



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang

Dalåmoveien 8, 7530 MERÅKER

Gnr 30: Bnr 15

1711 MERÅKER KOMMUNE

Frittliggende enebolig



SERTIFISERT TAKSTMANN

Roar Sagen

Telefon: 905 88 146

E-post: post@ingsagen.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Ingeniørfirmaet Sagen AS

Postboks 371, 7501 STJØRDAL

Telefon: 90 58 81 46

Organisasjonsnr: 992 838 329

INGENIØRFIRMAET
SAGEN AS

Dato befarng: 01.09.2016

Utskriftsdato: 14.09.2016

Oppdrag nr: 2016117



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 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 Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

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

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs 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 byggningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
 - Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
 - Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
 - Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
 - Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller 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 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.
- Fuktdikatorutstyr: 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.

Egne forutsetninger

Forutsetningene for denne rapporten er å foreta en grundig visuell befaring av bygningen. Bakgrunnen er å avdekke feil og mangler ved bygningen som har betydning for en evt kjøper. Rapporten er utført av en nøytral takstmann tilsluttet Norges Taksteringsforbund. Takstmannen er ikke i familie, eller har annen nær tilknytning til oppdragsgiver. Valg av tilstandsgrad i rapporten beror ikke bare på bygningsdelens tilstand, men også på den beregnede levetiden en bygningsdel har. Det er fra NBI satt opp levetidstabeller på de enkelte bygningsdeler, eks.glass i et vindu har levetid fra 20-60 år, mens det ikke gis garanti lengre enn 5-10 år på glasset i vinduet. Er da boligen 40-50 år gammel vil vinduene få tilstandsgrad 3, på tross av at de er fullt ut brukbare. Derfor må det brukes både fornuft og gitte forutsetninger ved valg av tilstandsgrad. En sum av flere faktorer er det derfor som avgjør tilstandsgraden.

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.ntf.no.

Konklusjon tilstand

Enebolig i 2 etasjer + kjeller som er antatt oppført 1939 og påbygd 2010/2011 iflg.opplysninger gitt av eier på befaringsdagen

Boligen som er 76 år på det eldste har vært normalt vedlikeholdt, men har manglet oppgraderingene/rehabiliteringene med unntak av nytt tak og påbygg i 2010/2011. Med dette menes oppgradering av kjøkken, vinduer-dører, etablering av ventilasjon bla.a.

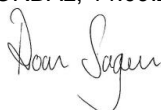
På tross av vedlikehold både ute og inne er tiden kommet for at det i løpet av tid må foretas de overnevnte oppgraderingene. De forhold som omtales i rapporten er ingen fare for liv og helse, men det bør tas tak i og følges opp.

I tillegg til de avdekkede forhold, bør det foretas en ytterligere inspeksjon av enkelte forhold som det gjøres oppmerksom på i rapporten. Denne inspeksjonen må foretas før boligen avhendes.

Noen av de forhold som er oppdaget og omtales i rapporten er av en slik karakter at de bør utbedres i løpet av rimelig tid, mens andre forhold som omtales kan trekkes ut noe i tid., men alle pkt som nevnes i rapporten bør tas alvorlig og utbedres så snart dette er mulig for å unngå forverring m.m.

Skulle det i denne rapporten være punkter som det knyttes spørsmål til, eller være spørsmål til andre forhold som ikke er tatt med i rapporten må eier/takstmannen kontaktes umiddelbart.

STJØRDAL, 14.09.2016



Roar Sagen
Ingeniør - Takstmann MNTF
Telefon: 905 88 146



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Carlos Rivas
Takstmann:	Roar Sagen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 01.09.2016. - Carlos Rivas. Hjemmelshaver. Tlf. 46233442 - Roar Sagen. Ingeniør - Takstmann MNTF. Tlf. 905 88 146
Revisjoner:	Dato: 01.09.2016 Programmet revidert i januar 2016

