

# Tilstandsrapport for bolig

## Med arealmåling

**Johan Larsens veg 19**

4250 KOPERVIK

Gnr. 64 Bnr. 685 Fnr. 0 Snr. 0

1149 Karmøy kommune

Byggeår 1976

**Benevnelse**

Enebolig

Garasje/anneks

**Tomteareal****BRA**146 m<sup>2</sup>108 m<sup>2</sup>1 039 m<sup>2</sup>

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

**Oppdragsnr.**

493 610

**Befaringsdato**

29.04.2019

**Rapportdato**

30.04.2019

**Rapportansvarlig**

Takst Service AS

Takstingeniør: Lars Johann Milje

Spannavegen 152, 5535 HAUGESUND

Tlf.: 52697080

E-post: lars@takst-service.no



TAKST-SERVICE

# 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 (byggningsdeler).

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 godkjenningssmyndigheter 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

|                            |                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tilstandsgrad (TG):</b> | Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.                                                                                                      |
| <b>Referansenivå:</b>      | Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.                                                                                         |
| <b>Svikt:</b>              | Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.                                                                                                                      |
| <b>Stikktagninger:</b>     | Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.                                                                                         |
| <b>Normal levetid:</b>     | Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.                                    |
| <b>Symptom:</b>            | Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.                                                                              |
| <b>Tilstand:</b>           | Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur. |
| <b>Visuell:</b>            | 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.                        |
| <b>Fuktmålerutstyr:</b>    | 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

## Egne premisser

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

Tilstandsrapport bolig omhandler kun eneboligen på tomten.

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

Fuktmåleutstyr som er benyttet er av type Protimeter MMS2.

Det var solskinn og +19 ° under befaringen.

## Eiendomsopplysninger

|                                 |                      |     |    |     |     |     |   |     |   |  |
|---------------------------------|----------------------|-----|----|-----|-----|-----|---|-----|---|--|
| Adresse                         | Johan Larsens veg 19 |     |    |     |     |     |   |     |   |  |
| Postnr./sted                    | 4250 KOPERVIK        |     |    |     |     |     |   |     |   |  |
| Kommune                         | 1149 Karmøy          | Gnr | 64 | Bnr | 685 | Fnr | 0 | Snr | 0 |  |
| Hjemmelshaver                   | Torodd Solvang       |     |    |     |     |     |   |     |   |  |
| Rekvirent                       | Torodd Solvang       |     |    |     |     |     |   |     |   |  |
| Befaringsdato                   | 29.04.2019           |     |    |     |     |     |   |     |   |  |
| Tilstede / opplysninger gitt av | Torodd Solvang       |     |    |     |     |     |   |     |   |  |

## Bygninger på eiendommen

| Type bygg                    | Byggeår | Rehab./ombygd år |
|------------------------------|---------|------------------|
| Bolig m/frittstående garasje | 1976    |                  |

## Dokumentkontroll

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

Rapporten er basert på observerte forhold under befaringene.

### Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

*Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått*

Eiers egenerklæring er ikke fremlagt for takstmann.

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

# Tilstandsrapport for bolig

## Konklusjon

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

Boligen er bygget i 1976, og er således 43 år gammel. Eier opplyser at kjellerstue er oppusset/renovert i 2006, og bad på sokkelplan er fra 2014.

Boligen fremstår som godt ivaretatt og vedlikeholdt, og utskiftninger er gjort ved behov. Nå har en del av vinduene behov for fornying.

Det er generelt normal slitasje i boligen. Man må forvente noe vedlikehold og utskifting på en bygning som ikke er ny.

### Tilstandsgrad 2 er gitt:

- Grunnmur på grunn av puss/slemming på utsiden, som bør fornyes.
- Deler av drenering og fuktsikring, som ikke er fornyet (mot nord).
- En del vinduer og dører som er funksjonelle, men har en alder høyere enn normal levetid.
- Takteking på grunn av taksteinens og takhatter alder, samt manglende stigetrinn frem til pipe.
- Takrenner på grunn av alder.
- Kryp kjeller på grunn av høy luftfuktighet og tydelig svak ventilering av kjelleren.
- Bad på hovedplan på grunn av alder og slitasje.
- Kjøkken på grunn av alder og slitasje.
- Vannrør til bad på hovedplan og varmtvannsbereder på grunn av alder.

