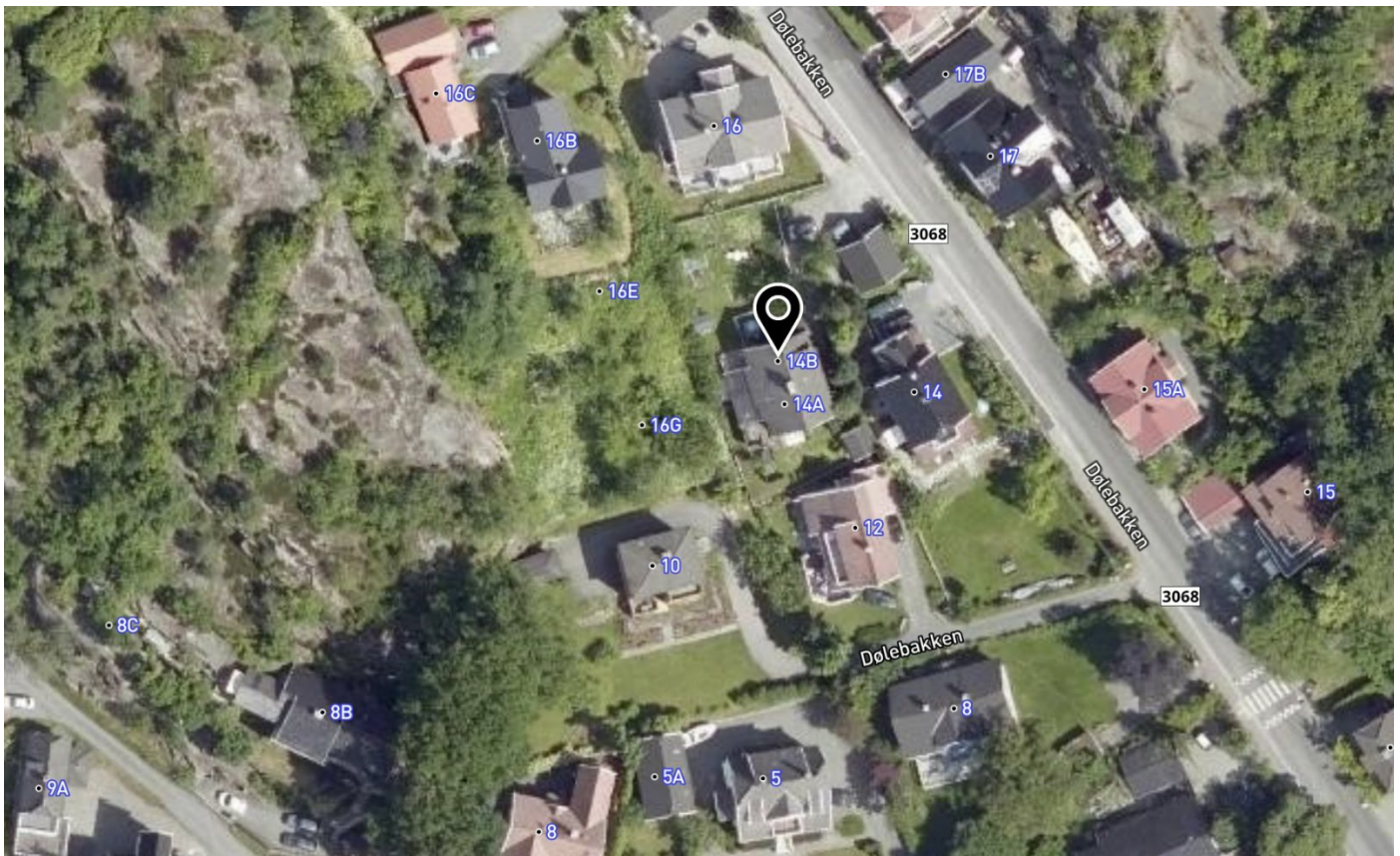


# Tilstandsrapport for bolig

## Med arealmåling



**Dølebakken 14B**  
3215 SANDEFJORD  
Gnr. 43 Bnr. 697  
3804 Sandefjord kommune

Byggeår 1987

Benevnelse	BRA
Halvpart av tomannsbolig	134 m <sup>2</sup>
Andel av garasje	34 m <sup>2</sup>