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Frittliggende enebolig
Beliggenhet:	Eiendommen er beliggende på sør side av Stjørdalselva ca.1km sørøst for sentrum. Området er spredt bebygd med eneboliger, småbruk samt noe næring. Adkomst til området skjer via offentlige veier. Avstand til butikk og skoler er ca.1km.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen på tomten er frittliggende bolig, uthus og garasje. Plasseringen av bygningene er grei ut i fra de topografiske forholdene.
Standard:	Boligen er oppført etter byggeårets standarder og krav til denne type bygninger. Det er foretatt en del oppgraderinger og rehabiliteringer på boligen siden denne ble oppført. Med tanke på alder og tilstand vil det etter hvert være et behov for å oppgradere deler av boligen i tiden som kommer.
Om tomten:	Tomten som er skrånende er foruten bebyggelsen opparbeidet med gårds plass og plenarealer
Adkomstvei:	Adkomst til området skjer via offentlige veier, grei avkjørsel inn til eiendommen
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløpsanlegg opplyser eier.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløpsanlegg opplyser eier.
Andre forhold:	Takstmannen har ikke undersøkt eller blitt gjort oppmerksom på reguleringsmessige forhold vedrørende eiendommen. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i.h.h.t NS3940 og retningslinjer for arealmåling utgitt av NTF og NITO, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Arealene måles etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger 2014. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P-ROM) og sekundære rom (S-ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn. Det understrekes at undertegnede ikke har foretatt undersøkelser om de respektive arealer er byggeanmeldt og godkjent.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1711 MERÅKER Gnr: 30 Bnr: 15
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 854 m ² Arealkilde: Eiendomsdata.no
Hjemmelshaver:	Carlos Rivas
Adresse:	Fossen, 7530 MERÅKER

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsdata.no			Fremvist		
Eier					

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.

Ingen vesentlige avvik registrert mellom egenærklærings skjema og takstmannens vurderinger

Andre forhold

Forsikring: Selskap: Sparebank 1 Forsikring.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Enebolig



Byggeår: 1939 Kilde: Antatt byggeår

Anvendelse: Eget bruk

Tilbygg:

År: 2010 Boligen har fått løftet del av taket og fått etablert et nytt rom i 2 etasje

Konstruksjoner

Enebolig

Bygning generelt - Enebolig

Overflater, generelt

Beskrivelse: Golv har vesentlig vinylbelegg, laminat, tepper, flis og pussede betonggolv. Innvendige veggoverflater har vesentlig flis, malte flater, malt strie, pussede-malte flater. Himlinger i boligen har trepanel, malte plater og malte tak

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Innvendige flater fremstår i bra stand men med noe preg av alder og bruk.

TG: 1



Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	I flg.eier er grunnforholdene vesentlig fjellgrunn med noe løsmasser. I kjellerbod kan man se fjellet ved golv i del av boden	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencsledninger er 1 - 5 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er foretatt en visuell inspeksjon av bygningen og det kan ikke registreres tegn til setninger i bygningen Det understrekes at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser eller målinger. Ved visuelle observasjoner vurderes fundamenter og støpt golv å være i god stand.	TG: 1 <input type="checkbox"/>

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Golv i kjeller er støpt golv på grunn. .	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det indikeres forhøyede fuktverdier i golv samt i nedre del av yttermurer i kjeller. Under befaringen ble det indikert fukt i kjellergolv og i nedre del av yttermurer på fritt eksponerte betongoverflater. Dette antas å ha sammenheng med kapillært opptrekk av fukt fra grunnen da det er rimelig å anta at det ikke er lagt fuktsperre/eller at denne er ødelagt under støpt golv og murer. Det bør etableres og sørges for god lufting av kjeller-rom.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Grunnmur - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn

Beskrivelse:	Grunnmurer under boligen er støpte betongmurer fra byggeåret.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det indikeres fukt i nedre del av grunnmurer i deler av kjeller. Dette antas å ha sammenheng med fuktupptrekk i kjellergolv som er beskrevet i pkt.212 og 221. Det kan også observeres saltutslag på noen fritt eksponerte pussede flater. Årsak skyldes kapillært opptrekk fra grunnen noe som igjen kan skyldes manglende eller skadet fuktsperre under støpte banketter og kjellergolv, drenering/fuktsikring av yttermurer og/eller taknedløp. I dette tilfellet så er opptrekk fra grunnen den mest sansynlige årsak til fuktindikasjonene. Det er rimelig å anta at det er en årsakssammenheng mellom fukt i betonggolv og fukt i grunnmuren.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Drenering - Enebolig

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldriingssvekkelse av drencrør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse:	Eier opplyser om at dreneringen er utskiftet for en del år siden. Utv.fuktsikring er etablert samtidig. Overkant av grunnmurspapp er synlig utvendig Vann kommer inn i kjeller bak en støpt kant på side mot øst, dette vannet ledes ut gjennom grunnmur via rør.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencsledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledninger er 20 - 60 år.	