### Tilstandsgrad 3 er gitt:

- Vindu i terrassedør fra stue som har punktert glass. Faste vinduer i stue, mot sør og øst som har begynnende råteskader. Vinduer på bad i 1. etasje som har fuktskadet tre i ramtre.

Tilstandsgrad 1 og 2 gis på grunn av alder og slitasje, og ved behov for vedlikehold og mindre utbedringer. Konsekvens av tilstandsgrad 3 er at bygningsdelen har sviktende funksjon og umiddelbare tiltak må påregnes.

## Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med 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](http://www.norsktakst.no).

| Enebolig   | Bruttoareal | Bruksareal (BRA) |            |           | Romfordeling                                         |               |
|------------|-------------|------------------|------------|-----------|------------------------------------------------------|---------------|
| Etasje     | BTA         | SUM              | P-ROM      | S-ROM     | Primære rom                                          | Sekundære rom |
| Sokkelplan | 65          | 60               | 50         | 10        | Entre/gang m/trapp, kjellerstue og bad.              | Utvendig bod. |
| 1. etasje  | 97          | 86               | 86         | 0         | Entre/gang m/trapp, kjøkken, stue, bad og 3 soverom. |               |
| <b>Sum</b> | <b>162</b>  | <b>146</b>       | <b>136</b> | <b>10</b> |                                                      |               |

| Garasje/anneks | Bruttoareal | Bruksareal (BRA) |           |           | Romfordeling |               |
|----------------|-------------|------------------|-----------|-----------|--------------|---------------|
| Etasje         | BTA         | SUM              | P-ROM     | S-ROM     | Primære rom  | Sekundære rom |
| Sokkelplan     | 62          | 52               | 0         | 52        |              | Garasje       |
| 1. etasje      | 62          | 56               | 14        | 42        | Hobbyrom     | Garasje/bod   |
| <b>Sum</b>     | <b>124</b>  | <b>108</b>       | <b>14</b> | <b>94</b> |              |               |

|                           |            |            |            |            |  |  |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|--|--|
| <b>Sum alle bygninger</b> | <b>286</b> | <b>254</b> | <b>150</b> | <b>104</b> |  |  |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|--|--|

## Kommentarer til arealberegningen



## Tilstandsrapport for bolig

Det er ikke gjort fradrag i arealet på sokkelplan, for bod under trapp.  
Innvendige arealer (BRA) er oppmålt på stedet. Utvendig areal (BTA) er skjønnsmessig vurdert etter måling av veggtykkelsen og er således ikke nøyaktig oppmålt.  
Arealberegningen er utført uten desimaler, og således kan mindre avvik forekomme.

### Kommentarer til planløsningen

Arealene gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. En eventuell bruksendring av rommene kan være avgjørende for om rommet er primære eller sekundære rom.

### Tomt / område / miljø

|            |                      |           |      |  |
|------------|----------------------|-----------|------|--|
| Tomteareal | 1 039 m <sup>2</sup> | Type tomt | Eiet |  |
|------------|----------------------|-----------|------|--|

#### Sted og dato

Haugesund, 30.04.2019



Lars Johann Milje

# Tilstandsrapport for bolig

## Bygg A: Bolig m/frittstående garasje

## Tilstandsrapport

### Grunn og Fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

### Vurdering

Grunnforhold og fundamentering er ikke tilgjengelig for inspeksjon og således ikke kjent av undertegnede. Det ble ikke observert tegn til dårlig fundamentering.

### Grunnmur

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

### Beskrivelse

Grunnmur er av betongblokker, utvendig slemmet og noe pusset. Innvendig er vegger utført/innkledd. Det er ringmur med krypkjeller under deler av tilbygg mot vest.

### Vurdering

Kontroll av konstruksjonen er foretatt visuelt på tilgjengelige steder. Man har spesielt kontrollert for setninger eller andre betydelige feil/mangler. På lett kontrollerbare flater er det ikke registrert avvik som vurderes å ha konstruksjonsmessig betydning.

Grunnmuren er generelt i bra stand, eventuelle avflassinger, riss og sprekker som kan observeres er av normal og stabil karakter, og har ingen konsekvens for konstruksjonens sikkerhet.

Det er rottestøp og synlig fjell i krypkjeller.

Tilstandsgrad er satt på grunn av puss/slemming på utsiden, som bør fornyes.

### Tiltak / konsekvens

Grunnmuren bør slemmes på ny, eventuelt pusses utvendig.

