renner bør generelt rengjøres to ganger i året for å sikre god funksjon.

## Levetid

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

## Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 2

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

### Beskrivelse

Terrasse mot vest, denne er oppbygd som en trekonstruksjon. Det er terrassebord, bærende bjelker som er understøttet av dragerer og søyler av tre. Det er rekkverk av tre rundt terrassen.  
Fra loftet er det en altan i mot nord. Altanen har tett gulv tekket med glassfiber og rekkverk av tre.  
Det er støpte trapper opp til inngangspartiet og ned til underetasjen.

### Vurdering

Terrassen i mot vest virker i god stand. Rekkverket er stabilt, men høyden på rekkverket er lavt, kun 69 cm.

Altanen med utgang i fra loftet har tett gulv, det er ikke registrert skader på tekkingen og det er noe fall i fra husveggen og ned i mot rennen.  
Rekkverket er stabilt, men har lav høyde, kun 71 cm. høyt.

### Tiltak / konsekvens

Rekkverkene på både terrassen og altanen har for lav høyde, og det anbefales og heve denne.

## 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

Teglsteinspipe fra underetasjen og opp til loftet, derfra og opp er det murt med Leca elementer til over yttertaket.  
Det er en Trolla vedovn i stuen.  
Utvendig er det montert stigtrinn på yttertaket for vedlikehold og inspeksjon av pipen.

### Vurdering

Det anbefales generelt og rehabiliter eldre teglsteinspiper som er i bruk.  
Ved å rehabiliter pipen kan den få andre oppstillingsvilkår som kan gjøre det mulig og kle inn inntil to sider av pipen.

Avstand til brennbar materiale er ivaretatt ved ildsted.

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder tilfredstiller dagens krav.  
Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.

# Tilstandsrapport for bolig

## Etasjeskillere

TG 1

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

### Beskrivelse

Etasjeskiller med trebjelkelag.

### Vurdering

Det er registrert noe nedbøyning og skjevheter som må påregnes på grunn av byggets alder.

Noe avvik er vanlig og tillatt på etasjeskillere. Dette er og registrert her.

Noe nedbøyning kommer normalt etter noen år og merkes godt i eldre bygninger uten at dette bør ha særlig innvirkning på bruken.

Ut i fra funksjon settets tilstandsgrad.

## Rom under terreng

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

### Beskrivelse

Veggflatene som var under terreng/delvis nedgravd har synlige grunnmur.

### Vurdering

På befaringsdagen virket grunnmuren tørr.

Det ble registrert noen mindre partier med saltutslag.

Saltutslag skyldes at vannløselige salter transporteres igjennom og utkrystalliseres på innsiden av murveggen med fuktinnslag / oppsug fra grunnen.

Her fordampes vannet bort, mens saltene utkrystalliseres i forskjellige former og farger. Den vanligste varianten er hvite og utstående krystaller.

Dette kan gi høyere fuktnivå i luften og i materialer som ligger på dette planet.

Underetasjen fungerer fint til dagens bruk. Eventuelle fremtidige innredninger må spesielt påaktes i forhold til dette.

## Bad

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

Badet har gulvbelegg med oppbrett langs med vegger og døren.

Det er innredet med dusjkabinett og en vask. Oppvarming av badet er i fra en panelovn.

På veggene er det malte veggplater.

### Vurdering

Det er eldre gulvbelegg på badet. Belegget virket å være i god stand, men eldre belegg svekkes med alderen.

Gulvet har godt fall i mot sluken.

Rommet er ventilert via veggventil i ytterveggen, men det er ikke til luft in til badet. Ventilasjon av rommet vil ikke fungere optimalt uten at det blir tilført luft.

Tilstanden på badet er vurdert i fra alderen.

### Tiltak / konsekvens

Spalte for tilluft kan etableres under dørbladet.

### Levetid

Utskifting av tappebatteri/kraner for sanitærutstyr etter 10 - 30 år iflg Sintef Byggforsk.

Utskifting/rehabilitering av utslagsvasker, servanter, klosetter o.l. etter 20 - 50 år.

Normal levetid for gulvbelegg av vinyl er ifg. Sintef Byggforsk 15-25 år

## Vaskerom - Underetasjen

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 tilkoblingsmulighet for vaskemaskin i underetasjen.

Rommet er ikke spesielt innredet som et vaskerom.

Overflatene er støpt gulv og vegger, det er støpejernsluk i gulvet.

### Vurdering

Rommet er ikke nærmere vurdert og tilstandsgrad settes derfor ikke.



# Tilstandsrapport for bolig

## Toalettrom

TG 1

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

### Beskrivelse

Toalett rommet har belegg på gulvet og malte veggplater.  
Oppvarmingen er i fra en panelovn.  
Det er gulvmontert toalett og en vask.  
Rommet har elektrisk avtrekk i ytterveggen.

### Vurdering

Rommets overflater virket i bra stand.  
Det elektriske avtrekket er prøvd og virket på befaringsdagen.

Det er ikke spalte i dør for lufttilførsel. Ventilasjonen vil ikke fungere optimalt uten at rommet får til luft.

### Tiltak / konsekvens

Spalte for tilluft kan etableres under dørbladet.