<b>Tomteareal</b>	207 m <sup>2</sup>
-------------------	--------------------



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

**Oppdragsnr.** 545787  
**Befaringsdato** 13.10.2020  
**Rapportdato** 16.10.2020

**Rapportansvarlig** Schau Takst AS  
Takstingeniør: Einar Schau  
Bregneveien 5, 3292 STAVERN  
Tlf.: 480 480 00  
E-post: einar@schau.no



**schau|takst as**  
www.schau.no

# Tilstandsrapport for bolig

## Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

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

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

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

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

## Takstrapporten

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

## Om takstingeniøren

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

## Rapportens struktur

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

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

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

## Befaringen

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

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

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

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

## Levetidsbetraktninger

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

## Tilleggsundersøkelser

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

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

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

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

## Andre uttrykk og definisjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Eiers egenerklæringsskjema

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

# Tilstandsrapport for bolig

## Personvern

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

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/545787>

## Egne premisser

Ved arealberegning er "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2008" lagt til grunn. Arealene er målt med lasermåler Leica Disto A3.

Fuktsøk er utført med instrument Protimeter MMS, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Utilgjengelige bygningsdeler blir besiktiget med Ridgid SeeSnake slangekamera.

Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant ikke annet er kommentert.

Etasjeskiller mot grunn er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Tomtestørrelse og de reguleringsmessige forhold er oppgitt av Larvik Kommunes karttjeneste. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var bebodd og møblert. Innredning, lagrede gjenstander ble ikke flyttet om ikke annet er opplyst.

NBI Byggforsks levetidsbetraktninger ligger til grunn for de aktuelle restverdivurderinger.

Se hvert enkelt punkts egne kommentarer og tilstandsgrad. Alder i forhold til forventet levetid er et symptom som kan gi høyere tilstandsgrad enn hva man kan forvente ut i fra det visuelle inntrykk.

Selger har lest gjennom rapporten og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer uten anmerkninger.

## Eiendomsopplysninger

Adresse	Dølebakken 14B								
Postnr./sted	3215 SANDEFJORD								
Kommune	3804 Sandefjord	Gnr	43	Bnr	697	Fnr		Snr	
Hjemmelshaver	Beate Kiste Torgersen, William Kiste Torgersen								
Rekvirent	Hjemmelshaver								
Befaringsdato	13.10.2020								
Tilstede / opplysninger gitt av	Selger og undertegnede								

## Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Vertikaldelt tomannsbolig	1987	

## Dokumentkontroll

Eiendomsmegler fremskaffer nødvendig offentlige- og privatrettslig dokumenter.

**Registrerte avvik fra eiers egenerklæring**

*Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått*

## Andre opplysninger

### KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

I henhold til Avhendingsloven §3-9 plikter kjøper seg til å sette seg inn i, og forstå opplysninger som blir gitt i forbindelse med eiendomssalg. Da det tidvis brukes faguttrykk i denne rapporten, anbefales potensielle kjøper å kontakte takstmannen for å avklare uforståelige forhold.

### TILLEGGSTJENESTER

Ønskes det en mer omfattende byggteknisk gjennomgang av eiendommen kan dette utføres etter nærmere avtale.

I henhold til aktuell lovgivning er selger forpliktet til å opplyse om alle forhold som kan ha betydning for kjøper.

## Konklusjon

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

### GENERELT

Halvpert av vertikaldelt tomannsbolig beliggende med innkjøring fra Dølebakken i Sandefjord. Boligen ble oppført i 1987 og framstår med et normalt godt vedlikehold. Selger har foretatt flere oppgraderinger både inn- og utvendig de seinere år - selger besitter god dokumentasjon/fakturaer på håndverksarbeider utført i sitt eierskap.

Tilstandsgrader er stedvis oppjustert fra det nivå opplevd stand skulle tilsi, grunnet bygningsdelenes alder vurdert opp mot statistisk forventet levetid. Samtidige

# Tilstandsrapport for bolig

er enkelte tilstandsgrader justert med bakgrunn i slitasjegraden og funksjonelle brukstilstand. Det er følgelig visst skjønn for å gi et så korrekt bilde av bygningen som mulig.