### Drenering

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

### Beskrivelse

Drenering og fuksikring er ikke tilgjengelig for kontroll da disse ligger under terreng.

### Vurdering

Eier opplyser at drenering og fuksikring er utbedret/fornytt i sør og i vest, og at det da samtidig ble lagt separat overvannsrør i plast fra 2 av 3 taknedløp.

TG:1

Det var vanlig på 70-tallet å bruke drensrør av betong, og å fuksikre grunnmurer med påsmurt asfaltstoff. I krypkjeller der det imidlertid synlig brukt fuksikring med grunnmursplast.

Det gjøres oppmerksom på at drenering lett kan bli svekket med tiden.

Det ble under befaringen ikke registrert symptomer på svikt i dreneringen eller fuksikring.

Tilstandsgrad er satt på grunn av alder på drenering og fuksikring som ikke er fornyet (mot nord)

TG:2

### 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 stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

### Beskrivelse

Det er veggkonstruksjon av tre.

Utvendig fasader har stående kledning.

# Tilstandsrapport for bolig

## Vurdering

Veggkonstruksjonen funnet i god stand, selv om det ikke kan gis noen garanti for at det kan finnes noen bordkledning som må skiftes.

Kledningsbord og utvendig belistning er godt vedlikeholdt, og er eier opplyser at de er skiftet enkelvis, ved behov. Ved terrasse er det og et sted at kledningen går lengre med enn terrassens gulv. Dette vanskeliggjør vedlikehold av kledningen.

## Tiltak / konsekvens

Normalt kappes kledningen over terrassens gulv, samtidig som det legges inn et altanbordsbeslag opp bak kledningen.

## Levetid

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

## Vinduer og dører

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

## Beskrivelse

Vinduer og dører er skiftet ved behov, og har noe varierende alder.

## Vurdering

Vindu på lite soverom mot sør er fra 2011, entredør i kjeller og vindu på bad i kjeller er fra 2007 og vinduer i kjellerstue er fra 2006. Disse er funnet i god stand. Innvendige dører er av ukjent alder, men ikke veldig gamle, og i god stand.

**TG:1**

Øvrige vinduer som ikke spesielt er nevnt er fra byggeår. De er funnet i funksjonell stand, men har en alder som tilsier at de kan måtte byttes i nær fremtid.

**TG:2**

Vindu i terrassedør fra stue har punktert glass. Faste vinduer i stue, mot sør og øst har begynnende råteskader. Vinduer på bad i 1. etasje har fuktskadede treverk.

**TG:3**

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

## Tiltak / konsekvens

Lukkevinduer trenger årlig vedlikehold med olje i hengsling og bevegelige deler.

## 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 stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.*

## Beskrivelse

Det er valmtakkonstruksjon av tre med plassbygde takstoler.

Det er satt inn ventiler noen steder langs raft/under takutstikk.

## Vurdering

Takkonstruksjonen er innsisert på kaldtloft og utvendig fra bakkenivå.

Det er symptomer på svak lufting av takkonstruksjonen.

Det var ingen synlige tegn til fukt, sopp, råte eller treskadeeggjørende insekter i konstruksjonen på tilgjengelige steder.

# Tilstandsrapport for bolig

## Tiltak / konsekvens

Det anbefales og bedre ventilering av kaldtloft, for å hindre etablering av skadegjørende insekter som stripet borebille (mott).

## Taktekking

**TG 2**

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

## Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein, trolig fra byggeår.  
Undertak er av pløyde bord.

## Vurdering

Taktekking er kun inspisert fra bakkenivå.  
Taktekkingen synes å være i god stand, alder tatt i betraktning.  
Undertak er inspisert fra kaldtloft. Det ble sett noe fuktskjolder i undertaket, men her var tørt under befaringen. Eier opplyser at disse har vært til stede så lenge han har eiet boligen, og mener dette må stamme fra byggetiden.  
Tilstandsgrad er satt på grunn av alder på takstein og takhatter og manglende stigetrinn frem til pipe.

## Tiltak / konsekvens

Feieren kan forlange stigetrinn på tak, frem til pipe.

## 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.

## Renner, nedløp og beslag

**TG 2**

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

## Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av typen firkantrenner i plast.

## Vurdering

Over tid mister gjerne disse rennene sin styrken, men kan kunne fungere greit for det. Renner av denne typen har også en tendens til å lekke i skjøter.  
Fallforhold er ikke kontrollert. De bør kontrolleres når det er regnvær.  
Tilstandsgrad settes på grunn av alder.

