



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Grendevegen 4, 7624 EKNE

Gnr 157: Bnr 90
1719 LEVANGER KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Åge Chr. Holtermann Semb
Telefon: 970 74 282
E-post: aage@promidt.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Promidt AS
Moanfjæra 14, 7606 LEVANGER
Telefon: 97 07 42 82
Organisasjonsnr: 913 308 298

promidt

Dato befaring: 07.11.2017
Utskriftsdato: 10.11.2017
Oppdrag nr: 1830



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 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 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.

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 en bygningsteknisk gjennomgang av boligen på eiendommen. Det er ikke foretatt dokumentkontroll. Boligens utleie del er ikke inspisert grunnet manglende adkomst. Opplysninger om årstidens virkning på bygningen er ikke kjent. Det er ikke foretatt vurderinger/målinger i forbindelse med inneklimate og radon. Bygningenes plassering på tomte er ikke kontrollert. Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå. Taksten er utført visuelt og kontrollert med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder. Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann, uten bindinger til øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. Gjeldene referansenivå ved ansettelse av tilstandsgrader er nytt bygg.

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

Konklusjon:

Boligen opplyses å være oppført i 1973 og er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlige på den tiden. Boligen opplyses å være tilbygd i 2007/10. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Av forhold registrert på befaringen nevnes:

- Manglende fuktspærre på grunn i krypkjeller.
- Fuktig miljø i krypkjeller med høye verdier ved piggmålinger i bjelkelag krypkjeller.
- Værslitt kledning samt manglende smådyrspærre.
- Malingsavflassing og fuktpåkjente vinduer og sprosper på fasade mot sør og vest.
- Malingsavflassing og fuktpåkjent balkongdører.
- Aktiv lekkasje på taket samt råte i tro. Oppsvellet himlingsplater i vaskerom, gang/kjøkken med utslag ved fuktsøk på befaringsdagen.
- Downlights kasser av papp.
- Slitt spaltegulv og rekkverk på balkonger/plattinger.
- Mangler tilluft på bad.
- Manglende tilluft og avtrekk på vaskerom.

Av påkostninger utført de senere årene nevnes:

- Nye vinduer og balkongdører etablert i 2007/10.
- Ny ytterdør etablert i 2014.
- Ny taktekking, renner, nedløp og beslag etablert i 2011.
- Bad og kjøkken etablert i 2007/10.
- Luft til luft varmepumpe etablert i 2012.

Bygningsbeskrivelse:

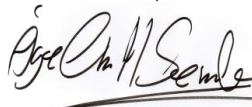
Enebolig med utleieleilighet er oppført i en etasje over krypkjeller og pillarer. Ringmur er oppført i betongstein og pillarer av plasstøpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende kledning. Taket er et saltak og er teknet med profilerte plater av metall. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags glass.

HOVEDKONKLUSJON

Eldre, noe vedlikeholdt eiendom. Imidlertid har fortsatt de fleste bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje. Det må generelt påregnes kostander vedr. oppgradering og oppussing.

For detaljert og øvrige opplysninger henvises det til de enkelte punkter i rapporten.

LEVANGER, 10.11.2017



Åge Chr. Holtermann Semb
Takstingeniør.
Telefon: 97 07 42 82

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Pål Helge Opheim
Takstmann:	Åge Chr. Holtermann Semb
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 07.11.2017. - Åge Chr. Holtermann Semb. Takstingeniør. Tlf. 97 07 42 82 - Pål Helge Opheim.


Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Ekne like i nærheten av lokale skole, idrettsanlegg og butikk. Ca. 16 km til kommunesentret Levanger, med offentlig kontorer, banker, forretninger og jernbane.
Bebyggelsen:	Boligen ligger i et veletablert boligfelt med småhusbebyggelse.
Om tomten:	Tomt som er opparbeidet og beplantet med plen, trær og buskvekster.
Adkomstvei:	Adkomst til eiendommen via privat vei.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via Ekne Vasslag.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
Radon måling.	Eier opplyser at det er utført Radonmåling i 2014. Målinger opplyses å være ok. Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger hos eier. Ble ikke fremvist på befaringdagen. Til opplysning: Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Radonkravene i strålevernforskriften trådte i kraft 1. januar 2014. Alle som leier ut bolig har ansvar for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m ³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. Dette nivået kalles grenseverdi i strålevernforskriften.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1719 LEVANGER Gnr: 157 Bnr: 90
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 221,8 m ² Arealkilde: Matrikelopplysning
Hjemmelshaver:	Pål Helge Opheim
Adresse:	Grendevegen 4, 7624

