

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Lyngvegen 15 B, 6429 MOLDE

Gnr 26: Bnr 592
1502 MOLDE KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Endre Eikrem MNTF/NITO Takstmann
Telefon: 469 62 353
E-post: post@eiendomtaksering.no
Rolle: **Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK
Selmax AS
Fjordgata 5, 6413 MOLDE
Telefon: 469 62 353
Organisasjonsnr: 915 592 414



Dato befaring: 09.08.2019
Utskriftsdato: 18.08.2019
Oppdragsnr: 2015595
Referansnr: e8e21dc



e8e21dc

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/1ba7968e-fa86-4e89-a12e-578aabcf9b4>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

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

TAKSTRAPPORTEN

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

OM TAKSERINGSFORETAK

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

OM TAKSTMENN

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

KLAGEORDNING

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

RAPPORTENS STRUKTUR

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

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

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

I rapporten nevnes det ikke små sår og rifter i overflatene da generell bruksslitasje må påregnes. Større avvik på overflater vil forøvrig være nevnt under de respektive poster. 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. Det er bruken av rommene ved befaring som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunal bygningsmyndighet for den aktuelle bruken, uten at dette vil ha betydning for takstmannens valg.

Eventuelle avvik i forhold til plan og bygningsloven, godkjente tegninger, mulig skjult svikt i konstruksjoner og opplysninger vedrørende forsikringsforhold er ikke vurdert i denne sammenhengen, heller ikke eventuelle regulerings bestemmelser i området. Om befaringen er gjennomført på vinterhalvåret og snøforhold begrenser vurderingen, er ikke fallforhold vedrørende terreng/bygningsmassen vurdert.

Takstrapporten er takstfirma sin eiendom til taksthonorar er betalt og kan ikke benyttes uten takstmann sitt samtykke.

Takstmannens rolle

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

Konklusjon tilstand

Eiet bolig/tomannsbolig med garasje.

Bygningsmassen er oppført i.h.h.t referansenivå fra bygningsloven av 1985 med påfølgende teknisk forskrift av 1987 og dennes veiledninger.

Generelt fremstår boligen med grei standard, planløsning og intervall for vedlikehold referanse nivå tatt i betraktning. Ingen dokumentasjon på våtroms arbeider foreligger pr. dato.

Se forøvrig under de respektive posteringer i takstrapporten og eiers egenerklæring.

Eldre bygningsmasse vil ha behov for jevnlig vedlikehold og ut ifra det må en påregne noe vedlikehold og fremtidig oppgradering. Noen bygningsdeler vil kunne ha en kortere leve tids intervall enn forventet om ikke bygningsmassen jevnlig er vedlikeholdt og oppgradert.

En brukt bygningsmasse vil klart ha oftere svakheter/mangler enn en ny bolig og ha tekniske løsninger som en idag ikke vil være tilfredsstillende. Dette forholdet vil selvfølgelig øke med alderen på bygningsmassen og vil også være avhengig av intervall for vedlikehold.

Normal bruks slitasje på overflater vil ikke være kommentert i rapporten med unntak av om dette er en følge av registrert skade eller vesentlig mangel.

Kjøper vil ha en undersøkelses plikt som betyr at han på selvstendig grunnlag må undersøke bygningsmassen nøye. Dette gjelder både selger av eiendommen, interessenter og eventuelle fremtidige kjøpere av eiendommen.

MOLDE, 18.08.2019



Endre Eikrem MNTF/NITO Takstmann
Takstmann TEGoVA Residential Valuer
Telefon: 469 62 353

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Marie Kristine Målsnes Larsen/Kim Øyvind Grøtta
Takstmann:	Endre Eikrem
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 09.08.2019. - Endre Eikrem. Takstmann TEGoVA Residential Valuer. Tlf. 469 62 353 - Marie Kristine Målsnes Larsen/Kim Øyvind Grøtta. Kunde.