## SIDEBYGG

Halvparten av dobbelgarasje på eiendommen tilhører boligen. Garasjen er oppført etter typiske prinsipper med støpt betongdekke mot mark, ringmur ac lecablokker, samt yttervegger av stenderverk med utvendig trekledning. Takkonstruksjon hvor loft er innredet og tilgjengelig via denne seksjons garasje. Montert leddport med ny portåpner/motor, samt er montert el.billader. Garasjen har noe etterslep av vedlikehold, samt mangler takrenner og nedløp.

## PLANLØSNING OG INNVENDIGE OVERFLATER

1.etg innredet med entrè, toalettrom, mellomgang, kjøkken og stue. 2.etg har gang, dusjbad og 3x soverom. Kjeller med gang, vaskerom og 1x innredet rom, samt både inn- og utvendig bod. Se kommentar under arealmåling for info om mangel av rømningsvei/tilstrekkelig lysinnslipp på ett soverom i 2.etg. De innvendige overflater består eksempelvis av enstavs eikeplank på gulv, vegger av plater og panel, samt en kombinasjon av malte plater og trepanel i himlinger. Gipshimling og eikegulv 1.etg nytt i 2020.

## BYGGEMETODE

Bygget er oppført av tradisjonelle bygningsteknisk metoder. Bygget er fundamentert mot underlag av løsmasser fra marin avsetning med grunnmur av blokker med fuktsikring/drenering fra byggeår.

Synlig saltutslag på delevegg mot nabo – forventes å være årsak i noe fukttrykk mot senter av kjellergulv underfra. I grovkjeller under tilbygget kjøkken registreres forholdsvis høy fuktighetsgrad – antagelig grunnet vann i trappeløp. Råteskader i sidevang for trapp.

Yttervegger med 10cm isolasjon og kledning av type liggende, dobbelfalset trepanel som oppgis å være sist gang overflatebehandlet/malt i 2020.

Vinduer og terrassedør skiftet i 2015. Det er benyttet fabrikk malt rammeverk med tolags isolerglass. Utvendige, løse sprosser. Minimal slitasjeegrad.

Takkonstruksjon/loft bør luftes bedre – det registreres svertesopp oppunder undertaksbord tilgjengelig fra loft.

Boligens tak er tekket med betongtakstein fra byggeår – restlevetid er å forvente.

19kvm stor terrasseplattning nybygget av fagmann utenfor stue. Deler av arealet er takoverbygget med sperretak og gjennomskinnelige plastplater - helt og pent.

## KJØKKEN OG VÅTROM

Kjøkken med innredning fra 2009. Integreerte hvitevarer – nyere platetopp og stekeovn, eldre oppvaskmaskin. Noe slitasjemerker, blant annet på benkeplate som kan slipes, for øvrig god brukstilstand.

Vaskerom i kjeller i opprinnelig stand fra byggeår. Ingen membranløsning på gulv - dette må hensynstas ved bruk. Som våtrom er den forventede levetid utgått, men det skal presiseres at som vaskerom er det lite som tilsier at rommet ikke ivaretar sin funksjon og ikke vil gjøre dette i ytterligere tid. Rommet er ikke bygget som et våtrom.

Dusjbad i boligens 2.etg opplyses å være sist gang oppusset i 2009. Selger opplyser at gulvstøp med varmekabel er gjort av fagmann, øvrige som egeninnsats.

Bruk av lukket dusjkabinett beskytter rommet mot unødig fuktbelastning. Enkelte detaljer viser utførelse av ufaglært, men jevnt over OK.

## TEKNISK ANLEGG

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Rørføringer fra byggeår. Ny 200liter varmtvannstank fra 2013.

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være en kombinasjon av nyere- og eldre kabler og kontaktpunkter . El.bil-lader i garasje er montert, samt ny motorstyrt garasje.

Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med panelovner, varmekabel i entrè og bad 2.etg, samt vedfyring i ovn tilkoblet byggets pipestokk. Peisovn i kjeller har fyringsforbud på grunn av sprekk i glass.

## Følgende oppgraderinger er foretatt:

\*oversikten er ikke nødvendigvis komplett

2009-Ny kjøkkeninnredning og integreerte hvitevarer (ny stekeovn, nyere platetopp, samt eldre oppvaskmaskin)

2009-Bad 2.etg renoveret (grunnarbeider av fagmann, flislegging og membran som egeninnsats)

2009-Montert vegghengt toalett i 1.etg 2013-Ny veranda med takoverbygg

2013-Ny 200liter varmtvannstank

2015-Nye vinduer og ny terrassedør

2020-Kledning malt (ikke vegg på terrasse under tak)

2020-Ny gipshimling i deler av 1.etg

2020-Nytt heltre eikegulv i 1.etg

2020-Oppgradert deler av el.anlegg i 1.etg.

