

# Tilstandsrapport for bolig

## Med arealmåling og markedsverdi

**Sundsvik 40**

5600 NORHEIMSUND  
Gnr. 31 Bnr. 307  
1238 Kvam kommune

Byggeår 1979

**Benevnelse**

Einestad  
Garasje med verkstad  
Uthus  
Hagestova  
**Tomteareal**

**BRA**

150 m<sup>2</sup>  
35 m<sup>2</sup>  
6 m<sup>2</sup>  
12 m<sup>2</sup>  
442 m<sup>2</sup>

**Markedsverdi**

Kr. 3 400 000



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

**Oppdragsnr./Ref.nr.** 510573  
**Befaringsdato** 07.10.2019  
**Rapportdato** 18.10.2019

**Rapportansvarlig** Hardingtakst AS  
Takstingeniør: David Haltvik  
Hardangerfjordvegen 451, 5610 ØYSTESE  
Tlf.: 905 34 740  
E-post: david@hardingtakst.no



**HARDINGTAKST**

# Tilstandsrapport for bolig

## Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

## Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk Takst og er utført i henhold til Norsk Takst sine instruksjoner.

## Om takstingeniøren

Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsrapport, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra Norsk Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

## Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

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

## Befaringen

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

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep ( f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

- Bruk av stikkakninger. Stikkakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

## Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

## Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

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

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

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

## Andre uttrykk og definisjoner

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

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

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

**Stikkakninger:** Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

**Normal levetid:** Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

**Symptom:** Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

**Tilstand:** Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

**Visuell:** Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

**Fuktmålerutstyr:** Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvisenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

## Eiers egenerklæringsskjema

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

# Tilstandsrapport for bolig

## Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/510573>

## Egne premisser

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstmann, som følger det regelverk og dei etiske reglane Norsk Takst har fastsatt for medlemmane. Rapporten er basert på opplysningar gjeve av rekvirent, visuell undersøkelse uten inngrep i konstruksjonar, supplert med fuktsøk der dette er skildra i rapporten. Utstyr og innreiing er ikkje funksjonstesta, og utvendig synfaring er utført frå bakkenivå. Det er ikkje opplyst om skjulte feil, manglar eller offentlege påbod. Endra bruk kan over tid avdekka skjulte feil og manglar som ikkje vert oppdaga ved visuell kontroll. Som referansenivå for utføring vert bygningslov og gjeldande forskrift på oppføringstidspunktet lagt til grunn. Taksten speglar eigedomen sin tilstand (og eventuelle verdi) på takseringstidspunktet. Er det gått meir enn 6 månader sidan taksering, skal det utførast ny synfaring og oppdatering av takstrapporten.

## Eiendomsopplysninger

Adresse	Sundsvik 40						
Postnr./sted	5600 NORHEIMSUND						
Kommune	1238 Kvam	Gnr	31	Bnr	307	Fnr	Snr
Hjemmelshaver	Margunn Valestrand						
Rekvirent	Margunn Valestrand						
Befaringsdato	07.10.2019						
Tilstede / opplysninger gitt av	Margunn Valestrand og David Haltvik						

## Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Einebustad	1979	

## Dokumentkontroll

Kjelder/vedlegg:

- Eigar/rekvirent.
- Innhenta matrikelopplysningar frå Ambita Infoland AS / Eiendomsverdi AS.
- Situasjonkart/kommuneplankart.

### Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

**Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått**

Eigenerklæringsskjema frå heimelshavar er ikkje gått gjennom av takstmann. Dette grunna at skjema ikkje var utfylt/ oversendt før synfaring av eigedomen.

Generelt: *Skjema vert utfylt av heimelshavar og skal følgja som vedlegg i salsdokumentet. Det vert anbefalt at eventuelle intressentar les gjennom skjemaet då det kan vera fleire relevante/ nyttige opplysningar som ikkje er vidare skildra i denne rapporten.*

## Andre opplysninger

Bygningen er oppført etter byggeskikken som var vanleg på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunna verta registrert brukslitasje, manglande vedlikehald og tekniske løysingar som ikkje tilfredstiller standard og krav i dag. Alderen til bustaden tilseier at feil og manglar kan dukka opp ved ombygging/modernisering. Desto eldre bygningen er, desto fleire av slik tilhøve må ein kjøpar forventa då dagens forskriftskrav til bygningsdeler, isolasjon og innemiljø er strengare enn dei som var då bygningen vart bygd.