## 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 stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

## Beskrivelse

Det er bygget terrasse med utgang fra soverom og stue. Terrassen er bygget dels av trekonstruksjon, og en del med støpt plate med spaltegulv av tre over. Rekkverkshøyde ble målt til 91 cm.  
Det er også bygget terrasser i terrenget i nord/vestre del av eiendommen. Denne terrassene er av nyere dato, og har tilkomst via trapper. Rekkverkhøyde ble målt til 86 cm.

## Vurdering

Ingen skade registret ved terrasser.  
Det er ikke montert altanbeslag i overgang mellom terrassebord og boligens vegg i sør/øst, der terrassen ligger høyere enn underkant kledning. Dette vanskeliggjør vedlikehold av kledning bak terrassebord. Det er ingen tekking av betongplate under terrasse.  
På terrasse i terreng er det ikke rekkverk på trapper.



# Tilstandsrapport for bolig

## Tiltak / konsekvens

Det bør monteres altanbordbeslag i overgang mellom terrassegulv og vegg. Dette for å få en god luftsirkulasjon bak kledningen samt og gjøre det lettere å vedlikeholde kledningen i nedre kant.  
Betongplate under terrasse, danner tak over utebod. Betongplaten har ingen tekking, noe som kan gi fuktgjennomslag i tak i boden under.

## Piper og ildsteder

**TG 1**

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

### Beskrivelse

Boligen har lettklinkerpipe med ett røkløp.  
Det er sotluke i gang i underetasjen.  
Pipa er pusset og forblendet på synlige steder, men upusset på kaldtloft. Den har teglsteinsforblending over tak.  
I 1. etasje er det montert en kombi-ovn, olje/ved. Eier opplyser at dagtank og røropplegg for oljefyren er fjernet.

## Vurdering

Oljefyr er ikke i bruk, og eier opplyser at det ikke er nedgravet oljetank.  
Avstand til brennbar materiale er ivarettatt ved ildsted.  
Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder, men eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

## Tiltak / konsekvens

Det er vedtatt forbud mot fyring med olje i Norge, gjeldende fra 2020, men en kan fortsatt bruke den del av ovnen som er ved-fyrt.

## Etasjeskillere

**TG 1**

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

### Beskrivelse

Etasjeskille er av tre.

## Vurdering

Det er ikke registrert negative avvik som anses å ha konsekvens for konstruksjonens sikkerhet.  
Generelt må en regne med ujevnheter, små skjevheter og gulvknikk i en trekonstruksjon fra 70-tallet. Boliger fra denne tiden hadde andre krav til nedbøyning og stivhet i bjelker enn dagens forskrifter, og kan derfor ikke sammenlignes med nye boliger.  
Det ble observert en forhøyning i stuegulvet. Eier opplyser at forhøyningen er over en jernbjelke i bjelkelaget.  
Høydeavviket ble målt til 24 mm. Eier har åpnet opp konstruksjonen fra undersiden, uten å kunne registrere hvorfor parketten buler. Trolig må parketten åpnes opp for å utbedre avviket.  
Da avviket ikke oppfattes til å svekke konstruksjonen, har en ikke latt dette avviket påvirke tilstandsgraden for etasjeskille.

## Tiltak / konsekvens

Parkett i stue må trolig skiftes for å utbedre forhøyningen i gulvet.

## Rom under terreng

*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

På kjellerplan er det utførede trevegger mot grunnmuren.  
Det er krypkjeller under soverom i vest, med inspeksjonsmulighet gjennom luke fra enter på sokkelplan. Her er rotestøp med plastfolie over mot terreng.

# Tilstandsrapport for bolig

## Vurdering

Eier opplyser at det i 2006 ble byttet ut utforte trevegger mot grunnmuren på sokkelplan. Ved tilfeldige stikkprøver ble det ikke registrert fuktkvoter som kan føre til skade i konstruksjon, i de utforede yttervegger. Utforede vegger under terreng, er objektivt sett imidlertid å betrakte som en risiko for skjulte skader så lenge grunnmuren ikke har isolasjon under terreng på utsiden. Feil kan lett gi fuktskader på utforede vegger. Skadene kan utvikle seg før fukt oppdages på overflaten i rommene. Det gjøres oppmerksom på at saltutslag og fukt kan være tilstede bak utforede vegger og kan være vanskelig å oppdage ved visuell besiktigelse eller fuktmålinger, uten å åpne konstruksjonen.

