

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling

**Stangalandgata 33, 4250 KOPERVIK**

Gnr 64: Bnr 622  
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: 01.09.2021  
Utskriftsdato: 03.09.2021  
Oppdragsnr: 20211513



## 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/7da3c363-9243-418a-b693-122b836bebab>

## 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 tilsvarende 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 'Byggforskeren 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.
- Fuktidikatorutstyr: 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](http://www.norsktakst.no).

## Konklusjon tilstand

Bebyggelsen består av frittliggende enebolig med garasje.

Boligen er fra 1972, nåværende eiere kjøpte boligen i 2009.

Boligen ble bygget på ca. 1985.

Det ble bygget på leilighet i 2012.

Boligen ble i perioden 2010-2012 omtrent total renoveret, noe som gir et godt inntrykk av boligen.

Boligen fremstår som romslig med store gulvarealer, fordelt på kjeller og hovedplan.

Boligen fremstår i god stand og normalt vedlikeholdt.

Det blir gitt tilstandsannmerknings som følge av alder, slitasje og byggemåte på konstruksjoner på de eldste deler av boligen. Forøvrig henvises det til tilstandsannmerknings 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.

Matrikkel: Gnr 64: Bnr 622  
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE  
Adresse: Stangalandgata 33, 4250 KOPERVIK

Takst A3 AS  
Pb. 155, 4291 KOPERVIK  
Telefon: 52 84 23 23



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

KOPERVIK, 03.09.2021

Leiv Åge Anensen  
Takstmann  
Telefon: 951 54 777

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Tarjei Skaar
Takstmann:	Leiv Åge Ånensen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 01.09.2021. - Anita Pedersen . Eier. - Wenche Jonassen. Leietaker. - Leiv Åge Ånensen. Takstmann. Tlf. 951 54 777

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Boligeiendom
Beliggenhet:	Eiendommen ligger solvendt til, i nær tilknytning til Kopervik sentrum. i et etablert boligområde. 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. Asfaltert biloppstillingsplass.
Regulering:	Regulert område.
Kommuneplan:	Boligområde.
Adkomstvei:	Offentlig.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1149 KARMØY Gnr: 64 Bnr: 622
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 301,6 m <sup>2</sup> Arealkilde: Arealet er hentet fra Infoland/Ambita
Hjemmelshaver:	Tarjei Skaar & Anita Pedersen
Adresse:	Stangalandgata 33, 4250

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	23.08.2021		Innhentet	1	
Eier	01.09.2021	Opplyst pr. telefon			
Infoland.no	23.08.2021		Innhentet	4	

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig m/leilighet

Bygningsdata	
Byggeår:	1972 Kilde: I følge eier.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	213	191	170	21	
1. etasje	216	198	198		
Sum bygning:	429	389	368	21	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Sommerstuen er ikke med i ovennevnte arealer (13 m <sup>2</sup> ).

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Vindfang, hall m/trapp, gang 1, kjellerstue, treningsrom, gang m/trapp (leilighet), soverom 1 (leilighet), soverom 2 (leilighet), soverom, wc	Bod 1, bod 2, bod 1 (leilighet)
1. etasje	Vaskerom, gang m/trapp, gang, bad 1 m/tilkomst fra soverom, bad 2, stue, kjøkken, vindfang (leilighet), stue/kjøkken (leilighet), bad/vaskerom (leilighet), wc, 5 soverom	

### Garasje

Bygningsdata	
Byggeår:	2010 Kilde: I følge eier.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	63	58		58	
Sum bygning:	63	58	0	58	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Loftet har ikke målbart areal iht.. gjeldende målereglene.



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

## Konstruksjoner

### Enebolig m/leilighet

#### Bygning generelt - Enebolig m/leilighet

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Enebolig med utleiedel. Grunnmur i betongblokker og plasstøpt betong, innvendig isolert, påforet og kledd. 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.  Leilighet TG1. Enkelte sår og merker på overflater må påregnes. Forøvrig henvises det til tilstandsanmerkninger gitt i rapporten.