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Enebolig	
	Byggeår: 1973 Kilde: Opplyst på befaringen.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	199	187	180	7	
Sum bygning:	199	187	180	7	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
<p>Arealene er utregnet fra kontrollmål på stedet ved utvendig mål samt innvendig mål av hovedboligen, og er beregnet ut fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i overnevnte samt NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Rommene er benevnt ut fra bruken på befaringstidspunktet.</p> <p>Det er ikke foretatt kontrollmålinger av BRA, P-rom og S-rom i boligen da det ikke var adgang til utleie delen av boligen.</p> <p>Eier opplyste om følgende rominndeling på utleieleiligheten: P-rom: Bad, kjøkken, soverom, stue og 2 ganger. Areal på utleieleiligheten er på ca. 50 m²</p>

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Bad 1, kjøkken 1, vaskerom, entré, gang 1, stue 1, bad 2, kjøkken 2, stue 2, gang 2, gang 3, 5 soverom	Bod, garderobe

Konstruksjoner

Enebolig


Bygning generelt - Enebolig	
Overflater, generelt	
Beskrivelse:	Gulv. Laminat, flis, tre gulv. Vegger. Panelplater, malt panel, våtromsplater, malt strie, tapet. Himling. Folierte plater, malt panel, panel.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Oppsvullet himlingsplater i vaskerom, gang/kjøkken med utslag ved fuktsøk på befaringsdagen. Generell alders og bruksslitasje på overflater.
Grunn og fundamenter - Enebolig	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Direkte fundamentering	
Beskrivelse:	Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Byggegrunn er opplyst å være fjell. Antatt sålefundament av betong.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ingen synlige tegn til setningssskader. Det ble ikke registrert riss eller sprekker som indikerer på ustabile grunnforhold. Grunnet manglende besiktigelsesmuligheter er grunn og fundamenter ikke gitt tilstandsgrad.
Andre deler av grunn og fundamenter	
Beskrivelse:	Krypekjeller under deler av boligen mot nord øst. Adkomst via luke i ringmur under balkong mot sør vest. Krypkjelleren har et kammer. Krypkjeller er inspisert fra luke.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved visuell kontroll ble det registrert at det mangler utlagt plast / fuktsperre mot grunnen, tydelig oppfuktet grunn. Edderkopper og kokonger relatert til fuktproblemer, er registrert. Stubbloft er utett ved luka og ved rørgjennomføring innen for luka med fuktmerker og sig i stubbloft / asfaltplate. Ved piggmålinger i bjelkelag ble det registrert fuktverdier opp mot 23 % noe som indikerer på fuktig trevirke og skjulte skader kan ikke utelukkes. Til opplysning: Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent. 0 17% betegnes som tørt trevirke 17-21% Fare for utvikling av sopp og råte. 21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %). Krypekjeller er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukt transport fra grunnen. Krypkjellere har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt. Krypekjeller vurderes til å ha behov for utbedring.

TG: 2

Grunnmur - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn

Beskrivelse:	Ringmur er oppført av lettklinkerstein under halve boligen mot nord øst. Utvendig pusset over terreng. Øvrig fendentreing av boligen er på støpte pilarer. Usikkert vedrørende fundamenteringsdybde.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved visuell kontroll av tilgjengelige flater ble det ikke registrert riss eller sprekker som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Stedvis lav høyde mellom bjelkelag og grunn ved tilbygg mot nord øst. Skadeutsatt løsning da det er begrensede muligheter for inspeksjon av stubbloft og bjelkelag. Ut i fra registrerte forhold vurderes grunnmuren å fylle sin tiltenkte funksjon. Tilstandsgrad gitt etter alder.	TG: 2 

Drenering - Enebolig

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


Drenering

Beskrivelse:	Det foreligger ingen informasjon om utvendig fuksikring og drenering.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fuksikring ligger hovedsakelig under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Grunnet manglende besiktigelsesmuligheter er punktet ikke gitt tilstandsgrad.	


