

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Nesahaugen 23 A, 4076 VASSØY

Gnr 4: Bnr 644
1103 STAVANGER KOMMUNE
Enebolig m/leilighet



SERTIFISERT TAKSTMANN
Takstmann Hansi Johansen MNTF
Telefon: 908 33 133
E-post: hansi@takst-team.no
Rolle: **Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK
TAKST TEAM AS
Løkkeveien 87, 4008 STAVANGER
Telefon: 51 50 24 30
Organisasjonsnr: 911 571 757



Dato befaring: 14.08.2019
Utskriftsdato: 22.08.2019
Oppdragsnr: 20191977
Referansnr: e633f60



e633f60

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/9873bfbf-1d67-448f-ab04-8fcfeb4cecd8>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmansens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

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

OM TAKSERINGSFORETAK

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

OM TAKSTMENN

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

KLAGEORDNING

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

RAPPORTENS STRUKTUR

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

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

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

Rapporten er basert på visuell befaring samt opplysninger gitt ved befaring

Kunde/revirent bes lese nøye gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen dersom det finnes avvik som bør rettes opp.

Rom er beskrevet som brukt ved befaring selv om de ikke tilfredsstillende gir dagens krav til lysforhold/rømning.

Lydforhold mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

Enebolig med leilighet fra 2006 med underetasje og 2 etasjer.

Boligen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med liggende trepaneler, pulttak i trekonstruksjon som er tekket med papp.

Boligen fremstår som i normal/god stand i henhold til alder.

Registrerte tilstandsmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder/forventet brukstid på bygningsdeler.

Noen tiltak er anbefalt som er ytterligere beskrevet i rapport.

STAVANGER, 22.08.2019



Takstmann Hansi Johansen MNTF
Telefon: 97744848

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Kirsti Birkevold
Takstmann:	Hansi Johansen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 14.08.2019. - Hansi Johansen. Takstmann. Tlf. 51 50 24 30 - Kirsti Birkevold . Eier. Tlf. 951 56 747
Revisjoner:	Dato: 22.08.2019 Revidert etter nye opplysninger fra eier.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig m/leilighet
Beliggenhet:	Eiendommen har en flott beliggenhet på Vassøy med sjøutsikt mot Ryfylke.
Bebyggelsen:	Ligger i et etablert boligområde.
Standard:	Bygnings- og konstruksjonsmessig standard som fra byggeåret.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1103 STAVANGER Gnr: 4 Bnr: 644
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	599 m ² Arealkilde: I henhold til opplysninger i Ambita
Hjemmelshaver:	Kirsti Birkevold
Adresse:	Nesahaugen 23 A, 4076 VASSØY

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Eiendomsdata.no		Eiendomsinformasjon på nett	Innhentet		
Eier		Eier var tilstede ved befaringen			

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.	
Ikke lest.	

Bygninger på eiendommen

Enebolig m/leilighet

Bygningsdata	
Byggeår:	2006 Kilde: Iht. opplysninger fra Ambita (eiendomsdata på nett)
Tilbygg:	År: 2007 Carport med boder påbygget.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	120	109	55	54	Ett soverom er lite.
1. etasje	132	120	113	7	
2. etasje	83	79	79		
Sum bygning:	335	308	247	61	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal	
BTA er estimert Uinnredede kjellerrom har utvendig tilkomst.	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom	Div. uinnredede kjellerrom
1. etasje	Hall med trapp, bad, vaskerom/biinnngang, kjøkken, stue, wc, soverom	Garderobe
2. etasje	Gang med rapp, loftstue, 3 soverom, bad	

Garasje

Bygningsdata	
Byggeår:	2011 Kilde: Ferdigattest

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	47	43		43	
Sum bygning:	47	43	0	43	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Bta. er anslått

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom, bod 1, bod 2

Konstruksjoner

Enebolig m/leilighet

Bygning generelt - Enebolig m/leilighet

Overflater, generelt

Beskrivelse:	Overflater i boligen fremstår som i normal/god stand. Overflater er synlige ved visning og vil ikke bli videre vurdert utover ev. større avvik og våtrom.
--------------	--

Grunn og fundamenter - Enebolig m/leilighet

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Betonggulv som er delvis oppforet. Oppforede tregulv/parkett anbefales generelt ytterligere kontrollert med tanke for fare for fukt mellom trevirke og murvegg/gulv. Kondensproblemer som følge av jorddamp kan forekomme i oppforede gulv og innforedde vegger, spesielt i bygninger med en viss alder. Denne problematikken kan være vanskelig å avdekke uten å åpne konstruksjonene.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ujevnheter av normal art på gulv. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Grunnmur - Enebolig m/leilighet

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn

Beskrivelse:	Grunnmur i betong med utforede vegger. Utforede vegger i kjeller er en risikokonstruksjon da denne utsettes for fuktpåkjenninger fra grunnmur og kondensforhold som følge av temperaturvariasjoner innvendig og på innvendig grunnmur. På generelt grunnlag anbefales denne type konstruksjoner ytterligere kontrollert.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde på grunnmur. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ventiler i grunnmur er etablert under terreng. En må her påse god drenering slik at overflatevann ikke renner inn i ventilene.