Overflater, generelt	
Beskrivelse:	Overflate på gulver: Parkett, laminat, fliser og betong. Overflate på vegger: Tapet, malte flater, MDF, trepanel, fliser og betong. Overflate på himlinger: Malte plater/flater og treanel.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av vinyltapet er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på overflater. Enkelte steder ble det registrert sprekk i himlinger, samt skade på tapet. Noen steder mangler det gulvlister/avslutninger. Sår/merker samt stedvis slitasje må påregnes. TG1-2.

#### Grunn og fundamenter - Enebolig m/leilighet

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Grunnforhold og fundamentering er ikke kjent. Ukjent byggegrunn.
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.

### Gulv på grunn

Beskrivelse:	Betonggulv.	
Utsifting/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 <input type="checkbox"/>

### Grunnmur - Enebolig m/leilighet

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

#### Vegger mot grunn

Beskrivelse:	Grunnmur i betongblokker på den gamle delen. Plasstøpt betong på tilbygg og leilighet. De fleste av ytterveggene mot grunn er isolert og kledd innvendig. I tillegg er deler av grunnmuren utvendig isolert.	
Utsifting/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.  På deler av synlig grunnmur (på den gamle delen), ble det registrert noe saltutslag. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag kommer utelukkende av fukt. Saltutslag på murvegg eller murgulv betyr det at det er fuktighet i muren. Årsaken er ofte dårlig drenering eller manglende fuktsperre utvendig på grunnmurskonstruksjonen.  Ved måling med fuktindikator på tilfeldig valgte steder var det ikke utslag på fukt. Tilstand settes som følge av ovennevnte, samt alder og byggemåte. Tilstand på grunnmur tilbygg og leilighet, TG1.  Det gjøres oppmerksom på at deler av gammel grunnmur er innvendig isolert med isopor, Ved brann vil isopor avgi giftig gass og røyk. Det anbefales at isoporen fjernes, eventuelt "kles" inn med ikke-brennbart materiale.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

### Drenering - Enebolig m/leilighet

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldriingssvekkelse av drensør. Observasjonene er visuelle.

#### Drenering

Beskrivelse:	Deler av dreneringen er fra byggeår. Det opplyses at det i 2020 ble lagt ny drenering og fuktsikring på deler av grunnmur fra byggeår. Drenering rundt leiligheten er fra 2012.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utsifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering:	Dreneringsforholdene kan ikke registreres. Tilstand settes derfor ikke.  Enkelte steder er det synlig grunnmursplast og kantlist, deler av kantlist mangler. Kantlist anbefales montert ca. 50. mm under terreng. Deler av utvendig isolasjon mot grunnmur er ikke "kledd"/pusset inn.



## Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig m/leilighet

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 kledd med trepanel. Ytterkledning fra 2010. Det opplyses at i 2010 ble yttervegger på opprinnelig bolig innvendig påforet og isolert.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Veggkonstruksjon på den gamle delen er bygget etter datidens krav til isolasjon og tetting. Tilstand på konstruksjonen settes som følge av ovennevnte, samt alder og slitasje på konstruksjoner. Tilstand leilighet, TG1.  Enkelte steder ligger kledning helt inn mot grunnmuren, dette kan føre til lite utlufting bak ytterkledningen. Hovedfunksjonen til kledningen er å beskytte veggkjernen mot klimapåkjenninger og mekaniske skader. Man bør bruke en utlektet, luftet og drenert kledning som gir totrinnstetning. I en vegg med totrinnstetning fungerer kledningen som en beskyttelse mot regn, mens det bakenforliggende tettesjiktet fungerer som vindspærre. Vann som driver inn bak kledningen, blir drenert ned, og kledningen tørker raskt ut på grunn av luftsirkulasjonen i luftespalten.  Det gjøres oppmerksom på at enkelte steder går ytterkledningen helt ned mot terreng/fliser. Byggforsk anbefaler 0,3 m som minimum, men hevder at denne kan reduseres til 0,1 på steder med lite slagregnpåkjenning. 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.  Noe malingslitasje, sår og merker på overflater må påregnes. Ytterkledning TG 1.

