

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Sommerroven 28, 2816 GJØVIK

Gnr 57: Bnr 42
3407 GJØVIK KOMMUNE
Enebolig m/hybel



Vegar Lundhaug
Telefon: 4546715
E-post: vegar@takstcon.no
Rolle: Uavhengig takstmann

Amund Forset
Telefon: 901 10 938
E-post: amund@takstcon.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Dato befaring: 25.10.2021
Utskriftsdato: 27.10.2021
Oppdragsnr: 2021735



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/ffb41f0d-84f8-4082-b0f9-f35a1867a7e3>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatte selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke 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 Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

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

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
 - Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier.
- Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
 - Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
 - Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
 - Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
 - Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
 - Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
 - Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået.
- Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
 - Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår i rapporten. Alder er et symptom på svikt i seg selv, slik at en bygningsdel vil kunne få tilstandsgrad 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Der årstall ikke er oppgitt på bygningsdeler er utgangspunktet i rapporten byggeåret. Alle steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser, og husk at det er risiko knyttet til ufaglært arbeid av alle slag. Takstmann er ikke VVS/EL fagmann og kontrollen på områder er svært begrenset, derfor anbefales det på generelt grunnlag kontroll av fagkyndig på disse punktene. Ved måling/indikasjoner av fukt er protimeter MMS brukt.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan Takstcon AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten.

Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

GENERELT:

Boligen er fra 1995 og betydelig påkostet/modernisert i perioden 2017-2021.

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. På befaringen var boligen møblert. Det kan derfor være at feil/mangler var skjult på befaringsdagen, men synlig når boligen blir umøblert.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER:(Opplyst av eier.)

År: 2017:

Oppgradert hovedbadet i 1.et. Ny membran, rør, elektrisk, varmekabler, fliser og møbler.

Nytt kjøkken i 1.et.

Store deler av det elektriske anlegget ble oppgradert.

Nye fliser på wc i loftsetasje og gjestebad i 1.et.

Oppgradert alle innvendige overflater i 1.et og de fleste overflatene i underetasje.

Satt opp utvendige støttemurer.

Utført av firma./Egeninnsats (eier er murmester).

År: 2018:

Overflatebehandlet utvendig kledning.

År: 2019:

Oppgradert utvendige beslag, takrenner og nedløp.

År: 2020:

Montert garasjeport.

Montert peis i stue 1.et.

År: 2021:

Lagt asfalt på gårdsplassen.

Flislagt garasjegulv.

Montert nye vinduer på soverommene i loftsetasje.

Alle arbeider er utført av firma./Egeninnsats (eier er murmester).

TILSTAND:

Følgende punkter har avgjørende betydning for bedømming av denne bygningens tekniske tilstand.

FØLGENDE BYGNINGSDELER HAR FÅTT TILSTANDSGRAD 2:

Grunnmur: Multimur er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader: Puss trekker opp noe fukt fra terrenget. Luftespalte i underkant av kledning kunne stedvis vært noe større.

Takkonstruksjon: Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens.

Taktekking: Taktekking er delvis mosegrodd, anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til takkingen. Enkelte knuste takstein.

Terrasse, balkonger, trapper ol: Avstanden/spalten mellom de horisontale spilene i rekkverk er større enn 20mm.

Piper og ildsteder: Under 30 cm fra ileggsåpning til brennbart gulv i u.et. (målt til ca 20cm)

Etasjeskiller: Noe skjevheter og stedvis knirk(lyd) er registrert.

Stort bad 1.et: Sluk/avløp under badekar var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, fall og øvrige forhold er derfor ikke vurdert i dette området.

Lite bad 1.et: Det gjøres oppmerksom på at det kun er nye overflater på badet, eldre membran og rør er gjenbrukt.

Vaskerom: Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Badet er ikke tilkoblet mekanisk avtrekk. Fall er ikke tilfredsstillende, men gulvet har helling mot sluk.

Bad u.et: Fall til sluk er ikke tilfredsstillende. Det er vanskelig å se om membranmansjett er ført under klemring.

Støttemurer og andre murer: Enkelte skjevheter.

Garasje: Noe deformasjoner på takrenner. Noe misfarginger på innside av trekledning.