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 stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:	Veggkonstruksjonen over grunnmur består av bindingsverk.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tegn eller symptomer på skader. Bygningsdelen lar seg ikke inspiseres. Tilstandsgrad er basert på alder og visuell besiktigelse av veggoverflater.	TG: 2 

Utvendige overflater

Beskrivelse:	Boligen er utvendig kledd med liggende kledning. Kledning byttet i 2007/10 på fasade mot vest og øst. Kledning byttet på gavler i 2011 og 2015. Siste utvendig vedlikehold ble opplyst å være utført i 2011.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved visuell kontroll på tilfeldig valgt plasser ble det registrert manglende smådyrsperre. Videre ble det ujarnheter / skjevheter horisontalt i kledning. Værslitt kledning med malingsavflassing, oppsprekking og fuktpåkjent kledning mot sør og vest. Utvendig fasader fremstår å ha behov for vedlikehold og utbedring.	TG: 2 

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:	Boligens vinduer består av trevinduer med 2-lags glass fra 2007/10. Løst utenpåliggende sprosser.
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:	Ved visuell kontroll og enkel funksjonstest samt åpning av tilfeldig valgte vinduer ble det registrert malingsavflassing og fuktpåkjent vinduer og sprosser på fasade mot sør og vest. Det ble registrert feil / mangelfull utførelse på beslag over vinduer på tilbygg. Eier opplyser om sprekk i vindu på soverom tilbygg. Boligens vinduer og sprosser vurderes til å ha behov for vedlikehold og utbedring. Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen, noe eier bekreftet. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.

TG: 2



Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdør hovedinngang. Ytterdøra er i malt utførelse med 2-lags glass i fra 2014. Ytterdør utleieleilighet. Ytterdøra er i malt utførelse med 2-lags glass i fra 2007/10. Balkongdør hovedbolig. Balkongdøra er ei 2-fløyet tredør fra 2007/10. Balkongdør utleieleilighet. Balkongdøra er ei tredør med 2-lags glass i malt utførelse fra 2007/10.
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:	Ytterdør hovedboligen. Ved visuell kontroll ble det registrert at døra er falmet i farge, utover dette ble det ikke registrert spesielle forhold som skal bemerkes. Balkongdøra vurderes til å være i funksjonell stand. TG: 1 Ytterdør utleieleilighet. Ved visuell kontroll ble det registrert at døra er værslitt, døra er ikke funksjonstestet og gis ikke tilstandsgrad. Balkongdør hovedboligen. Ved visuell kontroll ble det registrert at døra er fuktpåkjent samt malingsavflassing på utsiden. Balkongdøra vurderes til å ha behov for vedlikehold. TG: 2 Balkongdør utleieleilighet. Ved visuell kontroll ble det registrert at døra er fuktpåkjent med malingsavflassing. Balkongdøra er ikke funksjonstestet og gis ikke tilstandsgrad.

Innvendige dører	
Beskrivelse:	Innvendige dører er malte tre dører ferdig overflatebehandlet fra fabrikk.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved visuell kontroll og enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører ble det ikke registrert spesielle forhold som skal bemerkes utover behov for enkelte mindre justeringer. Innvendig dører vurderes til å være i tilfredsstillende stand.

TG: 1

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

Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Takkonstruksjon har saltaks form og er oppført av W-takstoler med tro som undertak. Isolert i undergurter mot underliggende etasje. Luftet via ventiler i gavler og luftespalter langs raft. Adkomst til kaldloftet er via luke med utfellbar stige i stue. Ingen adkomst til takkonstruksjon på tilbygg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved visuell kontroll ble det registrert tydelige tegn til lekkasjer på taket med fuktmerker i trekonstruksjon rundt piper samt på isolasjon stedvis. Råte i tro ved pipene. Aktiv lekkasje ved pipa mot nord. Det ble ved visuell kontroll registrert oppsvellet himlingsplater i gang / kjøkken samt på vaskerom. Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator i himlingsplater ble det registrert høye fuktindikasjoner i himling. Noe som indikerer på fukt i himlingsplatene. Videre ble det registrert at det mangler isolasjon ved takluka samt ved pipe mot sør. Det ble registrert at det er dårlig lufting ved rafter, isolasjon ligger opp imot undertak, dette er uheldig med tanke på å få luftet takkonstruksjonen. Anbefaler å utbedre forholdet. Det er tegn til fugl-aktivitet på kaldloftet noe eier bekrefter. Eier har etablert kasser og flue-netting på disse slik at forholdet er utbedret. Downlights etablert i himling mot kaldloftet med kasser av papp. Ved bruk av downlights i himling mot kaldloft er det viktig at er brukt tette kasser og at det er godt isolert over disse, samt at fuktspærren er godt klemt. Uten dette kan det oppstå kondens med påfølgende fuktskader. Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessige utsatte steder ble det registrert fuktverdier opp mot 25 % i tro og sperrer ved pip-gjennomføring mot sør på kaldloftet noe som indikerer på fuktig trevirke. Aktiv lekkasje / fritt vann ved pipe mot nord. Til opplysning: Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent. 0 - 17% betegnes som tørt trevirke 17-21% Fare for utvikling av sopp og råte. 21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %). Takkonstruksjonen vurderes til å ha behov for utbedring. Anmerket forhold med fukt gis TG: 3