I rapporten vert det referert til levetider. Dette er utarbeidet på grunnlag av Byggforskerien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "intervaller for vedlikehald og utskifting av bygningsdeler". Det må likevel opplystast om at alle levetider er teoretiske, og kan veriera betydeleg ut frå vedlikehald, nytte, samansetning og ikkje minst kor værutsatt bygningsdelen er.



# Tilstandsrapport for bolig

## Konklusjon

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

Takstobjektet:

Einebustad over to plan. Oppført i 1979.

I tillegg er eigedomen bebygd med:

Terrasse, kai, hagestova, uthus/skur og garasje med verkstad.

Tilstandsgrader:

TG:2 er satt på begge baderom.

Det er utvendig vedlikeholdsbehov og etter kvart behov for utskifting av enkelte bygningsdelar.

Ein oppfordrar til å sette seg ekstra godt inn i desse punktene.

Oppgraderingar:

- Skifta vindauge på bad på loft i 2013.
- Skifta glastrute i eit vindauge i stova.
- Skifta takteking i 2013.
- Bad oppgradert i 2013.
- Utvida terrasse i 2009, delvis nytt rekkverk.
- Ombygd og renovert stova/kjøken i 2006 med ny kjøkeninnreiing.
- Varmepumpe frå 2006.
- Ellers periodevis vedlikehald og oppgradering av innvendige overflater.

## 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 tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle 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).

Einebustad	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1. Etasje	94	86	76	10	Vindfang, stova/kjøken, bad, gang og vaskerom.	Bod.
1 1/2 plan	17	16	16	0	Loftstova.	
Loft	52	48	46	2	Gang m/trapp, bad og 3 soverom.	Bod/kott.
<b>Sum</b>	<b>163</b>	<b>150</b>	<b>138</b>	<b>12</b>		

Garasje med verkstad	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1. Etasje	38	35	0	35		Garasjerom og verkstad.
<b>Sum</b>	<b>38</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>35</b>		

Uthus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1. Etasje	7	6	0	6		Lagringsplass for hageredskap.
<b>Sum</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>6</b>		

Hagestova	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1. Etasje	13	12	0	12		Utestova. (open i front)
<b>Sum</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>12</b>		

# Tilstandsrapport for bolig

Sum alle bygninger	221	203	138	65	
--------------------	-----	-----	-----	----	--

## Kommentarer til arealberegningen

Areal er oppmålt innvendig og berekna ca BTA ved tillegging av veggjukkelse.

## Spesielle forhold

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

## Reguleringsmessige forhold

### Reguleringsplan:

Det føreligg ingen reguleringsplan for område, i følge digitalt plankart.  
 For opplysingar om reguleringsmessige tilhøve, ta kontakt med planavdelinga i kommunen.

### Kommuneplan:

Plannamn: "Kvam herad sin arealdel 2006 - 2014."  
 Føremål i kommuneplan: Bustad.  
 Planidentifikasjon: 60910000.  
 Planstatus: Endelig vedtatt arealplan. (Ny plan på høyring).  
 Vedtak i kraft: 13.06.2006.

## Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Tinglyste servituttar og hefte ved eiegenomen er ikkje kontrollerte, det er heller ikkje kommunen si byggjesaksmappe og eventuelle offentlege pålegg mot eiegenomen. Det er ikkje kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan- og bygningsloven.

## Tomt / område / miljø

Tomteareal	442 m2	Type tomt	Eiet	
------------	--------	-----------	------	--

### Beskrivelse

Tomt:  
 Tomta framstår som normalt godt vedlikehaldt.  
 Opparbeidd med terrasseplattning, kai og hage med plen og beplattning.

Parkering:  
 Asfaltert nedkøyring med parkeringsplass i garasje og på rekke i nedkøyring.