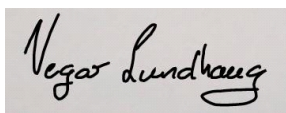
FØLGENDE BYGNINGSDELER HAR FÅTT TILSTANDSGRAD 3:

Vindu: Åpnemekanismen på vinduet på gjestebadet i 1.et er defekt.

Trapp mellom 1.et og loftsetasje: Rekkverk og håndløper mangler på begge sider av trapp.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført. For nærmere info om energiforbruk se bygningens energiattest.

GJØVIK, 27.10.2021



Vegar Lundhaug
Telefon: 4546715

Amund Forset
Takstmann
Telefon: 901 10 938

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Stian Svartbekk
Takstmenn:	Vegar Lundhaug, Amund Forset
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 25.10.2021. - Vegar Lundhaug. Tlf. 454 26 715 - Stian Svartbekk.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig m/hybel
Bebyggelsen:	Bolig med primærareal på 230 m ² over 3 plan. Terrasse mot sørvest. Veranda mot nordøst. Garasje med 2 biloppstillingsplasser. Plass til ca 4-6 biler på gårdsplass.
Standard:	Boligen er fra 1995 og modernisert og betydelig påkostet i perioden 2017-2021. God standard og planløsning. Oppvarming består av vedfyring/strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.
Om tomten:	Eiet tomt på 695 m ² som er skrånende og opparbeidet med plen, støttemurer og beplantning. Asfaltert gårdsplass.
Enkel bygningsbeskrivelse	Støpt grunnmur. Sannsynligvis multimur. Over terreng er grunnmur pusset med fiberpuss. Støpt gulv på grunn i u.et. Yttervegger over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner kledd med liggende panel utvendig. Saltakkonstruksjon med ark. Taket er dekket med betongtakstein. Renner og nedløp i metall. Trebjelkelag i etasjeskille. Vinduer i treverk med 2-lags isolerglass. Dører i treverk med 2-lags isolerglass. Ved ombygging skal man bygningsmessig kunne utvide loftsetasjen slik at den går over stuen. Viktig å merke seg at dette må omsøkes og godkjennes av kommunen.
Regulering	Rambekk renseanlegg - Løfgren gartneri, Bondelia, mm.
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel 2020-2032
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
Tilknytning avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3407 GJØVIK Gnr: 57 Bnr: 42
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	695 m ² Arealkilde: Statens kartverk.
Hjemmelshaver:	Stian Svartbekk Sommerroeven 28 2816 Gjøvik Hjemmelshaver 3/4 Polina Rutkovskaya Sommerroeven 28 2816 Gjøvik Hjemmelshaver 1/4
Adresse:	Sommerroeven 28, 2816 GJØVIK
Kommentar:	Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

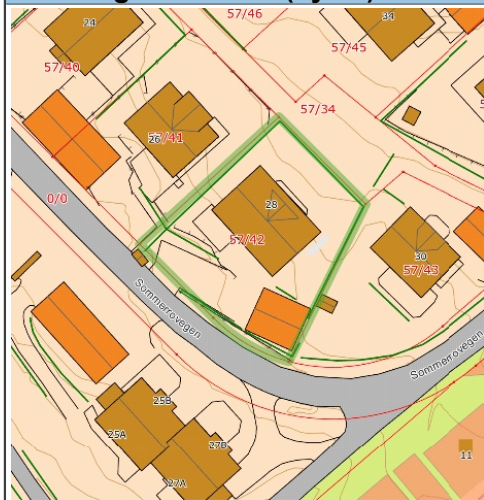
Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggegodkjente tegninger			Ikke fremvist		
Egenerklæring	27.10.2021		Innhentet		
Evt. tidligere prospekt/takstrapport			Finnes ikke		
Samsvarserklæring på elektrisk anlegg	25.10.2021	Hvis du har fått utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Fremvist		
Situasjonskart over eiendommen			Innhentet		
Ferdigattest		Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene. Dette medførte at kommunene ikke var sterke pådrivere for at ferdigattest skulle utstedes, og det er derfor mange byggetiltak i denne perioden som ikke har ferdigattest.	Ikke fremvist		
Eiendomsverdi.no/ Statens kartverk	25.10.2021	Diverse eiendomsopplysninger fra NorskEiendomsinformasjon.	Innhentet		
Rekvirent	25.10.2021	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.			