## Kjøkken - Hovedetasjen.

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

Eldre plassbygd kjøkkeninnredning.  
Innredningen har vaskekum, det er utsparing for komfyr og det er montert ventilator over denne.  
Det var ikke møblert med hvitevarer under befaring.

### Vurdering

Kjøkkenets innredning og overflater virker i god stand.  
Tilfeldige skuffer og skap er funksjonsprøvd og virket som tiltenkt.  
Ventilatoren er funksjonsprøvd og virket som tiltenkt, den har egen kanal ut gjennom yttertaket.

## 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

De enkelte roms innvendige overflater, kvaliteter å stand kommenteres ikke spesielt i rapporten.  
Eventuell oppussing må vurderes ut fra eget behov.

### Vurdering

Innvendige flater virker for det meste visuelt sett i bra stand.  
Aviks målinger foretas ikke på konstruksjoner, kun visuell kontroll.

## Innvendige trapper

TG 1

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

### Beskrivelse

Fra hovedetasjen og opp til loftet er det trapp av tre. Trappen har tette opptrinn, og det er montert rekkverk og håndløper i trappeløpet.  
Ned til kjelleren er det en trapp av tre, det er rekkverk, men ikke spiler i rekkverket.  
Begge trappene er bratte å gå i.

### Vurdering

Trappen opp til loftet er i god stand.  
Rekkverket og håndløperen er montert i høyde ca. 83 cm. målt i fra midten av trinnet, de er stabile og i bra stand. Det er 10-11 cm. store lys åpninger i rekkverket.

Trappen ned til kjelleren har ikke spiler i rekkverket, ellers er den i grei stand.

Trapper er bygget etter datidens standard og byggemåte. Trapper må ikke forveksles med dagens krav til lysåpning i rekkverk, håndløper og fri høyde.

# Tilstandsrapport for bolig

## VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, 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

Det som er synlig av røropplegg har vannrør av kobber.

Avløpsrør er av plastmateriale. Varmtvannsbereideren er plassert i underetasjen. Den er produsert av Ozo i 1971 og har et volum på 120 liter.

Vannet hadde vært stengt i boligen i lengre tid og var det også på befaringsdagen.

### Vurdering

Røropplegget som er synlig virker visuelt sett i bra stand, men eldre røropplegg må generelt påaktes.

Det registreres noe irr på de synlige kobberrørene i underetasjen, dette bør følges med på da det over tid kan utløse lekkasjer

Røropplegg eller kummer i grunnen er ikke besiktiget, heller ikke eventuell utvendig stengekran for vann eller eventuell plassering av slik kran.

Røroppleggene i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert ut over det som er synlig i rommene.

En eventuell utvidet kontroll av rørene, spesielt i grunnen kan utføres av spesialfirma / rørlegger.

Etter forannevnte kontroll kan tilstand fastsettes.

### Levetid

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 50 år.

Trykkvannledninger i kobber har iflg NBI en levetid på 50 år.

Normal levetid for varmtvannsbereidere er iflg NBI 20 år.

## Elektrisk anlegg

### Beskrivelse

Det er nyere sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Ledningsnettet er byttet i forbindelse med bytte av sikringskapet. Det er trekt synlig, dvs. de er klamret fast til vegger og himling oftest langs med lister.

Det henger merket kursfortegnelse i skapet og det er utarbeidet samsvarerklæring i forbindelse med bytte til AMS måler ( fjernavlesning ).

Samsvarerklæringen gjelder kun for bytte av måleren, den er datert 04.06.2018 og er utført av One CO.

Dette er et dokument som viser at elektrisk installasjonen er utført i samsvar med forskriftenes krav.

Samsvarerklæring er et dokumentasjonskrav som skal foreligge på alt elektriske arbeid som er utført etter 1. januar 1999.

### Vurdering

Elanlegget er ikke vurdert. Det bør vurderes av person med spesiell kompetanse.

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

Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.

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

## 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

Varmepumpe Daikin luft til luft.

Beam sentrealstøvsuger.

### Vurdering

Varmepumpen var slått av på befaringsdagen.

Utstyret er kun visuelt observert og ikke nærmere undersøkt.

## Terrengforhold

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

### Beskrivelse

Det er noe avrenning fra terreng i mot grunnmuren på vestsiden av boligen.

De øvrige delene av grunnmuren er det ikke noen direkte avrenning i mot grunnmuren.

### Vurdering

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

# Tilstandsrapport for bolig

## Garasje

### Beskrivelse

Boligen har en halvdel av en frittstående garasje.

Garasjen har støpt gulv, veggkonstruksjonen er bindingsverk av tre og takkonstruksjon er av tre.

På den delen som tilhører denne boligen er garasjens fasader kledd med plater av metall på veggene og yttertaket er tekket med plater av eternitt. Vinduene i garasjen har trekarmer og enkle glass. Det er vippeport av tre og det er elektrisk portåpner.

Gulvareal på garasjen er ca. 18 m<sup>2</sup>.

### Vurdering

Det er markerte sprekker i det støpte gulvet.

Den elektriske portåpneren er ikke funksjonsprøvd, den var ikke tilkoblet. Porten er åpnet manuelt.

Garasjen er kun enkelt beskrevet, den er ikke inngående vurdert og tilstandsgrad settes derfor ikke.