Områdeskildring:  
 Eiegenomen ligg i ytterkant av byggjefeltet på Sundsvik i Norheimsund.  
 Eiegenomen er vendt mot sør med utsikt utover Movatnet, Straumbua og oppover Steinsdalen.  
 Iflg. eigar/rekvirent er eiegenomen utan sol ca 2 veker på vinterstid.  
 Gangavstand til sentrum med gode servicetilbod.  
 Eiegenomen har ca 30 meter strandlinje mot Motvatet.  
 Eiegenomen grensar til leikeplass.  
 Fine turveggar i nærområdet.

### Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Eiegenomen er tilknytt offentlig veg, vatn og avløp.

# Tilstandsrapport for bolig

## Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hovedbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	3 450 000
	Verdireduksjon	30% - Kr.	1 035 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	2 415 000
Bygg B	Beregnete byggekostnader	Kr.	200 000
	Verdireduksjon	35% - Kr.	70 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	130 000
Bygg C	Beregnete byggekostnader	Kr.	30 000
	Verdireduksjon	35% - Kr.	10 500
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	19 500
Bygg D	Beregnete byggekostnader	Kr.	70 000
	Verdireduksjon	35% - Kr.	24 500
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	45 500
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	2 610 000
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	800 000
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>		<b>= Kr.</b>	<b>3 410 000</b>

## Markedsanalyse

Teknisk verdi på bygninger kjem fram ved kalkulerte byggjekostnader for tilsvarende nybygg i dag, med berekna frådrag for slitasje, elde, utidsmessigheit og eventuelle gjenstående arbeid. I frådraget inngår òg eit normalt avvik frå dagens byggjeforskrifter. Ved berekning av teknisk verdi og frådrag, nyttar me òg verktøyet Byggekost.no som er utvikla spesielt for slikt bruk i takstfaget. Spesielle tilhøve og kvalitetar ved eigedomen er hensyntatt.

Tomteverdi er verdien av råtomt med tillegg for eventuelle tekniske grunninstallasjonar samt opparbeiding av uteområde. Attraktivitet/plassering er òg uttrykt gjennom tomteverdien.

Ved fastsetting av normal marknadsv verdi har me òg nytta tenesta Egedomsverdi som byggjer statistikk over nye omsetnadsverdiar for samanliknbare eigedomar. Slike statistikkverdiar fangar ikkje opp detaljar i teknisk tilstand eller spesielle tilhøve rundt kvart enkelt sal (budgivning mv.) Ved utval av samanliknbare sal har me òg nytta lokalkunnskapen vår og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.

## 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. 3 400 000,-**

### Sted og dato

Øystese, 11.10.2019



David Haltvik

# Tilstandsrapport for bolig

## Bygg A: Einebustad

## Tilstandsrapport

### Grunn og Fundamenter

TG 1

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

#### Beskrivelse

Ringmur og golv mot grunn av betong.  
Ukjent grunntilhøve.

#### Vurdering

Grunntilhøve og fundament er ikkje vurdert/kontrollert då det ligger under bakkenivå.  
Mindre skeivheiter/planavvik er normalt med tanke på alder. Det er ingen teikn til større setningar, ut i frå visuelle vurderingar.

### Drenering

TG 1

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

#### Beskrivelse

Antatt drenering med sjølvdrenerande massar/steinsetting med drencrør ved nedre del av ringmur.  
Nedløpsrør for takvatn er knytt til drencrør i grunnen og til overkant av terreng.  
drensrenne framfor garasje samlar opp overflatevatn som kjem ned avkøyninga.

#### Vurdering

Bygget er oppført over bakkenivå og det er ikkje observert eller opplyst om vasssamling rundt bygget.  
Nedløpsrør burde vore knytt til drencsystem i grunnen for å leda vatn vekk frå bygget.  
Det er viktig med jamnleg vedlikehald og reinska drencrenne framfor garasje.

*Generelt:* Funksjonaliteten til dreneringa er ikkje mogleg å vurdere ut i frå kun visuell inspeksjon då det kan vera fleire forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (til dømes vassårer i fjell/terreng, fukttilsig osv.).

#### Levetid

Drenering har ei forventa levetid på 20 til 60 år.

### Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 1

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktaginger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

#### Beskrivelse

Ytterveggar er oppført i bindingsverk av tre.  
Utvendig med liggjande og ståande bordkledning.  
Bordkledning vart mala for ca 7-8 år sidan iflg. eigar.

#### Vurdering

Eventuelle skeivheitar/setningar er ikkje kontrollmålt med laser eller liknande. Kun visuelt vurdert. Normalt bør det påreknast noko skeivheiter/setningar med tanke på alder.

Utvendige fasadar med normal alder og værslitasje.  
Framstår som normalt vedlikehaldt.

#### Tiltak / konsekvens

Det er vedlikehald- og etter kvart utskiftingsbehov på utvendig fasade.

#### Levetid

Bordkledning har ei forventa levetid på 20 til 60 år, med normalt vedlikehaldsintervall på kvart 8-12 år.  
Jamnleg vedlikehald er viktig for å oppretthalde levetid.

### Vinduer og dører

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

Vindaug: 2-lags isolerglas i trekarmar.  
Ytterdør: Hovudinngangsdør med felt av isolerglas. Grovinngang med malt dørblad.  
Terrassedør: Malt dørblad med felt av isolerglas.

#### Utskiifting/oppgraderingar:

Det er skifta vindaug på bad på loft i 2013.  
Det er skifta eit glas i vinduskarmar i stova.  
Hovudinngangsdør frå 2014.

# Tilstandsrapport for bolig

## Vurdering

Punkterte glaseruter kan tidvis vera vanskeleg å avdekke grunna vør og ljøs.  
Det blei utført ein enkel funksjonstest og stikkprøvar av tilfeldig valgte vindaug og dører.  
Enkelte vindaug og dører er treige å opne/lukka.  
Utvendig karmar og listverk er værslitte.  
Innvendig med harde pakningslister i karmar.

**TG 1** vert sett på vindaug og dører som er skifta.

**TG 2** vert sett på øvrige vindaug og dører.

## Tiltak / konsekvens

Vindaug og dører frå byggjeår har avgrensa levetid og isoleringsevne iht dagens standard og krav.  
Det er vedlikehald- og etter kvart utskiftingsbehov av vindauger og dører.

## Levetid

Vindaug har ei levetid på 20 til 60 år.  
Ytterdører har ei levetid på 20 til 40 år.  
Normal garantitid for isolerglas er 5 til 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

Saltak i trekonstruksjon med taksperrer.

## Vurdering

Innreiia loft med tilgang til del av takkonstruksjon via kneveggar. Vurderingane er difor i hovudsak basert på inspeksjon av loft/himling og utvendig frå bakkenivå. Større del av kryploft var ikkje tilgjengelig på synfaringsdagen og rommet var nytta til lagringsplass for diverse innbo, som naturlegvis avgrensar undersøkinga.

## Tiltak / konsekvens

Konstruksjonen framstår som stabil på synfaringsdagen og det er ikkje registrert konstruksjonssvikt med behov for tiltak. Det er viktig å merka seg at takkonstruksjoner i eldre bustader er oppførte etter eldre forskrifter og ikkje nødvendigvis oppfyller krava i dag til blant anna stivheit.

## Taktekking

**TG 1**

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

## Beskrivelse

Yttertak er tekkja med profilerte alu/stålplater frå 2012/13.  
Undertak med sutaksbord.  
Vindskier av trevirke.

## Vurdering

Taktekking blei observert/vurdert frå bakkenivå.  
Det ser ut som plastbelegg på plater i sløys har løsna. - Anbefalar nermare undersøkelse.  
Det er behov for vedlikehald- og utskifting av vindskeiebord. **(TG2)**  
Ellers framstår taktekinga i god stand.

## Tiltak / konsekvens

Taktekinga virkar tett ut i frå visuelle observasjonar/vurderingar.

## Levetid

Vindskier har ei levetid på 15 til 25 år.  
Alu/stålplater har ei levetid på 30 til 60 år.

## Renner, nedløp og beslag

**TG 1**

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

## Beskrivelse

Takrenner, nedløp, takhette og takstige i alu/stål.  
Takrenne og nedløp av plast for utestova og bod.