Kommentar egenerklæring	
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	
Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	

Bygninger på eiendommen

Enebolig m/utleiedel(hybel)

Enebolig m/utleiedel(hybel)



Byggeår: 1995 Kilde: Opplyst på befaringsdagen.

Anvendelse: Bolig.

(Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen)

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Loftetasje	36	36	32	4	Stue, 2 soverom, wc, kott
1. etasje	111	101	101		Bad 1, kjøkken, vaskerom, bad 2, entré, stue, soverom
Underetasje	107	97	97		Bad, kjøkken, vaskerom, entré, stue, gang, 2 soverom
Sum bygning:	254	234	230	4	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 240 cm og skråhimling.

Målt takhøyde 1.et: Varierende, men målt 231 cm. Stue 1.et: 248 og 584 cm (skråhimling.)

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 239 og 234 cm.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling". Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter. Bta. er skjønsmessig beregnet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loftetasje	Stue, 2 soverom, wc	Kott
1. etasje	Bad 1, kjøkken, vaskerom, bad 2, entré, stue, soverom	
Underetasje	Bad, kjøkken, vaskerom, entré, stue, gang, 2 soverom	

Garasje

Garasje



Byggeår: 1996 Kilde: Ca årstall antatt av eier/rekvirent.

Anvendelse: Garasje.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	40				Garasjerom.
Sum bygning:	40	0	0	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Oppmålt med lasermåler. Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling". Arealene er beregnet ut fra rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Romfordeling

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

Konstruksjoner

Enebolig m/utleiedel(hybel)

Grunn og fundamenter - Enebolig m/utleiedel(hybel)	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Grunn og fundamenter, generelt	
Tilstandsvurdering:	Grunnundersøkelser er ikke foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert. RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon .
Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Støpt gulv på grunn i u.et.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Støpte plater vil alltid ha enkelte skjevheter. Selve betonggulvet er tildekket av flis og laminat. Ikke synlig for kontroll. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og forventet tilstand alder tatt i betraktning.
TG: 1	
Grunnmur - Enebolig m/utleiedel(hybel)	
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.	
Vegger mot grunn	
Beskrivelse:	Grunnmur er sannsynligvis en multimur.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset. Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier. Multimur er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Ytterligere undersøkelser anbefales. Nevnte forhold får tilstandsgrad 2. Ellers ingen spesielle avvik registrert.
TG: 2	
Drenering - Enebolig m/utleiedel(hybel)	
Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.	
Drenering	
Beskrivelse:	Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etablerings år og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en gjennomsnittlig forventet levetid på 40 år. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse.
TG: 1	

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig m/utleiedel(hybel)

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:	Yttervegg i trekonstruksjon.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det kunne ikke påvises spesielle problemer med den synlige delen av konstruksjonen utover normal elde og slitasje ved visuell besiktigelse.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Utvendig komplettering, vegg

Beskrivelse:	Grunnmur har overflate av ubh. fiberpuss. Liggende utvendig trekledning.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder og på kjente utsatte steder. Kledningen fremstår generelt sett i grei stand. Puss trekker opp noe fukt fra terrenget. Luftespalte i underkant av kledning kunne stedvis vært noe større. Nevnte forhold får tilstandsgrad 2. Ellers ingen spesielle avvik registrert.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Vinduer og dører - Enebolig m/utleiedel(hybel)

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

Vinduer

Beskrivelse:	Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak: 1994 To vinduer fra 2021 på soverom i loftsetasje.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduene ble visuelt undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer isolerer dårligere enn nye vinduer. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Åpnemekanismen på vinduet på gjestebadet i 1.et er defekt. Ellers ingen nevneverdige avvik utover hva man kan forvente ut ifra alder.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdør i treverk med 2 lags isolerglass og kodelås. Merking i glass 2016 Heve/skyvedør i treverk med 2-lags isolerglass. Merking i glass 1994. Balkongdør i treverk med 2 lags isolerglass. Merking i glass 1994. Ytterdør u.et i treverk med 2-lags isolerglass. Trolig fra byggeår. Tett ytterdør i treverk på soverom i u.et. Trolig fra byggeår.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen nevneverdige avvik utover hva man kan forvente ut ifra alder.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Takkonstruksjon - Enebolig m/utleiedel(hybel)

