

ESPENS VEI 10, 1391 VOLLEN

Gnr: 68 Bnr: 181 3025 Asker kommune.

Enebolig

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang



Dato befaring: 15/05/2023

Utskriftsdato: 22/05/2023

Oppdragsnummer: 94115

Referansenr:

HENRIK PRØSCH

413 52 879

hp@takseringnorge.no

Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling» (NS 3940). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, og ingen symptomer.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Svake til middels symptomer.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Middels til kraftige symptomer.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Kraftige symptomer/skader.
- Tilstandsgrad IU, (TGIU): Ikke undersøkt.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DO94115>

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje med to hybler, og 1. etasje.

Underetasje med grunnmur i betong. Øvrige etasjer med yttervegger i bindingsverk, kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Garasje med dekke i betong. Yttervegger i lettklinkerbetong mot terreng, bindingsverkskonstruksjon for øvrig, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Valmtak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1983, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Boligen har normal og noe eldre standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2022/23: Peis i stue i 1. etasje.

2021/22: 1. etasje:

- Nye overflater på gulv, vegger og himling, samt downlights, foret på 5 cm, og dampsperre innvendig mot yttervegg, alle soverom og omkleddingsrom.
- Varmefolie i alle soveom.

2019: Ny kjøkkeninnredning i hybel 1 i underetasjen.

2018:

- Bygget ny utvendig trapp i øvre del av adkomstrapp.

2017:

- Ny oppvaskmaskin.
- Ny ventilator i kjøkken i 1. etasje.

2010:

- Pusset opp bad i 1. etasje.
- Ny kjøkkeninnredning i hybel 2 i underetasjen.

2000: Innvendig pusset opp boligen.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / Underetasje hybel 1)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / Underetasje hybel 1)
- Overflater på innvendig himling (Bad / Underetasje hybel 1)
- Fast inventar (Bad / Underetasje hybel 1)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Underetasje hybel 1)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / Underetasje hybel 2)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / Underetasje hybel 2)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Underetasje hybel 2)
- Overflater på innvendige gulv (Vaskerom / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Vaskerom / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Vaskerom / 1. etasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Wc / 1. etasje)

- Rom under terreng
- Gulv på grunn
- Drenering
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Etasjeskiller
- Takkonstruksjon
- Utvendig beslag
- Trapper
- Ytterdører
- Vinduer
- Vinduer
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk oppvarming
- Ildsteder
- Varmtvann
- Kjøkkeninnredning
- Balkonger, terrasser ol.

Tilstandsgrad 3:

- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 20 000 – 40 000,-*
- Elektrisk oppvarming (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 30 000 – 60 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 50 000 – 100 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Vebjørn Krohn Kjærvik og Christine Cederstolpe
Takstmenn: Henrik Prøsch
Befaring/tilstede: Eier: Vebjørn Krohn Kjærvik, Takstmann: Henrik Prøsch

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Enebolig
Om tomten: Pent opparbeidet tomtegrunn i skrånede terreng, asfaltert gårdsplass, plenarealer, fjell i dagen, prydbusker og beplantning. Trapp fra gårdsplass til boligen.
Tilknytning vann: Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp: Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3025 Asker Gnr: 68 Bnr: 181
Eiet/festet: Eiet
Areal: 1088.5 m²
Hjemmelshaver: Vebjørn Krohn Kjærvik og Christine Cederstolpe
Adresse: Espens vei 10, 1391 VOLLEN

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	15/05/2023	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring	14/05/2023	Eiers egenerklæring er mottatt pr. epost.			
Ambita infoland	12/05/2023	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			
Godkjente plantegninger	22/05/2023	Godkjente plantegninger er mottatt pr. epost.			