## Vurdering

Det er ikkje kontrollert fall eller om noko er tett, då det var opplett på synfaringsdagen. Det er ikkje opplyst om lekkasjar.

## Tiltak / konsekvens

Normalt vedlikehald, spesielt at renner og nedløp vert renska for lauv og skitt, slik at nedløp ikkje går tett. Dette bør utførast minst ein gong for året.



# Tilstandsrapport for bolig

## Levetid

Takrenner og nedløp har ei levetid på 20 til 35 år.  
Utvendig beslag har ei levetid på 20 til 40 år.

## Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 1

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

### Beskrivelse

Terrasse i trevirke framfor bustad med utestova og rekkverk i trevirke og glasfelt i profiler.  
I tillegg er det betongkai framfor terrassen mot sjøen.

### Vurdering

Terrassen vart tilbygd og montert glasrekkverk i 2009.  
Det er noko svikt i rekkverk og vedlikehaldsbehov.  
Det er setningar i betongkai. Iflg. eigar er dette eldre setningar.

### Tiltak / konsekvens

Ingen spesielle merknader utover normal vedlikehald og ettersyn.

## 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

Skorstein av lecablokker. Over taktekkning med pussa og malt overflate og beslag i overgang tak/skorstein.  
Innvendig med pussa, malt og skiferbelagt skorstein/brannmur.  
Eldstad i stova med vedomn med glas i front.

### Vurdering

Ein referer til fagkyndig/feiar for opplysingar om tilstand. Det er ikkje opplyst om kjente marknader frå feiar vedrørende skorstein og eldstad.  
Me anbefalar generelt kontroll (branntilsyn) frå feiar ved kjøp/sal av eigeidomar.

### Tiltak / konsekvens

Det anbefales på generelt grunnlag å montera heildekkjande beslag rundt skorstein for å vera trygg mot eventuelle lekkasjar.

## Etasjeskillere

TG 1

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

### Beskrivelse

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille, antatt fullisolert.

### Vurdering

Skeivheiter og knirk i golva er normalt med tanke på alder.

### Tiltak / konsekvens

Fungerer greitt med dagens tilstand.

## 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

Baderom modernisert med fliser på golv, panel og baderomsplater i dusjsone på vegg og panel i himling.  
Utstyrt med toalett, dusjgarnityr på vegg med forheng og innreiing med servant, spegle og belysning.  
Ventilering av rommet med naturleg avtrekk via ventil i vegg/tak. Tilluft via luftespalte i dørbblad.

# Tilstandsrapport for bolig

## Vurdering

Det er føretatt kontroll med fuktindikator og det blei ikkje registrert unormale fuktverdier i utsatte områder. Likevell gjer ein merksam på at baderomsplater har noko svelling og gliper i overganger. Veggoverflatene utanfor dusjsone er ikkje fuksikre. Generelt anbefalar me fuktstyrt avtrekksvifte.

Det er berre sluk innanfor terskelen i dusjsone. Dette er ei uheldig løysing fordi ein slik tett terskel vil fungere som ein demning ved eventuell røybrudd/vasslekkasje frå utstyr utanfor dusjsone. Det er difor stor risiko for at vatnet renn ut av rommet og over til tilstøytande rom der det så vil forårsaka vasskade. Det anbefales å laga opning i terskelen mot dusjen slik at eventuell lekkasjevatn har tilgang til sluket.

Generelt: *Baderommet er kontrollert ut frå spesielle prinsipp som er angitt i byggjeforskrifta. Det er viktig å vera oppmerksom på at krava er at eit bad skal vera tett og ha tilstrekkelig fall til sluket. Det er altså ikkje lagt andre føringar for baderom enn disse funksjonskrava. Eksempelvis har Fagrådet for våtrom utvikla "Byggebransjens Våtromsnorm" som har ein omfattende veiledning med preaksepterte løysingar for funksjonalitet og oppbygging av våtrom. Det er viktig å veta at sjølv om normen gjev gode løysingar, er det likevell ikkje en samling med absolutte krav til metode ved bygging av bad.*

## Tiltak / konsekvens

Absolutte funksjonskrav i byggjeforskrifta tilseier at rommet skal vera tett og ha tilstrekkelig fall til sluket. Fungerer greitt med dagens tilstand, evt. utskifting/oppgradering bør vurderast utifrå alder og observasjonar.