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Utbygget oppløft ark. Luftespalte ved raft.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takkonstruksjonen er lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Tilstandsgrad er gitt ut i fra synlige forhold. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier. Nevnte forhold får tilstandsgrad 2. Ellers ingen spesielle avvik registrert.	TG: 1 ☐ ☐ ☐

Taktekking - Enebolig m/utleiedel(hybel)

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringdagen. Det registreres noe mose på tekkingen, anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen. Nevnte forhold får tilstandsgrad 2. Ellers ingen spesielle avvik registrert.	TG: 1 ☐ ☐ ☐

Renner, nedløp og beslag - Enebolig m/utleiedel(hybel)

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

Utvendige beslag

Beskrivelse:	Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier i treverk.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år. Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av snøfangere, taksikringsutstyr, takstige er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Besiktiget fra bakkenivå. Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Dette påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned vekk fra grunnmuren/bygningen. Nevnte forhold får tilstandsgrad 2. Ellers ingen spesielle avvik registrert. Eiers opplysning: Dette blir utbedret før slag/overtagelse.	TG: 1 ☐ ☐ ☐

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig m/utleiedel(hybel)

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

Trapper og ramper		
Beskrivelse:	Trapper utført i treverk mellom etasjene.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trapp mellom 1.- og loftsetasje: Rekkverk og håndløper mangler på begge sider av trapp. Nevnte forhold får tilstandsgrad 3. Rekkverk må monteres. Ellers ingen avvik. Trapp mellom u.et og 1.etasje: Ingen nevneverdige avvik utover hva man kan forvente ut ifra alder.	TG: 2 

Balkonger, terrasser ol.		
Beskrivelse:	Utgang fra stue, kjøkken og soverom til en delvis overbygget nordøst vendt veranda på ca 14 m². Oppført i impregnerte trekonstruksjoner. Tradisjonelt bjelkelag med Royal terrassebord, fundamentert på søyler/pilarer til grunn. Rekkverk i med horisontale spiler. Terrasse/platting foran inngangen i 1.et på ca 57 m². Trebjelkelag med Royal terrassebord. Fundamentert direkte på grunn.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Veranda nordøst: Rekkverkshøyden ble målt til 0,9 m. Dagens krav til rekkverkshøyde er min 1,0m. Avstanden/spalten mellom de horisontale spilene i rekkverk ble målt til 25 mm. Viktig å merke seg at opptil 0,75 m over gulvet kan horisontale spalter i rekkverket maks være 20 mm. Dette er for å hindre at barn enkelt får fotfeste i rekkverket. Nevnte forhold får tilstandsgrad 2. Ellers ingen nevneverdige avvik utover hva man kan forvente ut ifra alder. Platting/terrasse: Konstruksjon fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.	TG: 1 

Piper og ildsteder - Enebolig m/utleiedel(hybel)	
Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.	

Piper, plassbygde ildsteder m.v.		
Beskrivelse:	Murt pipe, lettklinker. To-løps lecapipe. Ildsted er montert i stue 1.et og i stue u.et.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Avstand fra ileggsåpning til brennbart gulv er under 30cm.(målt til ca 20cm) Dette må utbedres. Nevnte forhold får tilstandsgrad 2. Ellers ingen spesielle avvik registrert. Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av taksmann. Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av det som er synlig av slitasje/avvik og alder.	TG: 1 

Etasjeskillere - Enebolig m/utleiedel(hybel)

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

Frittbærende dekker

Beskrivelse:	Etasjeskillere i trekonstruksjoner.	TG: 1 ☐
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere av betong og lettbetong er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Selve bjelkelaget ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Etasjeskillere vil alltid ha enkelte skjevheter. Noe skjevheter og stedvis knirk er registrert. Nevnte forhold får tilstandsgrad 2. Ellers ingen spesielle avvik registrert.	

