



# Tilstandsrapport for bolig

## Med arealmåling og markedsverdi



**Sam Eydes gate 326 B**

3660 RJUKAN  
Gnr. 122 Bnr. 222  
0826 TINN kommune

Byggeår 1962

**Benevnelse**

Tomannsboliger

**Tomteareal**

**BRA**

202 m<sup>2</sup>

439 m<sup>2</sup>

**Markedsverdi**

Kr. 975 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller besøk <http://takstverifisering.nito.no>

**Oppdragsnr.** 440 691  
**Befaringsdato** 04.12.2017  
**Rapportdato** 06.12.2017

**Rapportansvarlig** Prosjektform as  
Takstingeniør: Andres Haugan  
Sandven 25, 3656 ATRÅ  
Tlf.: 94810235  
E-post: andres@prosjektform.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 eiendomsmegler.

## Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av NITO Takst og er utført i henhold til NITO's instruksjoner.

## Om takstingeniøren

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO 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 NITO 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 tilsi 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 byggningsdeler, 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 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 godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

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

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

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

## Andre uttrykk og definisjoner

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

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

**Svikt:** Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

**Stikktakninger:** 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 egenerklæringskjema

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



# Tilstandsrapport for bolig

## Egne premisser

Tilstandsrapporten er rekvirert av Adv. Ingeborg Fogt Bergby og skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen. Tilstandsrapporten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, men kan være supplert med enkle målinger som da vil fremgå av taksten.

Dersom denne rapporten er eldre enn 6 måneder bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealer er basert på oppmålinger gjort med lasermåler. Fuktsøk er utført med digitalt fuktsøkinstrument.

Alle bygningsdeler er normalt i kontinuerlig aldring fra ny tilstand. Forventet levetid er angitt

under leve tidsbetraktninger for enkelte bygningsdeler. I mange tilfeller kan levetiden være både lenger og kortere en antatt i forhold til leve tids Tabellen.

Dette henger sammen med type bruk og hyppighet, vedlikehold, utførelse, kvalitet på bygningsdeler og geografisk plassering, andre forhold kan også påvirke levetid i begge retninger.

Normalt vil konstruksjonene være bygget opp etter gjeldene byggeforskrifter og brannkrav for

byggeåret. Dette kan i noen tilfeller avvike og det kan ikke utelukkes skjulte feil og mangler inne i lukkede konstruksjoner. Tilstandsgrad 2 kan i enkelte tilfeller benyttes på konstruksjoner,

bygningsdeler og innredninger selv om det ikke er synlige vesentlige skader eller svekkelser. Dette er forhold som må sees i sammenheng med normalt forventet levetid.

Bad blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og fuktsøk med indikator. Det er viktig å merke seg

at selv om det er observasjoner og fuktmålinger som gir indikasjoner på fuktskader er det ikke i

alle tilfeller det ligger fuktskader inne i lukkede konstruksjoner. Det er også viktig å merke seg at

selger i de fleste tilfeller gir opplysninger til takstmann om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen. Forutsetning for

rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.

Befaringen og utarbeidelse av Tilstandsrapporten er utført etter beste skjønn.

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

## Eiendomsopplysninger

Adresse	Sam Eydes gate 326 B						
Postnr./sted	3660 RJUKAN						
Kommune	0826 TINN	Gnr	122	Bnr	222	Fnr	Snr
Hjemmelshaver	Patrick Kveldstad Aromin, Ann Lizel Navarro Carpio						
Rekvirent	Carpio Ann Lizel Navarro og Aromin Patrick Kveldstad						
Befaringsdato	04.12.2017						
Tilstede / opplysninger gitt av	Carpio Ann Lizel Navarro og taksting. Andres Haugan						

## Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Tomannsboliger	1962	

## Dokumentkontroll

Når det gjelder romfordeling, presiseres det at denne er angitt uten hensyn til byggeforskriftens krav til rom, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftens selv om de er målverdi etter NS 3940. Hvorvidt areal er godkjent av bygningsmyndighetene fremgår av godkjente og stemplede tegninger med angitt rombeskrivelse som er sammenfallende ved bruken.