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig område i Nordbyen, øst for Molde sentrum med kort vei til skole, barnehage og gode bussforbindelser til Molde sentrum. Kort vei til lysløype og turterreng.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av vertikaldelt tomannsbolig fra 1992 på 2. plan med frittliggende garasje og utebod.
Standard:	Bygningsmassen har en generell grei standard, planløsning og intervall for vedlikehold referansenivå tatt i betraktning. Se forøvrig under de respektive posteringer i takstrapporten og eiers egenerklæring.
Om tomten:	Tomten er opparbeidet med plen areal, prydbusker og gruset vei/parkering for flere biler på eiendommen.
Regulering:	Regulert område.
Kommuneplan:	Arealplan
Adkomstvei:	Offentlig med privat avkjøring.
Tilknytning vann:	Tilkn.off.vann
Tilknytning avløp:	Tilkn.off.avløp

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1502 MOLDE Gnr: 26 Bnr: 592
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	359,5 m ² Arealkilde: Areal er innhentet fra Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Marie Kristine Målsnes Larsen/Kim Øyvind Grøtta/Eva Marie Målsnes
Adresse:	Lyngvegen 15 B, 6429 MOLDE

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.08.2019		Innhentet		
Eiendomsverdi.no	09.08.2019		Innhentet		
Eier	09.08.2019		Fremvist		

Kommentar egenerklæring
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.
Eiers egenerklæring er kontrollert og opplysningene samsvarer med forhold takstmannen har registrert ved befaring av eiendommen.

Andre forhold

Forsikring: Selskap: Tryg forsikring. Avtalenr: 6485445. Type: Fullverdi.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår: 1992 Kilde: Eiendomsverdi.no

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	62	50	44	6	Trapperom, gang, bod, bad/vaskerom, 3 soverom
1. etasje	63	57	52	5	Entré, kjøkken, stue, bod ute, kryploft, wc
Sum bygning:	125	107	96	11	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Bodareal er regnet som S-areal.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Trapperom, gang, bad/vaskerom, 3 soverom	Bod
1. etasje	Entré, kjøkken, stue, wc	Bod ute, kryploft

Garasje

Bygningsdata

Byggeår: 2003 Kilde: Eiendomsverdi.no

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	24	22		22	Garasjerom
Sum bygning:	24	22	0	22	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal


Areal er regnet som S-areal.

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

Konstruksjoner

Utendørs

Grunn og fundamenter - Utendørs
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Forsterket grunn		
Beskrivelse:	Terrengmur mellom parkering og inngang av pipe fabrikkert lettklinker blokk.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Denne type lettklinker blokk er ikke beregnet benyttet i denne høyde og jord trykk men ingen vesentlige avvik registrert i form av sprekker/setninger. Terrengmur mangler sikring der de er mer en 50 cm fall høyde.	TG: 2 

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

Drenering, bearbeidet terreng	
Beskrivelse:	Terreng har stort sett tilfredstillende fall fra bygningskroppen og terreng bærer ikke preg av større oppsamlings steder for vann som påvirker bygningen av vesentlig art.

Diverse utstyr - Utendørs
Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Andre utendørs røranlegg	
Beskrivelse:	Vannutkaster montert på vegg.

Terrengforhold - Utendørs
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:	Tomten er opparbeidet med plen areal, prydbusker, belegningsstein ved inngangsparti og gruset vei/parkering for flere biler på eiendommen.

Enebolig

Bygning generelt - Enebolig

Bygning, generelt

Beskrivelse:	Halvpart av tomannsbolig oppført i 1992. Boligen består av u. etasje og 1. etasje. Yttervegger i kjeller etasje er oppført i betong, på innside delvis lektet/stavet, isolert med plate/ panel. Gulv på grunn av støpt og avrettet betongpussplate, med isolasjon og fuktsperre montert, ut ifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Etasjeskille er oppført med tre bjelkelag. Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonelt bindingsverk, på ytterside kledt med liggende falset kledning, på innside, isolert med plate/panel. Tak er oppført av luftet, pre fabrikkert takstol konstruksjon, på innside isolert med plate/panel, på ytterside tekktet med betong takstein. Vinduer og balkongdør med isolerglass og isolert ytterdør med tilhørende listverk og beslag. Terrasse på grunn av impregneret materiale og tilhørende levegg.
--------------	--

Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

Beskrivelse:	Støpt og armerte murer/såler på antatt kultet masser og fjell grunn.
--------------	--

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt plate på grunn med fuktsperre og isolasjon basert på referansenivå og oppføringstidspunktets forskriftskrav.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

Drenering - Enebolig

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

Drenering

Beskrivelse:	Drenering og overvannsledning fra byggeår i pvc materiale med drenerende masser og grunnmursplast. Drensledning og overvannsledning er antatt ført til sandfangkum og deretter tilknyttet kommunalt ledningsnett.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen kjente problem med drensledninger eller overvannsledning og heller ingen indikasjon på fuktproblem på innside av grunnmur ved tilfeldige stikkprøver så langt dette var mulig.