TG: 2

Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Det gjøres oppmerksom på at taktekking kun er inspisert fra bakkenivå. Taket er tekket med profilerte plater av metall etablert i 2011. Løst opplagt takstige med mønebøyle. Vindskier av tre, med beslag over.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av stålplater med plastbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved visuell kontroll ble det ikke registrert spesielle forhold som skal bemerkes utover taklekasje ved pipene. Det er innmurt fotbeslag på pipene, ukjent vedrørende utførelse av beslaget i dette området. anbefaler en nærmere undersøkelse av dette forholdet. Taktekking vurderes til å være i funksjonell stand.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Renner, nedløp og beslag - Enebolig

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

Utvendige beslag

Beskrivelse:	Det gjøres oppmerksom på at renner nedløp og beslag kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt. Takrenner og nedløp er av metall utførelse ikke koblet til grunn etablert i 2011. Beslag er av metall utførelse. Innmurt fotbeslag for piper.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved visuell kontroll ble det ikke registrert spesielle forhold som skal bemerkes utover lekkasje ved pipene. Det er innmurt fotbeslag på pipene, ukjent vedrørende utførelse av beslaget i dette området. anbefaler en nærmere undersøkelse av dette forholdet. Ved taknedløp med utkast til terreng, er det viktig å sørge for at vannet bli ledet bort fra bygningen / grunnmuren for å unngå at det blir stående store mengder vann langs vegger samt hindre fuktbelastning av grunnmuren. Takrenner, nedløp og beslag vurderes til å være i tilfredsstillende stand.	TG: 1 <input 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.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong hovedbolig etablert i 2011. Balkongen er anlagt på vegg og er fundamentert på søyler av betong, usikkert vedrørende fundamenteringsdybde. Bjelkelag og spaltegulv av impregnerte materialer. Balkongen har rekkverk med ståendekledning, levegg mot nabo i nord. Treplattung ved utleieleilighet. Treplattung anlagt på avrettet grunn, rekkverk med stående kledning med levegg av liggende kledning med levegg i mot nord. Trapp opp til boligen. Treplattung inngangsparti hovedbolig. Treplattung anlagt på avrettet grunn med rekkverk av stående kledning. Trapp / plattung inngang utleieleilighet. Trapp / treplattung er anlagt på vegg og er fundamentert på søyler av betong, usikkert	
--------------	---	--



	vedrørende fundamenteringsdybde. Bjelkelag og spaltegulv av impregnerte materialer. Trapp / platting har rekkverk med stående kledning.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Balkong hovedbolig. Ved visuell kontroll ble det slitt overflater samt nedbøyning i bjelkelag / drager. Balkongen vurderes til å ha behov for utbedring. TG: 2 Treplatting ved utleieleilighet. Ved visuell kontroll ble det skjevhet i dekke samt skjevhet i rekkverk. Mangler rekkverk på trapp. Slitt overflater. Treplattingen vurderes til å ha behov for utbedring. TG: 2 Trapper inngangspart hovedbolig. Ved visuell kontroll ble det registrert skjevheter i platting, slitt overflater. Trappa har behov for utbedring og vedlikehold. TG: 2 Trapp / platting inngang utleieleilighet. Ved visuell kontroll ble det registrert slitt overflater og noe skjevheter i platting. Trappa vurderes til å ha behov for utbedring. TG: 2