## Vinduer og dører - Enebolig m/leilighet

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 i tre, fra 2009-2012.
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:	Normal slitasje, enkelte sår og merker må påregnes.

### 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:	Normal slitasje, enkelte sår og merker må påregnes. Ytterdør hovedplan, TG2, som følge av alder og slitasje.

Innvendige dører	
Beskrivelse:	Formpressede dørblad med karmen i tre, fra 2010.
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. Normal slitasje, enkelte sår og merker må påregnes. TG1-2.

Takkonstruksjon - Enebolig m/leilighet	
Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimsler. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.	

Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Saltak oppført med W-takstoler (plassbygget), tekket med betongtakstein. Sutak (undertak) av tre. Takstein fra 2011.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takkonstruksjonen er bygget etter datidens krav til byggemåte, isolasjon og tetting. I dag er det andre krav til dette.  Tilkomst til "kaldt loft" via luke med stige. Tilkomst til "kaldt loft" på leiligheten via hovedbolig. Vegger, samt yttertak mellom boenhetene på "kaldt loft" er ikke utført iht.. gjeldende brann og lydkrav.  Tilstand settes som følge av ovennevnte, samt alder, slitasje og byggemåte.  Tilstand leilighet, TG1. Yttertaket er befart fra bakkenivå. Tilstand takstein, TG1. Det ligger noen løse panner ved møne/sløys.

Renner, nedløp og beslag - Enebolig m/leilighet	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.	

Utvendige beslag	
Beskrivelse:	Renner og nedløp i aluminium og plast.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Renner, nedløp og beslag er besikket fra bakkenivå. Rennene ble ikke kontrollert for eventuelle lekkasjer, men ser ut til å fungere som tiltenkt.  Det ble registrert skade på deler av plastrenner. Mot sør er deler av materialer ubeskyttet da det mangler noe takfotbeslag.  Det er ikke montert renner på overbygg over inngangsparti til kjeller og hovedplan. Takrenner og nedløpsrør spiller en viktig rolle i utvendig vedlikehold. Takrenner fører vann bort fra vegg- og takkonstruksjoner og forhindrer at disse trekker til seg fuktighet og råtner. Over tid mister ofte plastrenner styrken, og har en tendens til å lekke i skjøter. Tilstand, TG2-3 på plastrenner settes som følge av alder, slitasje og skade.

### Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig m/leilighet

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

#### Trapper og ramper

Beskrivelse:	Innvendige trapper i tre, utvendige trapper i betong. Trapp til hovedplanet belagt med skifer.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstand settes som følge av alder og slitasje.  Innvendig trapp i hovedbolig tilfredsstillende ikke dagens krav til trapper, pga.. noe lav høyde mellom trinn og himling. Frihøyde skal være minimum 2,0 meter, denne ble målt til 1,82 m. Det mangler barnesikring og handrekke på vegg.  Innvendig trapp i leilighet, TG1.

TG: 2

#### Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse med tilkomst fra sommerstue og terreng, belagt med fliser. Terrasse tilhørende leilighet med tilkomst fra terreng.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Konstruksjon og innfestinger er ikke inngående kontrollert. Under befarig ble det ikke avdekket forhold som kan bemerkes.  Det ble registrert noe løs fugemasse, samt skade på fliser. TG2 på overflate (fliser).

TG: 1

### Piper og ildsteder - Enebolig m/leilighet

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

#### Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Pipe med sotluke montert i kjelleren Ildsted på hovedplan og kjeller.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke montert ubrennbar plate under sotluken. Det skal være minimum 30 cm. fra sotluke til brennbart materiale. Avstandskravet gjelder opp, ned, til begge sider og rett frem..  Feieren i kommunen har tilsynsmyndighet for piper og ildsteder. Tilstand settes derfor ikke. Pipen over tak er vurdert fra bakkenivå.

### Etasjeskillere - Enebolig m/leilighet

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

#### Gulvsystemer

Beskrivelse:	Etasjeskiller 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. Tilstand settes som følge av alder, slitasje og byggemåte på konstruksjonen. Ny del, TG1.