2020-Ny benkeplate, innredning og servant på bad

## Følgende rapportpunkter er gitt TG:2

VASKEROM: Utgått forventet levetid / mangel av fuktsikrende sjikt på gulv

BAD: Informasjon om utførelse av ufaglært utløser TG:2

ROM UNDER TERRENG: Enkelte mindre saltutslag, skjoler fra fukt på betongvegg i kjeller

TAKKONSTRUKSJON: Konstruksjonen er ikke tilstrekkelig luftet. Synlig svertesopp som resultat av kondensering som igjen er forårsak av svak ventilasjon.

Anbefales å skape bedre gjennomtrekk på loft.

DRENERING: Drenering som har passert 30år har pr teori og levetidsbetraktninger utgått forventet levetid.

GRUNNMUR: Tilstandgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonenes alder. Dette er således ingen indikasjon på at muren ikke fungerer i henhold til sin tiltenkte funksjon.

## Følgende rapportpunkter er gitt TG:3

ILDSTED: Fyringsforbud for ildsted i kjeller – grunnet sprekk i glass

ROM UNDER TERRENG: I grovkjeller under tilbygget kjøkken registreres forholdsvis høy fuktighetsgrad – antagelig grunnet vann i trappeløp. Råteskader i sidevang for trapp.

Det skal påminnes at bygget er ca 33år gammelt og at den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten. Det betyr ikke at

# Tilstandsrapport for bolig

det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig. Det skal også påminnes at en boligsalgsrapport er en bygningsteknisk vurdering som er basert på visuelt kontrollerbare forhold. Det er ikke foretatt hulltakinger i verken gulv og vegger, og rapporten er ikke absolutt, men å anse som en veileder for byggets tilstand.

## Arealopplysninger

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

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

Halvpart av tomannsbolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Kjeller	54	49	33	16	Gang, vaskerom og 1x innredet rom	1x innvendig bod 1x utvendig bod
1.etg	55	50	50	0	Entrè, toalettrom, mellomgang, kjøkken og stue	
2.etg	40	35	35	0	Gang, dusjbad og 3x soverom	
<b>Sum</b>	<b>149</b>	<b>134</b>	<b>118</b>	<b>16</b>		

Andel av garasje	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1.etg	19	18	0	18		Halvpart av dobbelgarasje
Loft	17	16	0	16		Innredet loft
<b>Sum</b>	<b>36</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>34</b>		

<b>Sum alle bygninger</b>	<b>185</b>	<b>168</b>	<b>118</b>	<b>50</b>		
---------------------------	------------	------------	------------	-----------	--	--

### Kommentarer til arealberegningen

#### Kjeller

Gang: 6kvm

Vaskerom: 6.7kvm

Innredet rom: 19kvm – ikke godkjent rømningsvindu eller tilstrekkelig lysinnslipp til «varig opphold»

Bod: 7.4kvm

Vedbod under tilbygget kjøkken: 8.7kvm - grovrom

#### 1.etg

Entrè: 3.6kvm

Toalettrom: 2kvm

Mellomgang: 5.3kvm

Kjøkken: 18kvm

Stue: 20.6kvm

#### 2.etg

Gang: 6.7kvm

Soverom1: 6.4kvm

Soverom2: 8.6kvm

Soverom3: 6kvm – rommet er ikke godkjent som soverom grunnet volum, mangel av rømningsvindu og mangel av tilstrekkelig lysinnslipp

Dusjbad: 6.1kvm

# Tilstandsrapport for bolig

## Spesielle forhold

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

## Tomt / område / miljø

Tomteareal	207 m <sup>2</sup>	Type tomt	Eiet
------------	--------------------	-----------	------

### Sted og dato

Larvik, 14.10.2020



EINAR SCHAU - bygningsingeniør / takstmann



# Tilstandsrapport for bolig

## Bygg A: Vertikaldelt tomannsbolig

## Tilstandsrapport

### Grunn og Fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

#### Vurdering

Bygget er hovedsakelig fundamentert mot løsmasser bestående av det som forventes å være drenerende stein/grusmasser over marine avsetninger av ulike drenerende funksjon. Fundamenteringen kan anslås å være utført i henhold til byggepraksis i oppføringsåret, men faktiske løsninger kan ikke kontrolleres innenfor kontrollomfanget i denne rapporten.