Drenering - Enebolig m/leilighet

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

Drenering	
Beskrivelse:	Drenering antatt som normalt på oppføringstidspunktet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Antatt normal elde på drenering.
TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig m/leilighet

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

Yttervegger	
Beskrivelse:	Bindingsverk i tre som utvendig er kledd med trepaneler.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje.
TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

Utvendige overflater	
Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med liggende trepaneler som er behandlet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trepaneler fremstår som i normal/god stand.
TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

Vinduer og dører - Enebolig m/leilighet

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

Innvendige dører	
Beskrivelse:	Dører i hvit slett utførelse.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dører fremstår som i normal/god stand. Enkelte dører tar i karm og trenger noe justering. Dør til wc er stri å lukke.
TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

Vinduer	
Beskrivelse:	Vinduer med isolerglass.
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:	Vinduer er fra byggeåret fremstår som i normal/god stand i henhold til alder. Enkelte vinduer tar i karm og trenger justering.
TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdører fra byggeår i standard utførelse.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dører med normal elde/slitasje i henhold til alder, Noe uttetheter i karm ved dør på vaskerom (ser lys gjennom). Balkongdør tar i karm og trenger justering. Noe rustdannelser på enkelte hengsler. Noe værslitt dør til leilighet. Kjellerdør mangler beslag nede, tg. 2.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Takkonstruksjon - Enebolig m/leilighet

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

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Pulttak i trekonstruksjoner. Konstruksjon er skjult. Utlufting av konstruksjon er ikke kontrollert.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen visuelle avvik registrert. Antatt normal elde.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Taktekking - Enebolig m/leilighet

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Tekket med papp. Ikke tilkomst for kontroll.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tekking fra byggeår med antatt normal elde og slitasje.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Renner, nedløp og beslag - Enebolig m/leilighet

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

Utvendige beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i aluminium. Blytekkning ved pipegjennomføring i yttertak og ved andre overganger bør kontrolleres for sprekker. Ubehandlet bly tørker ut over tid og kan sprekke.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje på renner og beslag iht. alder.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig m/leilighet

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

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Innvendig trapp i stål og trekonstruksjoner med rekkverk i glass. Utvendig trapp i betong.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendig: Trapp i normal/god stand. Utvendig: Trapp i normal stand. Det mangler håndreke på vegg.
	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Utgang til hage fra stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rekkverk er noe løst samt avstand mellom liggende spiler er for stor i henhold til dagens krav til sikring. Sikring mot hage er noe mangelfull.
	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>

Piper og ildsteder - Enebolig m/leilighet

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Vedovn med stålpipes i 2. etg. Ovn og pipe er nytt.
--------------	--

Etasjeskillere - Enebolig m/leilighet

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

Frittbærende dekker

Beskrivelse:	Trebjelkelag mellom etasjene.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulv med normale ujevnheter.
	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Rom under terreng - Enebolig m/leilighet

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll og fuktmålinger av tilfeldige valgte punkter på tilgjengelig flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om annet ikke er nevnt.

Drenasje og fuktsikring på utsiden av grunnmuren har begrenset levetid. Slik at konsekvensen ved svekket eller feil på drenasjen og fuktsikringen kan gi fuktskader i utforede vegger.

Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegg.


Svakheter eller feil på drenasjen kan gi fukt og saltutslag på innvendige overflater.

Oppforede gulver og innforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon og anbefales ytterligere kontrollert med tanke fare for fukt mellom trevirke og grunnmur.