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Det indikeres forhøyde fuktverdier på betonggolv og nedre del av fritt eksponerte murflater i kjeller.</p> <p>Årsak til indikasjonene antas å komme fra kapillært opptrekk i grunnen noe som igjen skyldes manglende fuktsperre under støpt golv og banketter. Faren for bygningsmessige og helsemessige skader er alltid til stede når det er snakk om forhøyede fuktverdier, men ved å sørge for riktig type materialer, riktig bruk, regelmessige kontroller og ikke minst, god lufting av kjelleren kan denne benyttes slik som i dag.</p> <p>Viktig at området hvor det kommer vann inn i kjeller bak kant holdes jevnlig under oppsikt. At det er rennende vann inn i kjeller er ikke bra. Med såpass dårlig ventilasjon i kjeller vil luften bli fuktig noe som er uheldig med tanke på konstruksjonene av tre i bygningen.</p> <p>Det er av meget stor betydning at rom under terrengnivå har god lufting.</p> <p>Det er meget viktig at utforede flater mot betong og mur blir utført i.h.h.t de krav og beskrivelser som viser oppbygging/materialbruk og som sikrer nødvendig lufting av konstruksjonene. Det vil ellers være overhengende fare for at bakenforliggende konstruksjoner får fukt, råte og evt.sopp og muggskader.</p>	TG: 2
---------------------------------------	--	-----------


Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

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:	Yttervegger antas å være oppført av bindingsverk.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det kan ikke registreres alvorlige feil eller mangler på yttervegger. Yttervegger er ikke nivillert og målt for evt.lodd og retningsavvik	TG: 1

Utvendig komplettering, vegg

Beskrivelse:	Utvendig side av vinduer har omramming rundt om sammen med påmonterte klosser. Ventilrist på yttervegg for avkast fra kjøkken	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vindusomramming og klosser er værslitte og må skrapes og males/evt.utskiftes. Ventilristen på yttervegg kunne vært montert bedre og smartere.	TG: 2


Utvendige overflater

Beskrivelse:	Utvendige fasader på boligen er kledd med stående trepanel som er malt.	
		
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.	

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Det kan observeres noe sprukket kledning på grunn av uttørking samt noe råteskader på noe bordkledning.</p> <p>På noen utv.fasader kan det registreres svertesopp, dette registreres helst på fasader som ligger på skyggesiden og som mye av tiden er fuktig. Fjernes ved vasking og soppdrepende middel.</p> <p>Det er behov for utskifting av trepanel, skraping og maling av bordkledning og vindskier/dekkbord i løpet av 1-3 år.</p>	TG: 2 <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	---	-----------------------------------

Vinduer og dører - Enebolig

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:	<p>Vinduer i bygget er vesentlig trevinduer i koblet utførelse.</p> <p>Dør i yttervegg er delvis isolert ytterdør</p>	
	<p>Skum over kjellervindu på fasade mot nord, hva er dette, må sjekkes</p>	
Utskifting/vedlikehold:	<p>Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.</p>	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Vinduer i boligen er værslitt og preget av alder og bruk, særlig utvendig. Vinduene tilstand krever mye arbeide på utvendig side. Det er tildels stort behov for skraping, maling og kitting. Et fornuftig alternativ er å skifte ut vinduene i boligen</p> <p>Ytterdør av eldre modell med et etter hvert behov for utskifting.</p> <p>Over kjellervindu på fasade mot nord registreres skum mellom bordkledning og vindu, må sjekkes.</p>	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Takkonstruksjon - Enebolig

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:	<p>Det er ikke tilkomst til takkonstruksjonen, derfor er oppbygging osv antatt. Takkonstruksjonen som vesentlig er en varm konstruksjon, men som også er en kald konstruksjon i den øverste del av taket, antas å være oppbygd av taksperrer</p> <p>Taksperrer antas å være kledt med tre-taktrø.</p> <p>Kaldloftet luftes via 2 mindre hull på gavlvegger</p>	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Det virker som om takkonstruksjonen fungerer som tiltenkt. Det kan ikke registreres spor etter fukt eller andre forhold som tyder på at noe er galt med konstruksjonen.</p> <p>På tross av dette må det imidlertid bemerkes at manglende adkomst til kald del av konstruksjonen i møne ikke er tilfredsstillende, samt at luftehull i gavler virker å være såpass små at luftgjennomstrømningen i den kalde delen av konstruksjonen blir liten.</p>	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med taksystem type(Decra) i 2010-2011. Metall takrenner og nedløp som er noen år gamle. Nedløp er tilkoblet oppstikk som leder vannet vekk fra huskroppen.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert noen feil eller mangler ved taktekkingen samt renner og nedløp og synlige beslag på befaringsdagen. Det var ikke nedbør på befaringsdagen slik at tetthet på renner og nedløp ikke ble kontrollert. Taket er inspisert fra bakkenivå.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