Tilstandgrad ikke satt grunnet den minimale kontrollmulighet av byggets fundament.

### Grunnmur

**TG 2**

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

#### Vurdering

Grunnmurer oppført av tradisjonelle lecablokker, eller tilsvarende lettekinkeprodukt, fra byggeår. Muren er utvendig betongpusset over terrengnivå – om muren er pusset under terrengnivå kan ikke konstateres, men det forventes å være utført poreetting av muren.

I innredet kjellerareal er grunnmursveggene påført innvendig med sannsynlighet for isolasjonssjikt. Blokkene har ingen isolasjonssjikt, utover blokkenes naturlige isolasjonsevne.

På kontrollerte deler av muren er ingen større setningssprekker eller skader resultat av jordtrykk avdekket. Mindre sprekker/riss oppstått av mindre bevegelser er ikke gitt oppmerksomhet.

Tilstandgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonenes alder. Dette er således ingen indikasjon på at muren ikke fungerer i henhold til sin tiltenkte funksjon.

### Drenering

**TG 2**

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

#### Vurdering

Grunnmurer under terreng er fuktsikret med Platon grunnmursplast, eller tilsvarende kvalitet. Slik plast er av mange omtalt som «vortepapp».

Et slikt sjikt vil ha en særlig god fuktsikrende effekt hvis det er korrekt montert. Korrekt montering vil blant annet være tetting med topplister i overkant over terreng, samt trekking av plastplata tilstrekkelig lavt ned på byggets støpte betongdekke i underetasjen.

Utførelsen av Platon-plast i nedre del av grunnmuren lar seg ikke vurdere i denne rapporten, men topplister er registrert å være montert / mangle.

Drenering som har passert 30 år har pr teori og levetidsbetraktninger utgått forventet levetid.

Tilstandgrad er satt med bakgrunn i nevnte, forventede levetid.

### 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.

#### Vurdering

Yttervegger av stenderverkskonstruksjoner. Dette er moderne tids byggemetode hvor stendere/stoler av konstruksjonsmaterialer (treverk) er vertikalt montert mot bunnsvill mot grunnmur og toppsvill mot bjelkelag eller takkonstruksjonen. Luftvolumet mellom stenderne er fylt med isolasjonsmaterialer – typisk levert av Glava eller Rockwool.

Ytterveggene vurderes til å ha 10 cm isolasjonsmateriale i kjernen – dette kan ikke konkluderes med absolutt sikkerhet og avvik kan forekomme.

Kledning av type liggende, dobbelfalset trepanel som oppgis å være sist gang overflatebehandlet/malt i 2020.

#### Levetid

Normal levetid for utvendig trepanel er 40-60 år.

Normal levetid for overflatebehandling er 6-12 år.

### 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.

#### Vurdering

Vinduer og terrassedør skiftet i 2015. Det er benyttet fabrikk malt rammeverk med tolags isolerglass. Utvendige, løse sprosper.

Takvindu på rom omtalt som soverom3 i 2.etg.

Minimal slitasjegrad.

#### Levetid

Normal garantitid for isolerglass er 5-10 år.

Normal levetid for vinduer av tre er 20-60 år.

Normal levetid for ytterdører av tre er 20-40 år.

Normal levetid for innvendige tredører er 30-50 år.

# Tilstandsrapport for bolig

## Takkonstruksjon

TG 2

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.

### Vurdering

Tilkomst til loft via luke med nedfellbar stige i gang 2.etg.

Boligen har en takkonstruksjon i opprinnelig stand fra byggeår.

Konstruksjonen består av loftsromtakstoler i konstruksjonsvirke / treverk.

Konstruksjonen er en rammekonstruksjon hvor alle av takstolens elementer er vesentlig for dens bæreevne og stabilitet. Det registreres ikke at diagonalstaver eller andre konstruksjonselementer er fjernet eller svekket i vesentlig grad.

Boligens loftsetasje er bygget i takstolen og etasjens gulv ligger således an mot takstolene undergurt / gulvbjelke.