Web Matrikel- Utskrift hentet ut.

### Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Takstmannen har ikke sett selgers egenerklærings skjema.

*Eiers egenerklærings skjema er ikke gjennomgått*



# Tilstandsrapport for bolig

## Andre opplysninger

Levetidsbetraktninger er i henhold til SINTEF/byggforsk byggdetaljblad nr. 700.320, For sanitæranlegg er det benyttet NBI 700.330.

Andre opplysninger:

-Areal er målt på stedet.

-Arealene er målt i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger 2012.

Standarden for arealmåling (NS3940), og retningslinjene, er formulert slik at arealene måles uten hensyntagen til lover og/eller byggeforskrifter ved beregning av arealer.

-De branntekniske forhold er ikke vurdert.

-Dokumentene i kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

-Bygningen kan ha skjulte feil og/eller mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befarung.

Generelt utsatte punkter er: våtrom, drenering, takteking, utvendig vann og avløpsledninger og isolasjon. Alle bygningsdeler/konstruksjonsprinsipper har utmålt levetid. Alder sett i sammenheng med levetid kan føre til at det over tid oppstår feil og/eller mangler som ikke kan se ved en visuell befarung.

-I forbindelse med vurdering av denne bolig ble det ikke foretatt kontrollmålinger med hensyn til toleransekrav angitt i Norsk Standard(NS) 3420. For denne bolig kan

det forekomme avvik ut over toleransekravene. Det henvises til Byggforskserien(SINTEF NBI) for forskjellige bygningsdeler vedlikeholdsbehov og antatt levetid.

-Ved eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygningers krav til konstruksjoner og utførelse.

-Konstruksjonen er ikke åpnet. Det er derfor ikke foretatt kontroll av konstruksjonen bak kledningen, og bak innvendige overflater.

Det forutsettes at eventuelle rasfare er avklart under kommunen sin opparbeidelse av reguleringsplanen.

Rapporten gir opplysninger som er relevant for eierskifte. Den beskriver normalt ikke årsaksforhold, tiltak eller kostnader for utbedring.

Hele rapporten må leses.

## Konklusjon

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

Vertikaldelt tomannsbolig i Sam Eydesgate 326 B - Rjukan som er bygget i 1962 etter lover og forskrifter som ikke tilsvarer dagens krav. Boligen har fått oppgraderte overflater etter overtageelse i 2013, vaskerom i kjeller trenger oppgraderes. Boligen har gjennomgående godt standard og er et godt alternativ for en barnefamilie, 3- stk. soverom. Det foreligger ingen opplysninger om det er foretatt radonmåling i boligen. Hele Rjukan er utsatt for ras og raskart kan sees på kommune.

## 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 tolkningstilvil 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 takstmans valg.

"Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.

Tomannsboliger	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA					
Kjeller	76	67	45	22	Trapperom/gang, vaskerom og kjellerstue.	3. stk. lagerrom/boder.
1. etg.	78	69	69	0	Vf/gang, 2. stk. stuer og kjøkken.	
2. etg.	50	45	45	0	Trapperom/gang, 3. stk. soverom og bad.	
Garasje	25	21	0	21		Garasje.
<b>Sum</b>	<b>229</b>	<b>202</b>	<b>159</b>	<b>43</b>		
<b>Sum alle bygninger</b>	<b>229</b>	<b>202</b>	<b>159</b>	<b>43</b>		

### Kommentarer til arealberegningen

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.



## Tilstandsrapport for bolig

Bruttoareal(BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttete yttervegg i gulvhøyde og/eller midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.

Bruksareal(BRA)er bruttoareal(BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

BRA er målt på stedet med laser og BTA er beregnet.

Angitt bruksareal for P- rom og S- rom kan det være usikkerhet i forholdet mellom disse; dvs total areal BRA er korrekt.

Noen arealer forsvinner på grunn av skråtak. Takstbransjens regler for arealmåling.

Denne tar utgangspunkt i Norsk Standard.

Arealer for trapper og ganger er tatt med som P- rom.