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår 1983

Arealer

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundær (S-ROM)
Underetasje hybel 1	59	55	4
Underetasje hybel 2	116	104	12
1. etasje	191	185	6
Sum bolig:	366	344	22

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje hybel 1	Bad, Kjøkken/Entré, Stue, Soverom, Gang	
Underetasje hybel 2	Bad, Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Innredet rom	To boder
1. etasje	Vaskerom, Bad, Wc, Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken, Tre soverom, Omklingsrom	Bod

Garasje

Bygningsdata

Byggeår 1983

Arealer

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundær (S-ROM)
1. etasje	33	0	33
Sum bolig:	33	0	33

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Romfordeling

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

Enebolig

Lovlighet

Beskrivelse: Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde etasjene slik planløsningen er i dag.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Det er fremvist avsluttet tilsynssak vedr el-arbeider i 1. etasjer, datert 31.03.2023.
Det er fremvist forhåndsvarsel og vedtak, vedr el-arbeider i underetasjen, datert 31.03.2023.
For detaljert beskrivelsene av avvik, se detaljert brev fra eltilsynet.
Eier opplyser at alle avvik skal utbedres før salg.

Det er mottatt godkjente plantegninger, datert 27.04.1982.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG: IU

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.

I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.

For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.

Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Underetasjen har innredet areal, det er ukjent når arealet er innredet.
Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater.
(organisk materiale).

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i følgende rom: Gang i underetasje hybel 1.
Tilstandsvurdering:	Hulltaking er utført, og det er ikke påvist fukt utover normale verdier. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting under befaringen.

TG: 0

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Underetasje hybel 1: Stue og soverom. Underetasje hybel 2: Stue/kjøkken, og soverom. Krysslaser er benyttet til målingen.
Tilstandsvurdering:	Underetasje hybel 1: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 13 mm i stue og 10 mm i soverom. Underetasje hybel 2: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 5 mm i stue/kjøkken og 10 mm i soverom. Tilstandsgrad 2 er gitt da konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.

TG: 2

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår. Det er observert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.

TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terreng bestående av jordmasser i skrånede terreng.
Tilstandsvurdering:	Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i betong, utvendig pusset og malte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er observert mindre riss i murpuss på enkelte overflater. Rissene omhandler selve pussen. Det er også enkelte felt med "bom" i murpussen. Det betyr at murpussen ikke har tilstrekkelig feste til underlaget.

TG: 2

Yttervegger

Beskrivelse:	Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående malt trepanel. Luftespalte bak panelet.
Tilstandsvurdering:	Det er i dette tilfellet ikke påvist museband bak trepanelet. Dette strider med vanlig praksis, risiko for inntrengning av mus i konstruksjonen. Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet har kledningen oppnådd mer enn halvparten av lengste normale levetid, og i sammenheng med nevnte forhold blitt tildelt TG 2.

TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til vesentlige merkbare skjevheter. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: 1. etasje: Stue og kjøkken. Krysslaser er benyttet til målingen.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 13 mm i stue og 5 mm i kjøkken. Tilstandsgrad 2 er gitt da konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.

TG: 2

Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak.

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig, skal yttertaket besiktiges utvendig. I disse tilfeller skal det undersøkes materialvalg, undertak, og øvrige elementer nedfelt i teknisk forskrift.

Flate yttertak skal besiktiges utvendig for å registrere fall, undersøke sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse.

Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Valmet tak i trekonstruksjon, teknet med takstein. Lufning i enkelte gesimser.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er ikke luftespalter i samtlige gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufning. Årsak er grunnet at isolasjonen presser på sutakplater. Det anbefales å etablere tilstrekkelig med lufning i alle gesimser. Det er observert noen fuktmerker på enkelte punkter på krypeloft. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på aktuelle punkt og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringen. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Taksering Norges egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til Taksering Norges HMS retningslinjer.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.
Tilstandsvurdering:	Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drenerør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur. Det er observert enkelte skader på nedløp i form av buling. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Ute-trapp i trekonstruksjon med metall i trinn, rekkverk i malt tre, fra parkeringsplass/felles vei.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal brukslitasje.