Konstruksjonen er isolert med ca 15 cm isolasjon i horisontal/skråsjikt mellom kaldt loft og oppvarmet boligetasje. Isolasjonen er av type X. Pr teori vil det oppnås en vesentlig begrensning av varmetap ved å etterisolere på loft.

Konstruksjonen er ikke tilstrekkelig luftet. Synlig svertesopp som resultat av kondensering som igjen er forårsak av svak ventilasjon. Anbefales å skape bedre gjennomtrekk på loft.

## Taktekking

TG 1

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

### Vurdering

Taket er vurdert fra terrengnivå – dette gir en naturlig begrensning i detaljgrad av vurderingen.

Boligens tak er tekket med betongtakstein fra byggeår. En del mosegroe. Stigetrinn fra takfot til pipe er montert.

Tettende undertak forventes å være dukprodukt / papp med overliggende sløyfer og lekter av trevirke. Lastfordelende og avstivende undertak av rupanel fra byggeår.

Snøfangere er ikke montert.

Det er krav om snøfangere på de takflater hvor mennesker eller dyr ferdes under.

Det registreres ingen opplagte avvik ved taktekket.

Det er å forvente ytterligere restlevetid.

## Renner, nedløp og beslag

TG 1

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

### Vurdering

Takrenner og nedløp av plastisert stål i opprinnelig stand fra byggeår.

Ingen vesentlige negative avvik er registrert, men det skal presiseres at brorparten av rennene er vurdert fra terrengnivå og at det således kan forekomme «ikke optimalt» fall som medfører at løv, barnåler, mose og tilsvarende vil bli liggende igjen. Uavhengig av alder og type renner anbefales det å foreta regelmessig rens av takrennene for å unngå tiltettinger.

Ytterligere restlevetid er forventet.

Ingen skader av vesentlighet er registrert.

### Levetid

Normal levetid for takrenner og nedløp i sink/plastbelagt stål er 25-35 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.

### Vurdering

19kvm stor terrasseplattning nybygget av fagmann utenfor stue. Deler av arealet er takoverbygget med sperretak og gjennomskinnelige plastplater.

Spilerekverk. Noe underdimensjonert sperretak, dog antas dette neppe å være et stort problem i praksis.

Utvendig trapp av impregneret materialer bygget av fagperson ved inngangsparti. Tretrinns trapp til terrengnivå. Helt og pent.



# Tilstandsrapport for bolig

## Piper og ildsteder

TG 2

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

### Vurdering

Pipestokk av lecaelementer (eller tilsvarende fabrikat) i opprinnelig stand fra byggeår.  
Pipestokken tekniske tilstand hva gjelder eksempelvis innvendige forhold er ikke vurdert av undertegnede.

I stue er montert en tradisjonell Contura peisovn med glassfelt i dør. Ovnene er montert på underlagsplate av stål.

TG:1

I innredet kjellerrom finnes en stor vedovn med sprukket i glassfelt i dør. Fyringsforbud gjelder.

TG:3

## Etasjeskillere

TG 1

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

### Vurdering

Boligen etasjeskiller er oppbygget av trebjelkelag isolert med typisk 20cm isolasjon underliggende kledd med trepanel/plater, samt platet med gulvspan i overkant. Et bjelkelag er i utgangspunktet et plant underlag for parkett, laminat etc, men over tid vil materialsvekkelse medføre en teoretisk nedbøyning. Det medfører at man ved måling kan registrere en minimal ujevnhet i planet. Dette er et helt normalt, forventet fenomen som undertegnede ikke anser som en svikt eller en mangel. Det er kun vesentlige avvik som omtales i dette punktet.

## Rom under terreng

TG 2

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.

### Vurdering

Boligen har kjeller under hele huset.  
Kjelleren er delvis innredet med bruksrom påforede tregulv, dog ikke påforede vegger

Til tross for at bygget har en moderne form for utvendig fuktsikring og drenering, vil denne over tid svekkes og fuktpåvirkning av betong oppstå. Fuktpress underfra vil medføre fuktopptak i betong som således kapillært trekkes videre gjennom betongsjikt og inn til kjellerens overflater.

Noe saltutslag som resultat av fuktvandring er synlig på eksponert betong i «kjellerstue».