Bad - Enebolig m/utleiedel(hybel)

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 badet er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Badetromsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater, generelt - 1. etasje / Bad 1

Beskrivelse:	OVERFLATER: Fliser på vegger og gulv. Malt gips i taket. INNEHOLDER: - Badetromsinnredning med slette fronter. Heldekkende dobbel servant med 1-greps servantarmaturer. Speil på vegg over servant med integrert belysning. - Dusjsone med to dusjer. - Badekar. - Vegghengt toalett. - Gulvvarme. - Integrert radio med høyttalere i taket. FALL TIL SLUK: Topp slukrist ligger ca 25mm lavere enn topp flis på gulvet foran terskel. Gulvet i dusjsone er nedsenket ca 10 mm. Eiers opplysning: Membran har oppbrett på ca 20 mm ved terskel. VENTILASJON: Badet er tilkoblet mekanisk avtrekk. Tilluft fra tilstøtende rom via spalte under dørblad.	TG: 1 ☐
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser ble ikke foretatt på befaringsdagen. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede verdier. Ingen åpenbare tegn til fukt i tiliggende/underliggende konstruksjoner. Sluk/avløp under badekar var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, fall og øvrige forhold er derfor ikke vurdert i dette området. Nevnte forhold får tilstandsgrad 2. Eiers opplysning: Ved søling av vann fra badekaret vil noe av vannet demme seg noe opp ved åpningen inn til dusjsonen før det renner til sluk.	

Overflater, generelt - 1. etasje / Bad 2

Beskrivelse:	OVERFLATER: Fliser på vegger og gulv. Malt gips i taket. INNEHOLDER: - Baderomsinnredning med slette fronter. Heldekkende servant med 1-greps servantarmatur. Speil på vegg over servant med tilhørende belysning. - Gulvmontert toalett. - Dusjsone med dører. FALL TIL SLUK: Topp slukrist ligger 30mm lavere enn topp flis på gulvet foran terskel. Gulvet i dusjsone er nedsenket ca 10 mm. VENTILASJON: Badet er tilkoblet mekanisk avtrekk. Tilluft fra tilstøtende rom via spalte under dørblad.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser ble ikke foretatt på befaringsdagen. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede verdier. Det gjøres oppmerksom på at det kun er nye overflater på badet, eldre membran og rør er gjenbrukt. Eiers opplysning: Membran ble oppgradert av forrige eier i ca 2006.	TG: 1 

Overflater, generelt - Underetasje / Bad

Beskrivelse:	OVERFLATER: Fliser på legger og gulv. Himlingsplater i taket. INNEHOLDER: - Baderomsinnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt servant med 1-greps servantarmatur. Speil på vegg over servant. Tilhørende belysning. - Dusjkabinett. - Gulvmontert toalett. - Opplegg for vaskemaskin. FALL TIL SLUK: Vanskelig å måle fallet helt nøyaktig da sluket er plassert under dusjkabinett/badekar, men topp belegg/flis på gulvet foran dusjkabinettet ligger 3 mm lavere enn topp flis/belegg på gulvet foran terskel. VENTILASJON: Mekanisk avtrekk. Styres fra kjøkkenvifte. Tilluft under dørblad. Ventil i yttervegg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.	

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser ble ikke foretatt på befaringsdagen. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldriingsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Ser ut til å være lokalt fall til sluk. Øvrig er gulvet tilnærmet flatt med noen kuler/svanker. Fall til sluk burde vært bedre. Tiltak anbefales. Da det dusjes i tett dusjkabinett vil man sannsynligvis ikke ha noen problemer i det daglige. Det er ved en ev vannlekkasje man kan få problemer. Sluket er plassert under dusjkabinett slik at kontrollmuligheten er begrenset. Det er vanskelig å se om membranmansjett er ført under klemring. Ytterligere undersøkelser anbefales. Nevnte forhold får tilstandsgrad 2.	TG: 2 
---------------------------------------	--	--

Vaskerom - Enebolig m/utleiedel(hybel)

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

Overflater, generelt - 1. etasje / Vaskerom

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		
---------------------------------------	--	--