**TG:1**

I krypkjeller ble det målt høye verdier av luftfukt. Et slikt klima kan lett føre til etablering av innsekter og treskadegjørere som liker seg godt i fuktig og varmt miljø. Det er derfor svært viktig at krypkjelleren holdes tørre.

**TG:2**

## Tiltak / konsekvens

Det anbefales å installere bedre ventilering av krypkjeller, eller aller helst og sette inn en luftavfukter. En bør velge en sorbsjon/rotoravfukter som fører vanndampen ut av kjelleren. Ta kontakt med undertegnede takstmann for ytterligere veiledning om installering av permanent avfukter.

## 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

Badet er trolig fra byggeår.  
Badet har vinylbelegg på gulv og baderomstapet på vegger.  
Her er dusjkabinett, seksjon med servant og toalett.  
I gulvet er det sluk.  
Rommet er ventilert naturlig avtrekk med klaffventil i himling, ventil i veg og spalte under dørblad for tilluft.

## Vurdering

Innredningen er i funksjonell stand, men med endel slitasje.  
Gulvet er tilnærmet flatt. Gulvbelegg er klemmt i sluk.  
Det er registrert små huller i veggstapet, også i våtsone.  
Det ble ikke registrert fukt ved søk med fuktindikator (Protimeter MMS).  
Tilstandsgrad er satt på grunn av alder og slitasje.

## Tiltak / konsekvens

Badet er funksjonelt, men kan trenge en oppussing.

## Levetid

Utskifting/rehabilitering av utslagsvasker, servanter, klosetter o.l. etter 20 - 50 år.  
Utskifting av tappebatteri/kraner for sanitærutstyr etter 10 - 30 år.  
Normal levetid for gulvbelegg av vinyl i våtrom er i følge Sintef Byggforsk 15 - 25 år.  
Normal levetid for vinyltapet som er utsatt for fukt er i følge Sintef Byggforsk 5 - 10 år.

## Bad - Sokkelplan

**TG 1**

*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

Eier opplyser at badet er fra 2014.  
Her er fliser på gulv og på vegger.  
Badet har dusjkabinett, seksjon med servant og toalett. Her er opplegg for vaskemaskin.  
Det er 2 sluker sluk i gulv, under dusjkabinett og ved opplegg for vaskemaskin.  
Det er ventil i vegg og i vindu, og luftspalte under dørblad, for tilluft.

# Tilstandsrapport for bolig

## Vurdering

Gulvet er tilnærmet flatt, med høyeste målte punkt ved dør.  
Det er synlig mansjett/membran i sluk ved vaskemaskin. Sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert.  
Det ble ikke registrert fukt ved søk med fuktindikator (Protimeter MMS).

## Levetid

Normal levetid for gulvbelegg av vinyl i våtrom er i følge Sintef Byggforsk 15 - 25 år.  
Levetid for baderomsplater er 6 - 14 år iflg Sintef Byggforsk. Levetid er svært varierende med bruken, normalt 10 - 15 år.  
Utskifting/rehabilitering av utslagsvasker, servanter, klosetter o.l. etter 20 - 50 år.  
Utskifting av tappebatteri/kraner for sanitærutstyr etter 10 - 30 år.

## Kjøkken - 1. etasje.

**TG 2**

*Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

## Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er trolig fra byggeår.  
Her er lakkerte fronter og laminat benkeplater. Det er fliser over kjøkkenbenk.  
Her er plass for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.  
Det er ventilator over kokesone.

## Vurdering

Innredningen er slitt, men funnet i funksjonell stand.  
Det ble gjort søk med fuktindikator på alle erfaringsmessig utsatte områder som i benkeskap, foran hvitevarer etc. Det ble ikke registrert problemer med fukt. Hvitevarer er ikke kontrollert.  
Tilstandsgrad er satt på grunn av alder og slitasje.

## Innvendige overflater

*Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.*

## Beskrivelse

## Vurdering

Innvendige overflater er oppusset ved behov.  
Det er registrert normal bruksslitasje, men og sprukne flater og malingavflassing på bad på hovedplan. Det må og nevnes at det er en forhøyning i stuegulv, omtalt under "etasjeskille".  
Det vil alltid være noe sprekker i overflater, huller etter oppheng, og falming bak opphengte ting på vegg i en brukt bolig.  
De enkelt roms innvendige overflater kommenteres ikke spesielt i denne rapport, utover dette.  
Behov for fornying av overflater er individuelt, og forventes sjekket og vurdert av kjøper.