Det skal merkes at innredet areal under terreng er å anse som en risikokonstruksjon. En risikokonstruksjon av årsak som nevnt over – fukt fra terreng vil kunne trenge gjennom betongkonstruksjon og således bli stående i lukkede, påforede trekonstruksjoner i innrede rom. Intet kan konstateres med sikkerhet uten å åpne konstruksjonen eller foreta inngripende fuktmålinger, men erfaringsmessig kan fuktpåvirket trevirke finnes bak påforede vegger og under oppforede gulv.

Ventilasjon av kjeller skjer via ventiler med naturlig avtrekk. En tilstrekkelig gjennomtrekk i kjelleren skjer ikke og luftfuktigheten kan stige over tid. Det anbefales å skape god ventilering av kjellere under terreng.

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i nevnte risikokonstruksjon.

TG:2

I grovkjeller under tilbygget kjøkken registreres forholdsvis høy fuktighetsgrad – antagelig grunnet vann i trappeløp. Råteskader i sidevang for trapp.

TG:3

# Tilstandsrapport for bolig

## Bad

TG 2

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

### Vurdering

Dusjbad i boligens 2.etg opplyses å være sist gang oppusset i 2009. Selger opplyser at gulvstøp med varmekabel er gjort av fagmann, øvrige som egeninnsats.

Gulv av fliser.  
Vegger av fliser.  
Himling av malt trepanel.

Av installasjoner finnes dusjkabinett, ny servant med skapinnredning, samt vegghengt toalett.  
Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte til friluft, samt mulighet til å lufte via vindu.  
Gulvsluk av plast under kabinett er ikke vurdert grunnet sin plassering. Gulv i forkant av dusj har ikke fall retning mot sluket.  
Terskelhøyde ved dør er god.

Bruk av lukket dusjkabinett beskytter rommet mot unødig fuktbelastning.  
Det er ikke anlagt synlig drenering fra den vegginnbyggede toalettsisterne.

Fuktsvell i høyre side av ny servantinnredning – fungerende i praksis.  
Enkelte detaljer viser utførelse av ufaglært, men jevnt over OK.

### Levetid

Normal levetid for keramiske fliser er 10-20 år.  
Normal levetid for silikon er 8-20 år.  
Normal levetid for fugemasse er 15-30 år.  
Normal levetid for blandedbatteri er 10-30 år.  
Normal levetid for servant, klosett og badekar er 20-50 år.  
Normal levetid for trykkvannledninger i kobber er 25-60 år.  
Normal levetid for soilrør av støpejern er 25-60 år.  
Normal levetid for tapet i våtsone er 5-10år.  
Normal levetid for baderomspanel i våtesone er 6-14år.

## 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.

### Vurdering

Vaskerom beliggende i boligens underetasje. Rommet er i opprinnelig stand fra byggeår.

Gulv av malt betong  
Vegger av malt betong, samt malte plater.  
Himling av malt trepanel.

Av installasjoner finnes opplegg til vaskemaskin, varmtvansntank, samt vaskekum i stål.  
Rommet er ventilert via elektrisk avtrekksvifte til friluft, samt mulighet til å lufte via vindu.  
Ingen membranløsning på gulv.  
Det er støpt fall på 4 av 4 sider.  
God terskelhøyde til dør.

Som våtrom er den forventede levetid utgått, men det skal presiseres at som vaskerom er det lite som tilsier at rommet ikke ivaretar sin funksjon og ikke vil gjøre dette i ytterligere tid. Rommet er ikke bygget som et våtrom.

Tilstandsgrad settes med bakgrunn i rommets alder vurdert opp mot statistisk forventet levetid.

### Levetid

Normal levetid for keramiske fliser er 10-20 år.  
Normal levetid for silikon er 8-20 år.  
Normal levetid for fugemasse er 15-30 år.  
Normal levetid for blandedbatteri er 10-30 år.  
Normal levetid for servant, klosett og badekar er 20-50 år.  
Normal levetid for trykkvannledninger i kobber er 25-60 år.  
Normal levetid for soilrør av støpejern er 25-60 år.  
Normal levetid for tapet i våtsone er 5-10år.  
Normal levetid for baderomspanel i våtesone er 6-14år.

# Tilstandsrapport for bolig

## Toalettrom

TG 1

*Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.*

### Vurdering

Separat toalettrom i boligens 1.etasje.  
Rommet er renovert i ca 2009.

Gulv av laminat.  
Vegger av malte plater og tapet.  
Himling av Takess-plater.