Overflater, generelt - Underetasje / Vaskerom

Beskrivelse:	OVERFLATER: Fliser på vegger og gulv. Himlingsplater i taket. INNEHOLDER: - Benkeskap med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Vask i rustfritt stål med 1-greps kjøkkenarmatur. - Varmtvannsberedere. - Vanninntak, stoppekran og vannmåler. - Opplegg for vaskemaskin. FALL TIL SLUK: Topp slukrist ligger 10 mm lavere enn topp flis på gulvet foran terskel. VENTILASJON: Rommet er tilkoblet naturlig ventilasjon.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser ble ikke foretatt på befaringsdagen. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldriingsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede verdier. Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette kan enkelt løses ved å montere en overstrømsrist/ventil i baderomsdørens nedre del eller montere en flat terskel. Badet er ikke tilkoblet mekanisk avtrekk. Viktig å merke seg at det er krav til mekanisk avtrekk på bad bygget etter 1997. Mekanisk avtrekk anbefales etablert. Svakt fall. Fall er ikke tilfredsstillende, men gulvet har helling mot sluk.	TG: 1 

Toalettrom - Enebolig m/utleiedel(hybel)

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

Overflater, generelt - Loftetasje / Wc

Beskrivelse:	Fliser på gulv og en vegg. Skråtak. Inneholder: Benkeskap med servant. 1-greps servantarmatur. Gulvmontert toalett.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen nevneverdige avvik utover hva man kan forvente ut ifra alder	TG: 1 

Kjøkken - Enebolig m/utleiedel(hybel)

Visuelle observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate i stein. Vask i rustfritt stål med 1-greps kjøkkenarmatur med touch-funksjon. (Trenger nytt batteri). Kjøkkenøy med spiseplasser. Integrerte hvitevarer. Ekstra stor induksjonstopp. Ventilator over platetopp.	
	Fuktsøk ved oppvaskmaskin. Ingen unormale verdier.	 Fuktsøk på gulvet foran vasken. Ingen unormale verdier.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier. Komfyrvakt og lekkasjestopper anbefales etablert. Ellers ingen nevneverdige avvik utover hva man kan forvente ut ifra alder.	TG: 1 

Kjøkkeninnredning - Underetasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Vask i rustfritt stål. 1-greps servantarmatur. Plass for komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator over komfyr. Frittstående kjøleskap.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier. Ventilator er ikke plassert rett over komfyr. Komfyrvakt og lekkasjestopper anbefales etablert. Ellers ingen nevneverdige avvik utover hva man kan forvente ut ifra alder.	TG: 1 

Innvendige overflater - Enebolig m/utleiedel(hybel)

Her medtas kun de 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.

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad er ikke vurdert. Overflateavvik er ikke kontrollert.

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater. Malt strie. Overflatebehandlet puss.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad er ikke vurdert. Overflateavvik er ikke kontrollert.

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater. Himlingsplater. Skråhimling i stue 1.et og loftsetasje.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad er ikke vurdert. Overflateavvik er ikke kontrollert.

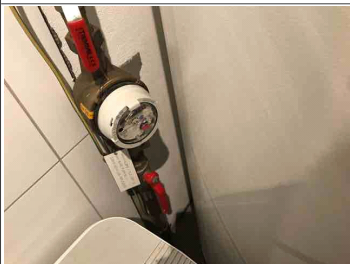
VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig m/utleiedel(hybel)

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

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Synlig avløpsrør i: Plast Synlige vannrør i: Kobber/metall og rør i rør.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og synlige forhold. Normal levetid for vannrør av plast/PE/PEX. Utsifting. 25 til 75 år. Normal levetid for vannrør av kobber. Utsifting. 25 til 50 år. Normal levetid for avløpsrør av plast. Utsifting. 25 til 50 år.	TG: 1 

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	To stk varmtvannsberedere på ca. 200 liter. Plassert på vaskerom i u.et. Vanninntak, stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom i u.et.	
	Stoppekran og vannmåler.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyr er ikke teknisk vurdert. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Tilstandsgrad gitt ut i fra alder.	TG: 1 