### Kommentarer til planløsningen

Vanlig planløsning ut i fra byggeår og hva bygningen i utgangspunktet var beregnet for.

### Spesielle forhold

Utleieforhold	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Borett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Konsesjonsplikt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forkjøpsrett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Særeie	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Har boligen livsløpsstandard	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

### Reguleringsmessige forhold

I kommunedelsplan for Rjukan er området vist som boliger med tilhørende anlegg.

### Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Huseier har ikke fremskaffet utskrift fra grunnboken.

Utskrift fra WebMatrikkel er foretatt.

Ved kjøp/salg oppfordres det til undersøkelse av grunnboken for heftelse og servitutter.

### Tomt / område / miljø

Tomteareal	439 m2	Type tomt	Eiet
------------	--------	-----------	------

#### Beskrivelse

Eiet tomt på 439,2 m2 opparbeidet med plen, busker, hekk og gjerde mot Sam Eydesgate med portstolper.

Eiendommen var snødekket under befaringen.

Eiendommen ligger i Sam Eydesgate 326 B på Ingolfsland, Rjukan i Tinn kommune.

Eiendommen ligger ca. 1,2 km fra Rjukan barneskole, ca. 2,0 km fra ungdomskole, kolonialforretning ca. 800 meter og omlag 3,5 km fra Rjukan Sentrum. Rolig boområde med noe trafikkstøy fra Fylkesvei 37/ Sam Eydesgate.

#### Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Eiendommen har offentlig vann- og kloakk og grenser til Fylkesveg 37/ Sam Eydesgate.

Innkjøring fra Fylkesveg 37/Sam Eydesgate. Oppstillingsplass for biler foran garasjen/ innkjøringen.

Snødekket under befaringen.

Adkomst til boligen i 1. etg. og kjeller etg.

### Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hovedbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	1 450 000
	Verdireduksjon	34% - Kr.	493 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	957 000
Bygg B	Beregnete byggekostnader	Kr.	180 000
	Verdireduksjon	32% - Kr.	57 600
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	122 400
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	1 079 400
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	180 000
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>		<b>= Kr.</b>	<b>1 259 000</b>



## Tilstandsrapport for bolig

### Markedsanalyse

Verdivurderingen er basert på statistikk over tilsvarende eiendommer som er omsatt i senere tid/år.  
Vær oppmerksom på at eiendommens verdi aldri vil kunne fastsettes nøyaktig matematisk korrekt, da det er markedet som til enhver tid avgjør eiendommens reelle salgsverdi.  
Ut fra beliggenhet settes normal markedsverdi som vist i punkt " verdikonklusjon".

### Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes! Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

**Markedsverdi**  
**Kr. 975 000,-**

**Sted og dato**  
Atrå, 05.12.2017

Andres Haugan



# Tilstandsrapport for bolig

## Bygg A: Tomannsboliger

## Tilstandsrapport

### Grunn og Fundamenter

TG 1

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

#### Beskrivelse

Grunnforholdene er antatt morenegrunn med storstein fylling.  
Armert betongstøpt såle.

Grunnen virker stabil.

Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

#### Vurdering

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og en indikasjon på tilstand.

### Grunnmur

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

#### Beskrivelse

Betongstøpte grunnmurer pusset/malte.

#### Vurdering

Ved inngang i kjeller er det sprekk/riss i murpuss innvendig, samt avflassing av murstøp/maling på vegg mot garasje.  
Garasje under terrassen er bygget i tilknytning til kjeller hvor vegger består av betongstøp med garasjeport.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og en indikasjon på tilstand.

### Drenering

TG 2

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drensør. Observasjonene er visuelle.

#### Beskrivelse

Detaljer på hvordan drenering er utført vites ikke. Synlig fuksikring er observert på vegg i tilbygget kjellerstue.  
Taknedløp dreneres ut fra bygget med godt fall.

#### Vurdering

Forventet tilsmusset gjennom tid som følge av avfallstoffer fra tak og grunn.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og en indikasjon på tilstand.