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

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Trapp mellom kjeller og 1 etasje er i betong og treutførelse. Trapp er lukket og malt. Trapp mellom 1 etasje og 2 etasje er lukket trapp i tre som er malt	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trapper i bygninger er generelt smale og trang. Rekkverk mangler samt håndlist på begge trappene	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse/platting anlagt på bakken foran inngang til boligen. Det er brukt både impregnerte og hvite materialer i konstruksjonen som er malt.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det kan ikke registreres uregelmessigheter ved terrasse og dens konstruksjoner på befaringsdagen.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Piper og ildsteder - Enebolig

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Pipe fra byggeår som går fra kjeller til over tak. Sotluke i kjeller og heldekkende beslag over tak. Vedovn på stue	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pipe er ikke funksjonstestet eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. Det opplyses om at det ikke er kjent om det hviler krav/påbud på pipe og ildsteder i boligen For full kontroll av pipe og ildsted henvises det til det lokale brann og feievesen.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Etasjeskillere - Enebolig

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

Frittstående dekker

Beskrivelse:	Etasjeskille mellom etasjene antas å være trebjelkelag fra byggeåret.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Golvne i boligen fremstår uten registrerte feil eller mangler under befaringen. Det kan imidlertid registreres mindre skjevheter på golvne. Det er ikke foretatt nivillering av golvne under befaringen	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Bad - Enebolig

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. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Badersinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - Kjeller / Bad/Wc

Beskrivelse:	Bad er ifølge eier oppgradert i 1995-96. Golv i rommet er betonggulv med varmekabler som er belagt med flis Rommet er innredet med dusjnise med oppkant slik at vann ikke renner ut av rommet. Sluk i dusjsone samt under innredning i rommet	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Golv i rommet har ikke fall til sluk som ligger under innredning, det kan virke som om sluket ligger høyere enn selve golvet. Golv i dusjnise har bra fall til sluk	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - Kjeller / Bad/Wc

Beskrivelse:	Vegger i rommet er belagt med flis samt malt strie.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vegger i rommet fremstår i normal tilstand uten alvorlige feil eller mangler. Ingen fuktindikasjoner på vegger i rommet på befaringsdagen. Tilstanden på innvendige veggflater i denne type rom kan variere med bruken av rommet. I tilfellet bruken av dusj øker vil påkjenningen på innvendige flater også øke. Dette må tas med i alle betraktninger	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Innredning og garnityr for våtrom - Kjeller / Bad/Wc

Beskrivelse:	Rommet som er romslig har avlukke for toalett og for dusjnise. Rommet har servant nedfelt i underskap, dusjgarnityr og toalettstol	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke observert feil eller mangler på innredning og utstyr i rommet annet enn spor etter vanlig bruk. Utstyr i rommet må etter hvert som årene går belage seg på utskiftinger/oppgraderinger.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kjeller / Bad/Wc

Beskrivelse:	Rommets sanitærutstyr som kraner og tappeutstyr virker å være i orden og av normal bra kvalitet	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sanitærutstyr har en begrenset levetid og feil/mangler oppstår som regel akutt. Det er en sammenheng mellom pris og kvalitet på det utstyret som monteres på et baderom. I dette tilfellet ble det ikke registrert feil eller mangler på utstyret på befaringsdagen. Alder og bruk er vesentlige forhold i denne sammenheng.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kjeller / Bad/Wc

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

Luftbehandling, generelt - Kjeller / Bad/Wc

Beskrivelse:	Rommet ventileres via el-styrt vifte på yttermur. Det er to stk dører inn til rommet, både fra vaskerom og fra gang.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Badet har avtrekk via vifte på yttermur. Det mangler tilluft til rommet. Dette er nødvendig for gjennomstrømmingen og for at den fuktige luften skal kunne trekkes ut via vifte på yttermuren. På denne type rom bør det sørges for riktig og bra ventilasjon som sørger for å få trukket ut den fuktige luften som blir i denne type rom. Skjer ikke det kan det oppstå bygningsmessige skader i rommet.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Vaskerom - Enebolig

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 besiktes og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - Kjeller / Vaskerom