## Tiltak / konsekvens

Man må alltid påregne noe oppussing av overflater i en brukt bolig.

## Innvendige trapper

**TG 1**

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

## Beskrivelse

Trapp fra sokkelplan har rekkverk med høyde ca 70 cm. Det er 8-15 cm åpning mellom spiler. Det er tett mellom trinn.  
Returrekke på gang har høyde 108 cm.

## Vurdering

Trapp har rekkverk på en side, og ingen håndløper på vegg. Det bør være håndrekke på begge sider av et trappeløp for å forebygge fallskader. Dette er et krav på nyere boliger.  
Dersom det er barn i huset bør åpninger mellom trinn eller spiler i rekkverket ikke være større enn 10 cm. Åpninger som ligger slik til at de minste barna vil kunne presse kroppen gjennom (mellom trappetrinn), bør begrenses til 8 cm. Det bør også være rekkverk på begge sider av trappeløpet.

# Tilstandsrapport for bolig

## Tiltak / konsekvens

Det anbefales å montere håndløpere på begge sider av trappeløp.

## VVS

*Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brensel tank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.*

### Beskrivelse

Her er vannrør av plast, men av kobber til bad på hovedplan.

Synlige avløpsrør er av plast.

Varmtvannsbereder er på ca 200 liter fra 2005.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i entre/trapp på hovedplan. Varmepumpa alder er ukjent.

### Vurdering

Røropplegget er i god stand. Vurdering av vann- og avløpsrør gjelder kun innvendig der disse er synlige. Rør i grunnen er ikke vurdert, men eier opplyser at nye av dette er skiftet.

**TG:1**

Vannrør til bad på hovedplan er 43 år gamle kobberrør. Varmtvannsbereder er 14 år. Varmepumpens alder er ukjent. Tilstandsgrad på disse er satt på grunn av alder.

**TG:2**

## Tiltak / konsekvens

Varmepumper bør ha tilsyn og rengjøring hvert år, og service minst annet hvert år.

### Levetid

Trykkvannledninger har iflg Sintef Byggforsk en levetid på 50 år.

Normal levetid på avløpsledninger av plast er 50 år.

Normal levetid for varmtvannsberedere er iflg Sintef Byggforsk 20 år.

## Elektrisk anlegg

### Beskrivelse

Eier opplyser at han har lagt ny strømkabel inn i boligen for å få 3-faset anlegg, og at elektrisk opplegg på sokkelplan er fra 2005.

Det er inntakskap i gang i kjeller og sikringsskap i entre på hovedplan. Disse har automatemener.

Samsvarserklæring fra 2012 lå i sikringsskap.

### Vurdering

Vurderingen av det elektriske anlegget er ikke fullverdig, da dette krever elektrokompetanse.

Det anbefales generelt å få elektriske anlegget kontrollert av autorisert installatør i forbindelse med kjøp av boliger.

Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på el-anlegget. Eier opplyser at siste kontroll var for ca 3 år siden.

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

## Terrengforhold

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

### Vurdering

Terrenget rundt boligen er skrånende mot sør og øst. Eier opplyser at det har blitt gjort drenerende tiltak for å lede bort vann på eiendommen.

# Tilstandsrapport for bolig

## Garasje.

### Beskrivelse

Det er bygget en frittliggende garasje på 2 plan fra 2004.

Sokkelplan har murte yttervegger, 2 garasjeporter av metall og bi-inngangsdør. Det er god takhøyde og lagt opp ståldrager for traverskran/løfteanordning.

1. etasje har vegger av bindingsverk. Eier opplyser at ytterveggene er isolert. Det er garasjeport og bi-inngangsdør i metall. Det er innredet hobbyrom i et hjørne på dette plan.

Takkonstruksjon med valmet tak av prefabrikerte takstoler. Taket er tekket med betongstein.

Vurdering av garasjer og uthus er ikke integrert i tilstandsrapport for bolig. Således er garasjen kun nevnt og enkelt beskrevet. Den er ikke inngående vurdert og fuktsøk er ikke gjennomført.

Tilstandsgrad settes derfor ikke.