#### Levetid

Forventet levetid for drenering er ifl. NBI 20- 60 år.  
Forskrift 8-37 generelle krav. Fra plan og bygningsloven av 14.06.1986.  
Rundt grunnmuren legges drensledning. Der grunnen er selvdrenerende, f.eks. der grunnen under og rundt bygningen består av grus eller sprengstein og vannet har uhindret avløp gjennom grunnen til lavereliggende grunnvannsnivå, kan drensledning sløyfes.

### 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

Antar 48X98 mm bindingsverk med trefiberplate montert midt i vegg og innlistet, papp på ytterside, utlektet og tildekket med eternittplater.  
Tilbygget har bindingsverk med stående tømmer kledning, samt stående tømmer kledning på vegg over tilbygg.

#### Vurdering

Stående tømmerkledning på tilbygget er noe maleslitt/sprukket treverk.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og en indikasjon på tilstand.

#### Levetid

Levetiden betinger jevnlig vedlikehold og fuksikring av veggflatene. Hyppig vedlikehold gir redusert fare for fuktinnsig.  
Forventet levetid på utvendig kledning, er 40-60 år. Ihht levetidstabell NBI 700.320



# Tilstandsrapport for bolig

## Vinduer og dører

TG 1

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

### Beskrivelse

H - Vinduer og fastramme vinduer med 2- lags isolerglass, 1975.  
Hoveddør: Teak dør med sidefelt i farget glass.  
Terrassedør fra stue: Heltredør med 2- lags isolerglass.  
Ytterdør i kjeller: Heltre dør med sponfylling, malt, utvendig kledd med trepanel.  
Ytterdør til utebod ved inngang: Heltre dør med sponfylling, utvendig kledd med trepanel.  
Innedører i kjeller: Heltredører med speil malte. Plassbygde tredører, malte.  
Heltredør med sponfylling inn til kjellerstue.  
1. etg og 2. etg: Finerdører, beiset antatt fra byggeår.

### Vurdering

Terrassedør er vanskelig å låse. Hoveddør trenger å justeres, går dårlig.  
Ytterdør til utebod henger i bunn/karm.  
Innedør til kjellerstue har defekte sponfyllinger og dørblad må skiftes. **TG: 3.**  
Vindu på soverom nr. 2 og 3 har fuktskjoller og er maleslitt.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og en indikasjon på tilstand.

### Levetid

Vinnduer har forventet levetid på 20-60 år. Ihht levetidstabell NBI 700.320.  
Ytterdør har forventet levetid på 20-40 år. Ihht levetidstabell NBI 700.320.  
Innvendige dører fra 30-50 år. Ihht levetidstabell NBI 700.320.  
Vedlikeholdsintervaller for trevinduer ved maling 2-6 år.  
Normal garanti ved isolerglass er 5-10 år.

## 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

Konvensjonelt takverk m/undertak, papp, sløyfer, lekter og metallplater.  
Taket er besiktiget fra terreng og var snødekket under befaringen, ikke tilgang til loft.

### Vurdering

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og en indikasjon på tilstand.

## Taktekking

TG 1

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

### Beskrivelse

Takket er tildekket med metallplater.  
Brannstige er montert på tak tilbygg/hovedtak.  
Taket er besiktiget fra terreng og var snødekket under befaringen.

### Vurdering

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og en indikasjon på tilstand.

### Levetid

Normal levetid for metallplater er anslått til mellom 25-30 år.  
I henhold til NBI er intervall for utskifting av vindski/vannbord av tre 15-25 år.

## Renner, nedløp og beslag

TG 1

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

### Beskrivelse

Eldre takrenner og nedløp i plast.

### Vurdering

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og en indikasjon på tilstand.





# Tilstandsrapport for bolig

## Levetid

Normal levetid for takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

## 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

Terrasse over garasjetak med utgang fra stue tildekket med takpapp og pålagt spaltegulv.  
Rekkverk og tretrapp ned til terreng.  
Overbygget inngangsparti med betongstøptplate med skifer. Metalltrapp til terreng.  
Overbygget del av terrasse i forkant av stue(tilbygget).  
Inngangsparti til kjeller ved garasje.