Av installasjoner finnes vegghengt toalett og servant.  
Rommet er ventilert via ventil med naturlig avtrekk.  
Det vegghengte toalettets vegginnbyggede sisterner er ikke drenert til rommet – det kan være benyttet løsning som fører lekkasjevann direkte til skål.

Ingen avvik utover normal, begrenset slitasje.

## 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.*

### Vurdering

Kjøkkenet beliggende i boligens 1.etasje i åpen løsning mot stue.  
Rommets innredning er fra 2009.

Gulv av enstavs eikeplank.  
Vegger av malt trepanel.  
Himling av sparklet og malt gips, samt malt trepanel.

Innredningen har fronter av malt MDF, skrog av foliert spon, samt benkeplate av heltre eik.  
Integrerte hvitevarer – nyere platetopp og stekeovn, eldre oppvaskmaskin.  
Rommet er ventilert via ventilator over stekeovn med utblåsning til yttervegg.  
Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast – ingen lekkasjer registrert.  
Noe fuktmerker i benkeplate rundt vaskeikum, samt enkelte fuktmerker – bør kunne pusses og oljes.

Som forventet har innredningen noe slitasje, dog ikke utover hva som må forventes ved «normal bruk» i en slik tidsperiode.

Brukstilstanden oppleves god.

## 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.*

### Vurdering

Som det innledningsvis opplyses under "Premisser", ble befaringen utført med de begrensningene et møblert hjem medfører. Det gjøres igjen oppmerksom på at innredning, lagrede gjenstander eller faste installasjoner ikke ble flyttet under befaringen. Som i alle boliger kan noen typer overflatebehandling framstå som utidsmessige og noe generell oppussing bør påregnes - dette er en smakssak som må vurderes etter egne ønsker og behov.

Gulv av blant annet enstavs eikebord.  
Vegger av malt trepanel og plater.  
Himling av sparklet og malt gips samt noe trepanel.

Boligen besitter normalt god innvendig standard.  
Tilstandgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater.

# Tilstandsrapport for bolig

## VVS

TG 1

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, 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.

### Vurdering

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett.

Alle rørføringer er i opprinnelig stand fra byggeår - og det bør forventes godt resttid hensynstatt statistisk forventet levetid.

Innvendige trykkvannsrør av kobber er delvis eksponert som åpent anlegg i blant annet underetasjen. Ingen lekkasjer registrert. Selger kjenner heller ikke til noen form for lekkasjeproblematikk ved anlegget.

Avløpsrør av plast/PVC fra byggeår. Disse har erfaringsmessig svært god forventet levetid. Ingen lekkasjer registrert.

På kjøkken er det ikke montert VannStopper på trykkvannstilføreselen. Det skal bemerkes at dette ikke var et krav på boligen oppføringstidspunkt, og det trekkes følgelig ikke for dette.

200 liter varmtvannstank fra 2013 plassert i rom med sluk. Drypp fra overtrykksventil grunnet det som forventes å være høyt vanntrykk fra kommunal vannledning.

Ingen lekkasjeproblematikk registrert.

### Levetid

Normal levetid for blandeventil er 10-25 år.

Normal levetid for trykkreduksjonsventil er 10-30 år.

Normal levetid for blande batteri er 10-30 år.

Normal levetid for servant, toalett og badekar er 20-50 år.

Normal levetid for VV-tank er 15-25 år.

Normal levetid for soilrør i støpejern er 25-60 år.

Normal levetid for stikkledning av galvanisert stålrør er 20-40 år.

Normal levetid for vannledninger i kobber er 25-60 år.

Normal levetid for avløpsrør av PVC er 25-50 år.

## Elektrisk anlegg

### Vurdering

Elektrisk anlegg i opprinnelig stand fra byggeår, dog med enkelte oppgraderinger i forbindelse med oppussing i hovedetasjen.

Selger oppgir at ingen arbeider ved anlegget er utført som ufaglært egeninnsats.

Plassering sikringskap: på vegg i kjellergang

Alder: Byggeår

Merkede kurser / kursoversikt: Ja

Automatsikringer: Ja

Porselen/skrusikringer: Nei

Hovedsikring: 63 amp

Anlegget er ikke fagmessig vurdert av undertegnende, og tilstandsgrad følgelig ikke satt.