TG: 1

## Bad - Enebolig m/leilighet

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 besikket hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad 1 m/tilkomst fra soverom

Beskrivelse:	Badet er fra 2010. Gulvfliser med varmekabler, beleggt i dusjen.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved bruk av laser ble det registrert ca. 10 mm fall fra terskel til dusjvegg. Badet har egen dusjnisse, gulvsluk er plassert inne i dusjnissen. Ved overflatevann, på gulv utenfor dusjnissen vil vann fritt kunne renne ut i gang.  Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte membranarbeider. Tilstand 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 - 1. etasje / Bad 1 m/tilkomst fra soverom

Beskrivelse:	Veggfliser, våtromstapet i dusjen.
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 1 m/tilkomst fra soverom


Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk i vegg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke tilluft til rommet, det anbefales at dette etableres med f.eks. spalte mellom dørblad og terskel.

TG: 1




### Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad 2


Beskrivelse:	Badet er fra 2010 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 foreligger ikke dokumentasjon på utførte membranarbeider.</p> <p>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 2


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


#### Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad 2


Beskrivelse:	<p>Det er ikke tilstrekkelig avtrekk til rommet. Tilluft mellom terskel og dørblad.</p>	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet.	TG: 2 

#### Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad/vaskerom (leilighet)


Beskrivelse:	<p>Badet er fra 2012. Gulvfliser med varmekabler.</p>	
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 foreligger ikke dokumentasjon på utførte membranarbeider.</p> <p>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/vaskerom (leilighet)		
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 

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad/vaskerom (leilighet)		
Beskrivelse:	Det ble registrert "skade" på badeseksjon", (skuffene faller ned).	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 2 


Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad/vaskerom (leilighet)		
Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk i vegg	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke tilluft til rommet, det anbefales at dette etableres med f.eks. spalte mellom dørblad og terskel.	TG: 1 

Vaskerom - Enebolig m/leilighet	
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 - 1. etasje / Vaskerom		
Beskrivelse:	Vaskerommet er fra 2012. Gulvfliser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved bruk av laser ble det registrert ca. 5 mm fall fra terskel til sluk. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte membranarbeider. Tilstand settes som følge av ovennevnte, samt alder og slitasje.  Tilstand 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 - 1. etasje / Vaskerom		
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 / Vaskerom

Beskrivelse:	Det er ikke avtrekk eller tilluft til badet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet. Det anbefales at det gjøres tiltak for å bedre luftbehandlingen på vaskerommet.	TG: 2 

### Kjøkken - Enebolig m/leilighet

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:	Kjøkkeninnredninger i prefabrikerte seksjoner. Integrerte hvitevarer. Kjøkken i hovedbolig fra 2010, i leilighet fra 2012.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje, enkelte sår og merker må påregnes. Komfyrtoppen i leiligheten er knust, TG3.	TG: 1 


### VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig m/leilighet

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. Rørøppegg i leiligheten fra 2012, (rør i rør).	
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, varmepumpe, samt diverse varmekabler.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Varmekabler og varmepumpe er ikke kontrollert, eventuell kontroll av disse anbefales kontrollert av elektriker. Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder. Det ble ikke avdekket noe som kan bemerkes.	TG: 1 

### Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Naturlig ventilasjon gjennom veggventiler, samt i overkarm på vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

### Elektriske anlegg - Enebolig m/leilighet

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:	Det opplyses at det meste av det elektriske anlegget ble skiftet ut i 2010/2011. Automatsikringer.	
Tilstandsvurdering:	Det settes ikke tilstand da det elektriske anlegget ikke er kontrollert. Eventuell kontroll av dette anbefales utført av elektriker.	



## Garasje

Bygning generelt - Garasje		
<b>Bygning, generelt</b>		
Beskrivelse:	Garasje oppført på ringmur med støpt gulv. Yttervegger i bindingsverk kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein. Fliser på innvendige vegger.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Da det var en del løsøre/utstyr plassert i garasjen, kan det være skade som ikke er blitt registrert. Enkelte sår og merker på overflater, samt sprekk og riss i betonggulvet må påregnes.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>