## Levetid

Fliser har ei forventa levetid på 10 til 30 år.  
Baderomsplater har ei forventa levetid på 6 til 14 år.

## Bad - Loft

TG 2

*Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjonar som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderingar 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. Baderomsinnredningar vurderes. Det er ikke flyttet på innredningar og utstyr.*

## Beskrivelse

Baderom renovert i 2013 med fliser på golv, baderomsplater på veggar og malt panel i himling. Utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørna med garnityr og open front med sidevegg av glas. Innreiing med servant, spegle og belysning. Sluk i golvet av plast frå byggeår. Ventilering av rommet med naturleg avtrekk via ventil i vegg/tak.

## Vurdering

Ukjent utførelse på eventuell membran bak innebygd sistene og dokumentasjon manglar. Usikkert om det skal vera avrenningsspalte. Det bør etablerast tilluft slik at ventileringa av rommet fungerer tilstrekkelig. Generelt anbefalar me fuktstyrt avtrekksvifte. Ukjent utførelse med membran/tettesjikt. Generelt vert det anbefalt å skifta sluket ved renovering. Det er lokalt fall i dusjsone med oppkant, ellers med svakt motfall på golvet. Det er difor stor risiko for at vatnet renn ut av rommet og over til tilstøytande rom der det så vil forårsaka vasskade. Det anbefales å monterte dusjkabinett inntil falltilhøve er utbedra.

## Tiltak / konsekvens

Absolutte funksjonskrav i byggjeforskrifta tilseier at rommet skal vera tett og ha tilstrekkelig fall til sluket. Fungerer greitt med dagens tilstand, evt. utskifting/oppgradering bør vurderast ut i frå observasjonar. Overflateoppussa bad med nytt sanitærutstyr vert ikkje vurdert som eit nytt rom, på grunn av at sluk, tettesjikt og røyropplegg er eldre.

## Levetid

Fliser har ei forventa levetid på 10 til 30 år.  
Baderomsplater har ei forventa levetid på 6 til 14 år.

## Vaskerom

TG 1

*Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjonar som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderingar 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 besiktigtes og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredningar og utstyr.*

## Beskrivelse

Vaskerom frå byggeår med belegg på golv, malt panel og tapet på veggar, malte plater i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin og v askekum i plast. Ventilering av rommet med naturleg avtrekk via ventil i vegg/tak.

## Vurdering

Veggoverflatene er ikkje fuksikre. Ellers normal alder- og brukslitasje.

Generelt: *Eit vaskerom er ikkje eit rom som er berekna for å tåle direkte vasssprut på golv og veggar. Krav til vaskerom er ikkje underlagt dei same tettheitskrava som på baderommet. Det er likevell tilrådd at vaskerommet er oppbygd med tanke på tapping og avlaup av vatn.*

## Tiltak / konsekvens

Vaskerom er ikkje oppført etter dagens krav til våtrom, med blant anna membran, tettesjikt og fuksikre overflater m.m. Men fungerer heilt greitt etter dagens bruk.

# Tilstandsrapport for bolig

## Levetid

Belegg har ei forventa levetid på 15 til 35 år.

## 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

Kjøkeninnreiing med profilerte frontar i heiltre i aldringsbasert utføring.  
Benkeplate av laminat. Plater over benkeplate. Oppvaskkum i stål, med avrenningsfelt.  
Integrerte kvitevarer med steikeomn, platetopp, oppvaskmaskin, hjørnekjøleskåp.  
Mekanisk avtrekk med ventilator over platetopp.

### Vurdering

Det vart ikkje registrert fukt i kjøkenbenk eller på golv.  
Teknisk tilstand på kvitevarer er ikkje kontrollert.  
Kjøkeninnreiinga har normal slitasjegrad og opprettheld framleis tiltenkt funksjonskrav.

## 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

Golv: Parkett, skifer, laminat og belegg.  
Veggar: Malte plater, tapet og panel.  
Himlinger: Takess himlingsplater og panel.