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	Underetasje hybel 1: Isolert ytterdør med glassfelt. Underetasje hybel 2: Isolert ytterdør. 1. etasje: Isolert ytterdør med glassfelt, produsert i 1986. Tofløyet verandadør med trelags isolerglass, produsert i 1982, i stue. Verandadør med trelags isolerglass, produsert i 1982.
Tilstandsvurdering:	Ytterdør i 1. etasje har manglende listverk på venstre side. Ytterdører er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med to- og trelags isolerglass, fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, av noe eldre dato, i bad i 1. etasje.
Tilstandsvurdering:	Vindu er plassert innenfor rommets våtsone (1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Underetasje hybler: Profilerte innvendige dører. 1. etasje: Tofløyet dør med glassfelt mellom spisestue og gang. Dør med glassfelt mellom spisestue og kjøkken. Profilerte innvendige dører for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hullyd, ofte benevnt "bomlyd".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	1. etasje: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett i omkleddningsrom og alle soverom. Skipsgulv i wc, spisestue, stue og del av gang. Flislagte overflater i øvrig del av gang.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Underetasje hybel 2: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett i soverom, laminat for øvrig. Underetasje hybel 1: Innvendige gulv er belagt med laminat. 1. etasje: Flislagte overflater i kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert slanker og buling i laminaten i underetasje hybel 1. Årsak kan være for tett mellom laminat og veggkonstruksjonen. Det er utført banketest på fliser og det er funnet hulromslyd "bom" under enkelte fliser i kjøkken. Årsak til hulromslyd "bom" kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulromslyd "bom" i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd "bom" i et lite område i flis som ikke er under stor bruksbelastning. Tilfellet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater i hybel 2. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Underetasje hybel 1: Malt glassfiberstrie i soverom. Malt trepanel på en vegg i kjøkken/entré. Sparklet og malte plater for øvrig. Underetasje hybel 2: Malt trepanel i soverom, gang og en bod. 1. etasje: Sparklet og malte plater i omkleddingsrom, stue, spisestue og alle soverom. Malt trepanel i gang, wc og kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Noe slitte overflater med merker og rifter, men etter en helhetsvurdering så settes TG 1.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Underetasje hybel 2: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss i stue/kjøkken, innredet rom og en bod.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter.

TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Underetasje hybel 1: Sparklet og malte plater i alle rom. Underetasje hybel 2: Sparklet og malte plater i alle rom. 1. etasje: Sparklet og malte plater i alle rom.
Tilstandsvurdering:	Noe slitte overflater med merker og rifter, men etter en helhetsvurdering så settes TG 1.

TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	1. etasje: Pusset og malt elementpipe i stue. Pusset og malt elementpipe i kjøkken.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår. Hovedstoppekran er lokalisert i teknisk rom/bod i underetasje hybel 1. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting. Avløpsrør i plast. Stakeluke er lokalisert i teknisk rom/bod underetasje hybel 1.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekksanlegg fra alle bad, wc, vaskerom og kjøkken. Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken i underetasje hybel 1.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	1. etasje: Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. I følge eier er det lagt elektriske varmemefolie i følgende rom: Alle soverom i 1. etasje.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Underetasje hybel 1: Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. I følge eier er det lagt elektriske varmekabler i følgende rom: Stue, soverom og bad.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	1. etasje: Pusset og malt elementpeis med glassdør, montert i stue. Elementpeis med glatte hvite vanger, sokkel og kappe. Innsats med dører i støpejern.
Tilstandsvurdering:	Tg 2: Det mangler ildfast plate under peisovnen i stue. Eier opplyser at ildfast plate skal bli montert før salg.

TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannbereder på 287 liter, produsert i 2000, montert i teknisk rom/bod i underetasje hybel 1. Varmtvannbereder på 287 liter, produsert i 1986, montert i teknisk rom/bod i underetasje hybel 1. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsk har varmtvannsbereder anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Underetasje hybel 1: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Lyslister under overskap. Ventilator. Stekeovn, keramisk topp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. Underetasje hybel 2: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Steinplate på vegg over benkeskap. Fritthengende kullfilterventilator i stål. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. 1. etasje: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Flislagt benkeplate med nedfelt kum. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Fritthengende ventilator i stål. Stekeovn, keramisk topp og mikrobølgeovn er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Underetasje hybel 1: Automatisk vannstopper er ikke tilkoblet strøm under befaringen. Det påregnes at vannstoppere til en hver tid har tilkoblet strøm. Ventilator er ikke tilkoblet ventil på yttervegg. Underetasje hybel 2: Det er observert fuktmerker på benkeplate rundt nedfelt kum. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i benkeplaten under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt 18,8 % i benkeplaten. Fuktinhold i treverk på mellom 16-20% er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Tg 2 er gitt på grunn av overnevnte forhold, alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovliggheit.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Østvendt veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra hage, stue og kjøkken, ca. 37 m ² . Gresstepp og synlig takpapp på gulv, og rekkverk i malt tre. Rekkverkshøyden er målt til 94 cm. Vest- og nordvendt terrasse i trekonstruksjon, i forbindelse med inngangsparti, ca. 86 m ² . Ca. 23 m ² er overbygget. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i malt tre. Rekkverkshøyden er målt til 103 cm.
Tilstandsvurdering:	Veranda: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. TG 2 er gitt på grunn av, rekkverkshøyden, alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Underetasje hybel 1: Garderobeskap med glatte fronter i soverom.
Underetasje hybel 2: Skyvedørsgarderobe med speil- og glatte fronter i soverom.
1. etasje: Garderobeskap med speil- og profilerte fronter i ett soverom. Garderobeskap med profilerte fronter i gang. Garderobeløsning med stang og hyller i omkleddingsrom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
To sikringstavler med automatsikringer, montert i kjøkken/entré i underetasje hybel 1.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Ja, i downlights i bad i 1. etasje, disse er skiftet ut i ettertid.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Innfesting til jordingskabel i sluk i bad i 1. etasje er løs. Dette kan medføre at avløp ikke er jordet. Det er ikke kjent om avløp er jordet på annen tilfredsstillende måte. Det anbefales at forholdet undersøkes av fagperson eller el-takstmann. Innfesting av jordingskabel i sluk bør påregnes.

TG: IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger - Bad, Underetasje hybel 1

Beskrivelse: Badet er av noe eldre dato.

Overflater på innvendige gulv - Bad, Underetasje hybel 1

Beskrivelse: Fliser på betong.
Sluk er under dusjgulv og derfor ikke besiktiget.
Fall i dusjsone og til laveste punkt ved dusj er kontrollert og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, Underetasje hybel 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Det er observert fuktmerker i overflaten i dusjonen. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og fuktmerker i overflaten, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, Underetasje hybel 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Avflassing av maling i himling. Årsak kan være høy fuktpåkjenning på overflatene over lengre tid. Det bør påregnes å male overflatene.

TG: 2

Fast inventar – Bad, Underetasje hybel 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Hyller på vegg. Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje hybel 1

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Ventilasjon – Bad, Underetasje hybel 1

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil på vegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykappull? Ja.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Hulltaking bad – Bad, Underetasje hybel 1

Beskrivelse: Hulltaking er utført i gang mot bad. Det ble under hulltakingen avdekket at badets vegger er oppført i betong, og at veggen er foret på. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill(utforingen), og er ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Våtrom – Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktes og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, Underetasje hybel 2

Beskrivelse: Badet er av noe eldre dato.

Overflater på innvendige gulv – Bad, Underetasje hybel 2

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	Sluk skal monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Det var tilnærmet flatt fall på gulv. Fare for vannansamling. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, Underetasje hybel 2

Beskrivelse:	Flislagte overflater. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år, konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Skruerhull i dusjsonen bak dusjkabinett, hullene er ikke tettet med silikon. Det anbefales å tette hullene tilstrekkelig med silikon. Det er gitt tilstandsgrad 2 og ikke 3 fordi det er et lukket dusjkabinett og ikke dusjing direkte på veggene.

TG: 2

Fast inventar – Bad, Underetasje hybel 2

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje hybel 2

Beskrivelse:	Dusjkabinett, innfliset badekar med dusj, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke inspeksjonsmulighet eller lufting under badekaret. Dette bør etableres.