Bad - Enebolig m/leilighet

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


Overflater, generelt - Underetasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Baderom fra byggeår med fliser på gulv og vegger.. Det er installert dusj, vask med innredning, vegghengt wc og opplegg for vaskemaskin. Det er montert 2 ventiler i vegg. Normal levetid på et våtrom er ca. 15-20 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulv er etablert med lite/ingen fall og har treg avrenning i dusj. Noe gjenstående vann etter bruk. Høy dusjstokk samt høyde på membran ved dør er ikke kjent. Det er ikke etablert oppbrett av membran ved rør i gulv. Noe oppsvelling i innredning etter vannsøl. Det er ikke tett overgang mellom vann og varerør under vasken. Det mangler fliser på vegg under innredningen.	TG: 2 

Overflater, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Baderom fra byggeår med fliser på gulv, frilagt stein i dusj og vegger med malte flater med fliser i dusj. Det er installert dusj, vask med innredning og vegghengt wc. Ventilering av rom er ivaretatt med mekanisk avtrekk og tilluft ved dør. Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet. Normal levetid på et våtrom er ca. 15-20 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulv er etablert tilnærmet flatt og har noe motfall i dusj som medfører til gjenstående vann etter bruk. Membranløsning er ikke synlig for kontroll i dusj pga. limrester. Ufagmessig fuging ved gulv i dusjen. Dusjstokk og terskel har samme høyde. Dette medfører til at ev. lekkasjevann vil trekke ut i tilstøtende rom. Bom (fliser løsner fra underlag) i deler av fliser på gulv. Det er utsparing/åpning for avløpsrør i vegg under vask.	TG: 2 


Overflater, generelt - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Baderom fra byggeår med belegg på gulv og malte flater på vegger med veggvinyl i våtsone. Det er installert kar, dobbel vask med innredning, vegghengt wc og dusj. Det er montert mekanisk avtrekk. Sluk under kar er ikke kontrollert. Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet. Normal levetid på et våtrom er ca. 15-20 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulv er etablert tilnærmet flatt og har lite fall i dusj hvor noe vann står igjen etter bruk. Belegg rundt sluk i dusj har blitt skiftet ut. Sveisen i belegget her samt ved wc har enkelte utettheter som anbefales utbedret. Innredningen med vaskene har avstand fra veggen oppe og henger skjevt. Eier opplyser at innredning alltid har vært slik. Antatt montert skjevt.	TG: 2 

Vaskerom - Enebolig m/leilighet

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


Overflater, generelt - 1. etasje / Vaskerom/biinnngang

Beskrivelse:	Vaskerom med fliser på gulv og malte flater på veggene. Det er installert innredninger/skap, opplegg for vaskemaskin samt utslagsvask. Ventilering av rom er ivarettatt med mekanisk avtrekk og tilluft ved dør. Normal levetid på et våtrom er ca. 15-20 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulv er etablert uten fall. Bom i deler av flisene. Det er oppsvelling i nedre del av innredning. Det er ikke etablert oppbrett av membran ved dør. Utslagsvasken er noe løs.	TG: 2 

Toalettrom - Enebolig m/leilighet

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.


Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Wc

Beskrivelse:	Parkett på gulv.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sprekk samt tegn til fukt i gulv. Årsaken er tidligere lekkasje. Det ble ikke registrert fukt på gulv ved befaring.	TG: 2 


Kjøkken - Enebolig m/leilighet

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 - Underetasje / Stue/kjøkken

Beskrivelse:	Ikea kjøkkeninnredning med hvite slette fronter.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredning i normal/god stand. Noe oppsvelling etter vannsøl. Det er ikke tett overgang mellom vann og varerør under vasken, tg. 2.	TG: 1 

Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Biga kjøkkeninnredning med sorte slette fronter kombinert med eik. Integrerte hvitevarer. I henhold til eier er det fuktskade i parkett under kjøleskap. Det ble ikke registrert fukt i parkett ved befaringen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredning fremstår som i god stand. Det er ikke tett overgang mellom vann og varerør under vask.	TG: 1 

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

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:	Anlegget er ikke kontrollert. Antatt normal elde/slitasje på VVS anlegg. 2 beredere fra byggeår er montert i uinnredet kjeller, tg. 2 pga. alder. Den ene berederen lekker i koblingen og er begynt å ruste. Tiltak anbefales, tg. 2-3.
--------------	--

Elektriske anlegg - Enebolig m/leilighet

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

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Anlegget er ikke kontrollert. Antatt normal elde/slitasje på el. anlegget. På generelt grunnlag anbefales el. anlegget kontrollert ved eierskifte. Faren for skader/defekter på el. anlegget øker med årene.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Garasje

Bygning generelt - Garasje

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Garasje med boder oppført med gulv og deler av veggene i betong, resterende vegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med liggende trepaneler. Sidevindu og dører i tre, pulttak i trekonstruksjon som er tekket med papp. Garasjeport mangler.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Garasje i normal stand i henhold til alder. Noe værslitte dører til bod samt dørene tar i karm. Vindu mangler lister og sålebank utvendig, tg. 2.

TG: 1