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:	Pipene er elementpiper i fra byggeår. Innmurt fotbeslag over tak på pipene. Det er etablert to ildsteder i boligen, en vedovn i hver boenhet. Eier opplyser at ildsted i utleieleilighet ikke er i bruk. Det opplyses at siste branntilsyn ble utført i 2014/15, ingen anmerkninger i rapport. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll fra brann og feiervesen, kun muntlig informasjon i fra eier.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pipa og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipa og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

Etasjeskillere - Enebolig

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

Frittstående dekker


Beskrivelse:	Etasjeskiller er trebjelkelag. Isolasjonstykkelse ikke kjent.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det opplyses at etasjeskiller ikke ble målt med instrument for å finne evt. avvik på retning og overflate. Ved visuell kontroll registrert lokale skjevheter og ujevnheter på gulv samt stedvis knirk i gulv. Etasjeskiller er etablert mot krypekjeller. Det presiseres at en slik konstruksjon er en risikokonstruksjon, som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Etasjeskillere vurderes til å være i funksjonell stand. Tilstandsgrad gitt etter alder og konstruksjon mot krypekjeller.

TG: 2

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. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.


Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad 1

Beskrivelse:	Bad etablert i 2007/10 av forrige eier. Badet har flis på gulv med varme og sokkelflis, våtromsplater på vegger og malt panel i himling med downlights. Rommet inneholder dusjkabinett med dører og tett bunnramme, gulvmontert wc og heldekkende servant i innredning. Det er sluk av plast type med lokalt fall til dette, overrenningshøyde ved dørterskel er ok. Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i himling, ingen tilluftsmulighet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Område under og bak dusjkabinett samt sluk er ikke inspisert på befaringsdagen grunnet manglende adkomst. Ved visuell kontroll ble det registrert at det mangler tilluftsmulighet til rommet. Dette er uheldig med tanke på luftutskiftingen på rommet. Manglende tilluftsmulighet reduserer rommets kapasitet på avtrekk. For at ventileringen av våtrommet skal fungere tilfredsstillende er rommet avhengig av undertrykk i fra tilstøtende rom. Anbefaler å etablere tilluftsmulighet for å forbedre dette ved å etablere en luftespalte i nedre kant av dørbled ved teksel. Det ble registrert at innredning er fuktpåkjent/oppsvellet. Generell alders og bruksslitasje på badet. Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte og lett tilgjengelige steder ble det generelt registrert noe forhøyede verdier i gulv. Dette skyldes på grunnlag av en helhetsvurdering sannsynlig ikke fukt, men andre forhold som gir utslag på måleinstrumentet som for eksempel armering, varmekabler, flislim etc. Forøvrig ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner eller tegn til skader som indikerer på fuktproblemer i rommet. Badet har behov for utbedring.	TG: 2 

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

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Vaskerom ble etablert av forrige eier. Vaskerommet har belegg på gulv med oppbrett på vegg, malt panel på vegger og folierte plater i himling. Rommet inneholder stål skyllekar, varmtvannsbereider, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, gulvmontert wc og fordelingsskap vann med kontrollert avrenning fra dette. Det er sluk av plast type med lokalt fall til dette, overrenningshøyde ved dørterskel er ok. Rommet har ingen avtrekks og tilluftsmulighet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved visuell kontroll ble det registrert at rommet mangler avtrekk og tilluftsmulighet. Dette er uheldig med tanke på luftutskiftingen på rommet. Manglende avtrekk og tilluftsmulighet kan føre til kondens og fuktproblemer i rommet. Det ble registrert at himlingsplater er oppsvellet. Fuktutslag målt på befaringsdagen noe som indikerer på fukt i himlingsplatene som sannsynlig kommer fra taklekkasjen. Generel alders og bruksslitasje på vaskerommet. Det er noe gjenstående arbeid med listing og fôringer på vaskerommet. Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner i gulv og på vegger. Vaskerommet vurderes til å ha behov for utbedring.	TG: 2 