Varme, generelt

Beskrivelse:	Oppvarming består av: Strøm og vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Vedovner, luft til luft varmepumpe, elektriske ovner. Selgers opplysning: Varmekabler i gulv på bad, hall i hoveddel. Varmekabler i gulv i leilighet: gang, bad og stue.	
Tilstandsvurdering:	Takstmann er ikke kjent med energibruken i bygningen. For nærmere opplysninger om boligens energibruk, se energiattesten (skal foreligge ved salg av bolig). Attesten har en skala fra A (best) til G (svakest). Karakteren gir en samlet vurdering av bygningens energibehov, det vil si antall	

	kilowatt-timer som bygningen eller boligen trenger per kvadratmeter for normal bruk. Energikarakteren er basert på en beregning av levert energi, uavhengig av faktisk målt energibruk. Oppvarmingskarakteren gis etter en beregning basert på de systemene som er installert for oppvarming, grønt er beste karakter. Varme er sammensatt av flere elementer og tilstandsgrad er gitt ut i fra en generell vurdering. Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann. På generell basis anbefales kontroll utført av fagfolk. For nærmere info om energibruk se boligens energiattest.
--	--

Utstyr for varmeinstallasjoner

Beskrivelse:	Det ligger nedgravd en oljetank(parafin) på eiendommen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eiers opplysning: Denne er frakoblet, sanert og godkjent i kommunen. Utstyr er ikke teknisk vurdert. Det er forbud mot fyring med fossil olje fra 2020. Eieren har ansvar for oljetanken og må kontrollere at tanken til enhver tid er i betryggende stand. Kontroll skal gjennomføres som periodiske tilstandskontroller, eller ved et system for automatisk lekkasjevarsling. Kontrollen skal dokumenteres skriftlig. Ytterligere undersøkelser anbefales. Tilstandsgrad gitt på bakgrunn av opplysninger fra eier.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

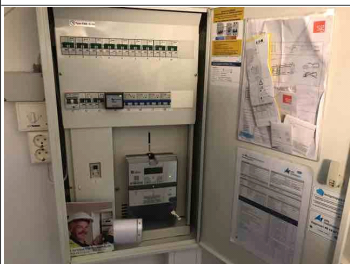
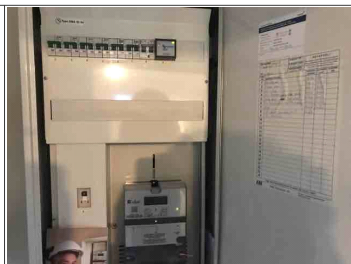
Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort. Anlegget er ikke teknisk vurdert, jeg er ikke VVS fagmann. Ventilasjonen i en bolig skal sikre tilfredsstillende luftkvalitet for brukerne med hensyn til helse og komfort og begrense luftfuktigheten innendørs, og dermed hindre kondens og fuktskader (muggsopp og råtedannelse) på innvendige overflater og bygningskonstruksjonene.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Elektriske anlegg - Enebolig m/utleiedel(hybel)

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Sikringsskapet er plassert på kott i loftsetasjen. El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.	
		
Tilstandsvurdering:	Sikringsskap på kott i loftsetasje. Tilstandsgrad er ikke undersøkt. Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Det er fremlagt samsvarserklæringer på det elektriske anlegget. Disse ligger i sikringsskapet på kott i loftsetasjen. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Dersom dette mangler, kan det innebære en mangel ved eiendommen. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok.	

Terrengforhold - Enebolig m/utleiedel(hybel)

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

Støttemurer og andre murer

Beskrivelse:	Støttemurer av stablede betongsteiner.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe skjevheter er registrert. Ellers ingen spesielle avvik registrert.	TG: 1 

Annet - Enebolig m/utleiedel(hybel)

Annet

Beskrivelse:	- Røykvarsler - Brannslukningsapparat - Opplegg for sentralstøvsuger. Selve støvsugeren er ikke kjøpt inn.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad er ikke vurdert. Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert.	

Garasje

Bygning generelt - Garasje

Bygning, generelt

Beskrivelse:	Støpt plate på mark. Vegger i bindingsverkskonstruksjoner med malt trepanel. Mønet saltak i trekonstruksjoner teknet med betong takstein. Tilhørende takrenner, nedløp og beslag. Leddport med elektrisk åpner. Gangdør. Gulv i garasjen er flislagt. Høyde portåpning: 2070mm. Høyde mellom port og gulv i åpen stilling: 1967mm. Bredde portåpning: 4991mm.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Noe deformasjoner på takrenner. Noe misfarging på innside av trekledning. Nevnte forhold får tilstandsgrad 2. Ellers fremstår bygningen i normalt god stand og fungerer til formålet.	TG: 1 