Ombygd stova og kjøken i 2006 med nye overflater på golv, veggar og himling.  
Det er skifta nokre golv i 2. etasje, samt periodevis malingsarbeid utført.

### Vurdering

Variierende alder, standard og slitasjegrad på innvendige overflater.

#### Generelt:

*Bad/våtrom blir skildra i eigen rubrikk, sekundærrrom (boder osv) vert ikkje skildra.*

*Ein gjer oppmerksom på at det som regel vil vera diverse mindre hol i overflater etter bilete/hyller osv, og noko misfarging/skjolder der bilete/hyller/møblar osv, har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje, og noko misfarging/riper osv der møblar har vore plassert. Dette vert ansett som normalt for ein brukt bustad.*

### Tiltak / konsekvens

Det er ikkje behov for tiltak, eventuell oppussing må vurderast ut i frå eige behov og krav.

## Innvendige trapper

TG 1

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

### Beskrivelse

Malt trapp med lakkerte trinn. (teppe i trinn til loftstova)

### Vurdering

Ingen større skadar/svikt er observert. Framstår med normal alders- og bruksslitasje.

### Tiltak / konsekvens

Eldre trapper tilfredstiller som regel ikkje dagens krav. Dette gjeld i hovudsak fri takhøgde, breidde i trappeløpet, rekkverk/ handlist og avstand mellom spiler og trinn. Fungerer greitt med dagens tilstand/utføelse.

## VVS

TG 1

*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.*

### Beskrivelse

Vassrør av kopar og avlaupsleidningar av soil-/støypejern.  
Varmtvannsbereidar på 115 liter, med produksjonsår 2007.  
Det er montert vassmålar.

# Tilstandsrapport for bolig

## Vurdering

Det er ikkje observert lekkasjar eller avvik utover normal elde og slitasje.  
Det blei registrert normalt vasstrykk og god avrenning frå avlaup.

Generelt:

*Tilstand og funksjonaliteten til anlegget bør kontrollerast av fagfolk innan vvs.*

## Tiltak / konsekvens

Det er ikkje behov for utbedringstiltak med tanke på at anlegget fungerer i dag, men ut i frå alder kan skadar plutselig oppstå på eldre røyropplegg og varmtvassberedar.

## Levetid

Koparrør har ei levetid på 25 til 50 år.  
Avlaupsleidning av plast har ei levetid på 25 til 75 år.  
Vaskar, servantar og toalett har ei levetid på 30 til 50 år.  
Varmtvassberedar har ei levetid på 15 til 30 år.

## Elektrisk anlegg

### Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i gang.  
Innhald: Automatsikringar.

Kursar:

20 ampere. Stk: 2.

16 ampere. Stk: 3.

10 ampere. Stk: 5.

Elektrisk oppvarming:

Varmekablar i vindfang, vaskerom og på begge bad.

Luft-til-luft varmepumpe frå 2006 plassert på vegg i stova i 1. etasje.

## Vurdering

*Det elektriske anlegget er ikkje vidare vurdert i denne rapporten, då dette krev spesialkompetanse og autorisasjon.  
På generelt grunnlag anbefalar me kontroll av elektrisk anlegg ved autorisert elektrikar.*

*Ved el- installasjon etter 01.01.1999 skal det føreliggja samsvarserklæring frå autorisert elektroinstallatør.*

*Det er ikkje framlagt samsvarserklæring eller eventuell dokumentasjon frå El-tilsynet.*

## Tiltak / konsekvens

Ved ny/endra bruk vil det ofte vera naudsynt med oppgradering av det elektriske anlegget for å tilfredstille dagens krav/bruk.

## Generelt om andre bygg

### Beskrivelse

Garasje oppført i 2000 med oppstillingsplass for 1 bil og verkstad.  
Uthus/skur oppført i 1999 med lagring av hageredskap.  
Utestova ved terrasse oppført i 1980. Open i front med utepeis.

Merk:

Generelt er det vedlikehald- og utskiftingsbehov.

*I denne rapporten inngår det ikkje tilstandsvurdering av tilleggsbygg på eigedomen, berre ei enkel skildring.*