### Vurdering

Overbygget del av terrassen har dårlig bæring gjennom en trestokk som er råtten i bunn, må skiftes ut og rette opp bærende bjelker. **TG: 2.**  
Terrassen over garasjetak var dekket med is og snø underbefaringen, ingen tegn til synlig skade i himling etter vann gjennomgang fra terrassedekke over.  
Inngangsparti til kjeller har sprekker i gulvstøp/vegg nedre del mot garasje.

## Piper og ildsteder

TG 1

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

### Beskrivelse

Antar at pipe er en teglsteinpipe, utvendig er det helt pipebeslag.  
Pusset/malt, stablestein pipe/brannmur innvendig.

Tidligere brannmur/pipe i stue er belagt med stablestein (1/2 stein).  
Tidligere innslag i pipen er forblendet. Ifl. eier er det merket hvor innslaget var.  
Oppvarming: Panelovner og varmekabler på gulv i bad 2. etg.  
Ingen vedfyring i bygget pr.dato.

### Vurdering

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og en indikasjon på tilstand.

### Tiltak / konsekvens

Montering av ny vedovn må utføres av autorisert installatør.

## Etasjeskillere

TG 1

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

### Beskrivelse

Betongstøpte gulv i kjeller, pusset og malte/beleggfliser.  
Trebjelkelag i etasjeskille med isolasjon, belagt med plattformgulv.

### Vurdering

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og en indikasjon på tilstand.



# Tilstandsrapport for bolig

## 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

#### Trapperom/gang i kjeller med utgang til terreng:

Himling: Trebord, malte.

Vegg: Betongstøp, pusset og malte, trevegger.

Gulv: Betongstøp, pusset og pålagt beleggfiser.

#### Kjellerstue i tilbygget del:

Defekt innedør, må skifte dørblad. Panelovn på vegg.

Himling: Takess plater.

Vegg: Trepanel og 1. vegg med teglstein.

Gulv: Furugulv, lakkert.

#### Lagerrom ved inngang i kjeller:

Himling: Trebord, malt.

Vegg: Betongstøp, malte og skillevegger med trebord/panel.

Gulv: Betongstøp, pusset.

#### Lager/trapperom med gulvtoalett:

Lager hyller/skap på vegger og gulvtoalett med skjermvegger.

Sikringskap montert på vegg. Plassbygget tredør, malt.

Himling: Trebord, malt.

Vegg: Betongstøp, malt og trebord.

Gulv: Betongstøp, pusset/malt.

#### Lagerrom nr. 2 v/vaskerommet:

Plassbygget tredør, malt.

Himling: Trebord, malte.

Vegger: Betongstøp, malt.

Gulv: Betongstøpt, pusset/malt.

#### Garasje:

Leddport med elektrisk styring fra bryter.

Himling: Betongstøpt, malt.

Vegg: Betongstøpt, malt.

Gulv: Betongstøp, sprekker i støp

### Vurdering

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og en indikasjon på tilstand.

## Bad

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 besiktigtes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### Beskrivelse

#### Bad i 2. etg:

Servant på underskap med 1. greps blandebeholder og speilhylle.

Dusjkabinett med blandebeholder, gulvmontert toalett.

Ventilasjon: Veggmontert fuktvlifte.

Sluk: Tilfredstillende.

Himling: MDF plater for baderom.

Vegg: Baderomsplater i flisemønster.

Gulv: Våtromsbelegg på varmekabler.

### Vurdering

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og en indikasjon på tilstand.

### Levetid

Baderomsplater har forventet levetid på 10-20 år ihht. levetidstabell NBI 700.320.



## Tilstandsrapport for bolig

### Vaskerom

TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

#### Beskrivelse

##### Vaskerom i kjeller:

2. stk. vaskekummer, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.  
Dusjnise med takramme, uten forheng og hånddusj. Plassbygget opphøyet gulv med fliser, løse fliser. VVS bereder type OSO.  
Ventilasjon: Veggvifte.  
Himling: Trebord, malte.  
Vegg: Betonestøpte, pusset og malte, delvis tildekket med fliser.  
Gulv: Betonggulv m/sluk, pusset og malt, maling flasser.