TG: 2

Ventilasjon – Bad, Underetasje hybel 2

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk med ventil på vegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør. Er avtrekk undersøkt med ark eller røykappull? Ja.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Hulltaking bad – Bad, Underetasje hybel 2

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da det var inspeksjonsluke mellom servant og innfliset badekar. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens utlekting, og er ikke påvist fukt utover normale verdier.
Tilstandsvurdering:	

TG: 0

Våtrom – Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	Vaskerommet er av eldre dato.
--------------	-------------------------------

Overflater på innvendige gulv – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	Sluk skal monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og slukhøyde.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	Malt glassfiberstrie.
Tilstandsvurdering:	Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt i våtsone rundt utslagskum. Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det gitt tilstandsgrad 1.

TG: 1

Fast inventar, generelt – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap, veggskap og høyskap med profilerte fronter.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	Skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Ventilasjon – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte med lufttilførsel under dør. Er avtrekk undersøkt med ark eller røykappull? Ja.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Hulltaking bad – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i vegg mellom bad og vaskerom(utenfor våtsone) Det er benyttet fuktmåler med "pigget i treverk" i veggens bunnsvill, og er ikke påvist fukt utover normale verdier.
Tilstandsvurdering:	

TG: 0

Våtrom – Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen, i dusjsonen. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen, ved badekar. Fall i dusjsone og slukhøyde er kontrollert og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater i dusjonen og ca. 120 cm over gulvflis. Malt trepanel for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år, konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Det er panel på innvedige overflater, og det tilfredstiller ikke krav til vanntett sjikt i forbindelse med sone rundt dusjoner. Det er gitt TG 3 på grunn av nevnte forhold. Kostnadsestimat er basert på fjerning av trepanel og etablering av fuktsikre plater i våte soner.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 20000-40000,-

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Høyskap med glassfronter. Speil over servanter.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Dusj på gulv, innfliset badekar med dusj, to servanter og veggfestet klosett med innebygget sistene.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sistene. Dette medfører risiko for at evt. lekkasjer/fukt i sistenekassen ikke blir oppdaget. Det er ikke inspeksjonsmulighet eller lufting under badekaret. Dette bør etableres. Tg 2 er gitt på grunn av dreneringsspalte, alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Varmekabler i bad.
Tilstandsvurdering:	Eier opplyser at varmekablene er defekt og må skiftes ut i senere tid. TG 3 er gitt på grunn av defekte kabler. Kostnadsestimat er basert på utskiftning av kabler. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 30000-60000,-

Ventilasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Hulltaking vaskerom – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i vegg mellom bad og vaskerom (utenfor våtsone) Det er benyttet fuktmåler med "pigget i treverk" i veggens bunnsvill, og er ikke påvist fukt utover normale verdier.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Søyleservant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ventilasjon – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Bod, 1. etasje

Generelle opplysninger – Bod, 1. etasje

Beskrivelse: Boden har sluk og røropplegg etablert. Det er tiltenkt at rommet skal bli et bad, da rommet har opplegg for dette. Rommet i bruk som bod under befaringen og er omtalt som dette i rapporten.

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Garasje med dekke i betong. Yttervegger i lettklinkerbetong mot terreng, bindingsverkskonstruksjon for øvrig, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Valmtak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Strøm og belysning er innlagt. Elektrisk leddport.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er et byggeteknisk dokument. Rapporten viser de forhold Taksering Norge anser som viktig i forbindelse med eierskifte, og de krav som er angitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil og mangler. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i forskrift til avhendingslova.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova og tilstandsgrader er i hovedsak angitt etter NS 3600 og Taksering Norges retningslinjer for angivelse av tilstandsgrader. Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet. NS 3600 har undersøkelsesnivåer fra 0-3. Tilstandsrapporten tar utgangspunkt i undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå, med unntak av enkelte elementer angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år.

TG 1: Svake til middels symptomer. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Middels til kraftig symptomer, samt elde. Tilstandsgrad TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak normal slitasje i forhold til forventet levetid, og at bygningsdelen har oppnådd over halvparten av forventet levetid. Enkle byggtekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggkvaliteten. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn.

TG 3: Angis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Areal:

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe eiendommen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som anvender og signerer denne rapporten.