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 - 1. etasje / Kjøkken 1

Beskrivelse:	Kjøkken etablert 2007/10 av forrige eier. Kjøkkenet har parkett på gulv, malt panel på vegger og folierte plater i himling med downlights. Innredning med folierte skrog av spon, malte fronter, laminat benkeplater og nedfelt stål benkebeslag, fliser over benk. Opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til komfyr og kjøleskap. Mekanisk avtrekk over stekesonen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Avtrekksvifte startet ved enkel test på befaringdagen. Ved visuell kontroll ble det registrert at det mangler fuktsikring i skjærekant for vask samt at det mangler fuktsikring/dampsikring under benkeplate for oppvaskmaskin, fare for svelling av benkeplate. Det ble registrert generell alders- og bruksslitasje på innredning. Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes til å være i funksjonell stand.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

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:	Kontrollerbare vannrør er av kobber og plast, avløpsrør er av plast og type. Varmtvannsbereder hovedbolig står i vaskerom, produksjonsår 2004 denne er på ca. 200 liter. Varmtvannsbereder utleieleilighet opplyses å være en benkebereder, ukjent vedrørende alder og størrelse. Vann fra Ekne vassverk. Avløp er kommunalt. Innvendige stengekrane etablert i vaskerom i hovedboligen. I utleieleiligheten opplyses eier at hovedstoppkrane etablert i kjøkkenbenk. Vannmåler på avløpet er installert og innmeldt til kommunen. Fordelingsskap vann med kontrollert avrenning fra dette etablert på vaskerom. Benkebereder etablert i utleieleiligheten.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Benkeberedere betraktes som en risikokonstruksjon, en eventuell ukontrollert vannutstrømming vil kunne føre til store følgeskader. Rør- og avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendig stengekrane ble ikke søkt påvist. Undertegnede har ikke vvs-kompetanse, og vann- og avløpsanlegget er derfor ikke faglig vurdert. Deler av det innvendige vann- og avløpsanlegg er innbygd, og er av naturlige årsaker ikke kontrollert. Det er heller ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent. Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en rørlegger med egnet kontrollutstyr, dersom korrekt tilstand for ledningsnett for vann og avløp ønskes.	



	Vann og avløp er ikke teknisk vurdert og gis ikke tilstandsgrad.	
--	--	--

Varme, generelt

Beskrivelse:	Oppvarming med strøm og vedfyring. Gulvarme i bad hovedboligen. Det er etablert en luft til luft varmepumpe i 1.etg. Denne er i fra 2012. Ingen service er utført, utover enkelt vedlikehold av eier.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overnevnte utstyr er ikke vurdert da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Til opplysning: Norsk varmepumpeforening (NOVAP) anbefaler service hvert andre år. Servicetekniker sjekkerda om anlegget fortsatt gir deg optimal besparelse og om det er slitasje på noen avkomponentene. Service og riktig vedlikehold sikrer god, stabil og økonomisk drift i mange år.	

Brannslukking, generelt

Beskrivelse:	Brannslukningsapparat er etablert i boligen. Boligen har montert røykvarslere.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ovennevnte utstyr er ikke funksjons-testet. Eier skal sørge for at boligen har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje.	

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Boligen ventileres via naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i hovedboligen. Eldre ventilasjonsanlegg etablert på kaldloftet. Anlegget er ikke i bruk.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyr og installasjoner er ikke nærmere kontrollert eller vurdert.	

Elektriske anlegg - Enebolig

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:	Sikringssskap hovedboligen er etablert i kjøkken / gang. Sikringssskapet inneholder en kombinasjon av automatsikringer og skrusikringer samt en strømmåler. Sikringssskap utleieleilighet opplyses å være etablert i gang. Sikringssskapet opplyses å inneholder skrusikringer. EI-kontroll utført i 2011, ingen merknader ved anlegget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på EI-kontroll, kun muntlig informasjon i fra eier.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på et generelt grunnlag å rekvirere en EI-takstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.	



Alarm- og signalsystemer, generelt

Beskrivelse:	Tv/internett signal, bredbånd tilknyttet NTE.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ovennevnte utstyr er ikke funksjons-testet. Punktet er ikke gitt tilstandsgrad.	

Terrengforhold - Enebolig

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

Bearbeidet terreng, generelt

Beskrivelse:	Terrengforholdene rundt boligen er flat og skrående. Eiendommen er opparbeidet plen og gårds plass. Oppkjørsel fra privat vei.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble registrert fall inn mot grunnmur samt under boligen ved pilarer, tydelig oppfuktet grunn under boligen. Det anbefales på generelt grunnlag å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde. Dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.	TG: 2