#### Vurdering

Vaskerommet bærer preg av manglende vedlikehold over tid og tilfredstiller ikke dagens krav til vaskerom. Fliser på vegger har løsnet/skadet og maling på gulv flasser, samt gulvfliser i dusjnise.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og en indikasjon på tilstand.

#### Levetid

Fliser har forventet levetid på 10-20 år ihht. levetidstabell NBI 700.320.

### Kjøkken

TG 1

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

#### Beskrivelse

Eldre enkelt og malt "Hydrokjøkken" med laminert benkeplater og stålbenk med skylle- og oppvaskkum, 1. greps blandebatteri.  
Overskaper malte med skyvedører, fastmontert veggskap.  
Fliser over benkeplate og overskaper.  
Oppvaskmaskin type Siemens. Defekt ventilator over frittstående komfyr.  
Nedgang til kjeller via trapp. Ingen dør mellom kjøkken og gang.  
Himling: Takess plater.  
Vegg: Tapet, malt.  
Gulv: Laminat.

#### Vurdering

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og en indikasjon på tilstand.



# Tilstandsrapport for bolig

## 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

#### Vf/gang:

Plassbygde veggskap i Vf/gang. Taklampe med varme i Vf.  
Innedør mellom Vf/gang mangler.  
Himling: Plater, malte.  
Vegg: Plater og strietapet, malt.  
Gulv: Laminat.

#### Stue i tilbygget del:

Himling: Takessplater.  
Vegg: MDF plater og 1. vegg med stablestein (1/2 stein).  
Gulv: Laminat i lys farge.  
Stuen ble pusset opp etter innflytting i 2013.

#### Stue med utgang til terrasse og trapp til 2. etg.

Himling: Takess plater.  
Vegg: MDF plater og brannmur/pipe med stablestein (1/2 stein).  
Gulv: Laminat i lys farge.

#### 2. etg

##### Trapperom/gang:

Gang med plassbygget veggskap.  
Himling: Takess plater.  
Vegg: MDF plater, tapet og teglstein.  
Gulv: Laminat i lys farge.

##### 3. stk. soverom med kott/veggskaper:

Himling: Takess plater.  
Vegg: MDF plater og tapet.  
Gulv: Laminat i lys farge, gulvtepper ble skiftet ut ved innflytting.  
Rommen er godt vedlikeholdt i lyse farger.

### Vurdering

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og en indikasjon på tilstand.

## Innvendige trapper

TG 1

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

### Beskrivelse

Tretrapp fra 1. etg. til kjeller, lakkert uten rekkverk og håndlist på vegg.  
Tretrapp fra stue i 1. etg. til 2. etg. lakkert med håndlist på vegg.

### Vurdering

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og en indikasjon på tilstand.

## VVS

TG 1

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

Innvendig vannrør består av støpejern og avløpsrør av plast.  
Stigerør av støpejern. Varmtvannsbereder av type OSO plassert i vaskerom m/sluk kjeller.

### Vurdering

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og en indikasjon på tilstand.

### Levetid

NBI angir følgende forventet levetid for VVS-utstyr.  
Kobber og plastrør: 25-50 år.  
Avløpsledninger av plast: 50 år.  
Avløpsledninger av støpejern: 30-50 år.  
Sluk av støpejern: 30-50 år.  
Sluk av plast: 30-50 år.  
Tappearmatur: 10-25 år.  
Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.  
Varmtvannsbereder: 15-25 år.



## Tilstandsrapport for bolig

### Elektrisk anlegg

#### Beskrivelse

Eldre sikringskap med skrusikringer plassert på vegg i lager/trapperom.  
Hovedsakelig eldre åpent elektrisk anlegg, noe nytt skjult i stue 1.etg.  
Ingen dokumentasjon fremlagt under befaringen.

#### Vurdering

Det anbefales alltid gjennomgang med fag godkjent personell, takstingeniøren innehar ikke denne kompetanse.

### Terrengforhold

TG 1

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

#### Beskrivelse

Bygningen ligger i lett skrånende terreng med inngang i 1. etg. og kjeller.

#### Vurdering

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og en indikasjon på tilstand.