Beskrivelse:	Golv i vaskerommet er støpt betonggolv som er pusset. Det er ikke lagt noen membran i golvet. Plastsluk er montert i golvet	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Golvet har bra med fall til sluk og tilfredsstillende alle normer og krav til dette(TG2 grunnet manglende behandling). Det indikeres fuktopptrekk fra grunnen i rommet.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - Kjeller / Vaskerom

Beskrivelse:	Innvendige vegger i rommet er pussede vegger samt trevegger som er malte	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vegger i rommet fremstår i normal tilstand uten alvorlige feil eller mangler. Rommet har ingen membran slik at fukt kan trenge inn i vegg om bruken ikke tilpasses veggflatene. Ingen indikerte fuktindikasjoner under befaringen på vegger i rommet.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kjeller / Vaskerom

Beskrivelse:	Installasjoner i rommet er opplegg for vaskemaskin	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Installasjoner på våtrom har en begrenset levetid både i forhold til slitasje og faren for lekkasjer osv.	TG: 2 <input type="checkbox"/>


Luftbehandling, generelt - Kjeller / Vaskerom

Beskrivelse:	Rommet har ingen ventiler annet enn åpningsvindu på yttermur.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rommet mangler ventilasjon noe som ikke er akseptabelt for denne type rom(TG 3). Det er heller ikke tilluft til rommet. For at rommet skal kunne tilfredsstillende kravene til denne type rom må det etableres ventil med riktig dimensjon på yttermur. I tillegg må det etableres tilluft til rommet	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Kjøkken - Enebolig

Visuell 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

Beskrivelse:	Innredning på kjøkken er i plassbygd og malt utførelse av eldre modell.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredningen på kjøkken fungerer ok uten større feil eller mangler, men behovet for ny innredning vil etter hvert være til stede. Det må påregnes utskifting av innredning(TG2 på grunn av alder)	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Golv på kjøkken er belagt med laminatgolv.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Golv i rommet fremstår uten observerte feil eller mangler. Fallforholdene mot sluk er ivaretatt. Ingen fuktindikasjoner registrert på befaringen.	TG: 1 <input type="checkbox"/>


Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Vegger på kjøkken er malte plater	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vegger i rommet fremstår i normal tilstand ut fra alder og bruk, ingen alvorlige feil eller mangler registrert på vegger. Ingen fuktindikasjoner på vegger i rommet.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Eldre, malt innredning i rommet. Normalt bra med plass i innredning	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkeninnredningen fremstår i normalt bra stand med tanke på alder og bruk. Det må imidlertid påregnes en utskiftning av innredning da denne snart er gått ut på dato. Avløps og vannrørene under oppvaskbenk er kontrollert. Ingen lekkasje er observert, men kobling på avløpsrør mellom plast og støpejern er noe tvilsom, må undersøkes nærmere.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Kjøkken


Beskrivelse:	Kjøkken har foruten ventilator over komfyr ventil på yttervegg i rommet.	
		
Tilstandsvurdering:	Ventilasjonen av rommet er tilfredsstillende, både mekanisk avtrekk fra komfyr samt ventil på yttervegg er normalt bra ventilasjon.	

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

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

Sanitærinstallasjoner, generelt

Beskrivelse:	Eier opplyser om at eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløpsanlegg. Hovedinntak for vann med stoppekrane er i kjeller. Vannrør i bygninger er i kobberutførelse. Avløpsrør i plast og støpejern. VVB på 200 liter fra 2010 som er plassert i vaskerom i kjeller	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sanitærinstallasjonene fungerer greit og fremstår uten registrerte feil eller mangler, men alder og bruk tilsier at utskiftning av en del installasjoner og utstyr etter hvert må påregnes.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt	
Beskrivelse:	Ventilasjon i boligen er ikke av de beste, det er lite med ventiler på yttervegger samt på yttermurer inn til kjeller. Ventilator på kjøkken med avkast på yttervegg. Avtrekksvifte fra badrom
	Denne type ventil i grunnmur er for liten, her må det monteres ventil i ca.størrelse 150mm.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventilasjonen i boligen er til dels dårlig og må oppgraderes. I kjeller må det påsettes ventiler i riktig dimensjon på yttermurer for utlufting av kjellere. I tillegg må det etableres tilluft til våtrommene for at fuktig luft skal kunne transporteres ut. Over kjeller bør det monteres ventiler på yttervegger for lufting av boligen(stue, soverom).

TG: 2