TG: 1

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:	Grunnmur til bolig av plass støpte betong på støpt mur/fundament som bærende bygningsdel for hovedkonstruksjon av tradisjonelt bindingsverk, isolasjon, vindtette plater, papp/vindsperre, sløyfer og lekter for lufting/kledning. En antar yttervegg konstruksjon er oppført i.h.h.t oppføringstidspunktets forskriftskrav og i.h.h.t pre aksepterte løsninger.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Konstruksjonen bærer ikke preg av vesentlige svakheter eller svikt referansenivå tatt i betraktning og som det visuelt og med enkle målinger kan avdekkes på takseringstidspunktet ved tilfeldige stikkprøver. Mindre retningsavvik/loddavvik kan forekomme og innvendige vegger som er på foret og således en lukket konstruksjon, kan på et generelt grunnlag kunne være en risiko konstruksjon ut ifra datidens byggeskikk. Det ble ikke registrert skader eller indikasjon på dette ved befarings og tilfeldige stikkprøver.

TG: 1

Brannbeskyttelse av bærende konstruksjoner	
Beskrivelse:	Branncellebegrensende konstruksjoner er ikke vurdert utover det visuelle og for de bygningsdeler som det var mulig å kontrollere ved tilfeldige stikkprøver ved befarig. Utover det antas det at brannkonseptet er utført i.h.h.t gjeldende forskriftskrav og pre aksepterte løsninger ved oppføringstidspunktet.

Utvendige overflater	
Beskrivelse:	Pusset/malt overflate på grunnmur og liggende dobbelfalset kledning i hoveddel, montert på lekter for lufting med malt/beiset overflate.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av betong uten puss, malt er 8 - 16 år. Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før maling av trestolper/bjelker, malt er 6 - 12 år. Normal tid før beising av trevindu, beiset er 1 - 3 år. Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år. Normal tid før maling av tredør, malt er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av puss, malt er 4 - 18 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe slitasje/forvitring på værutsatte sider kan forekomme, men ingen visuelle råteskader registrert ved tilfeldige stikk prøver. Stort sett tilfredstillende lufting bak kledning. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <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:	Vinduer med 2-3 lags energi/isolerglass, fastkarm, vipp/glidhengsling i beiset/malt/lakkert utførelse med gjennomgående 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:	Ingen kjente punkteringer eller mangler ved vinduer avdekket på takseringstidspunktet ved tilfeldige stikkprøver. Mindre kondens skader på innvendige karmen kan forekomme. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Isolert ytterdør og balkong dør med tilhørende listverk og beslag.
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:	Mindre vedlikeholdsbehov av overflater og noe justering må påregnes. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige dører	
Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører med behandlet overflate og tilhørende listverk.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.


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:	Pre fabrikkert takstol konstruksjon med undertak av su-plater/rupanel, sløyfelekter og lekter for lufting. Takrenner i brennlakkert aluminium med tilhørende nedløp ført til terreng/ overvannsledning. Heldekkende pipebeslag og luftelyre, samt stigetrinn til pipe montert. En antar takkonstruksjon er utført i.h.h.t datidens byggeskikk, forskriftskrav og pre aksepterte løsninger.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen fukt skjolder eller lekkasjer avdekket på takseringstidspunktet ved tilfeldige, visuelle stikkprøver eller som kjent for eier. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Betongtakstein montert på lekter for lufting som taktekking med israftbeslag over vindskier.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgraden er satt utifra alder og forventet levetid på den aktuelle bygningsdelen. Takoverflater er inspisert fra bakkenivå.	TG: 1 

Overlys, takluker - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

Overlys og takluker

Beskrivelse:	Luke med stige til krypløft montert.
--------------	--------------------------------------


Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

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

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Trapp til hovedinngang av impregnerert materiale med tilhørende rekkverk. Innvendig trapp mellom etasjer med mate vanger, trinn og tilhørende rekkverk. Støpt trapp i nivå mellom bolig og garasje. Trapp i terreng mot sydvest av impregnerert materiale.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse av impregnerte bjelker, dekke og tilhørende levegg montert på bærende konstruksjon av antatt støpte fundament.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe retningsavvik ut ifra balkongdør registrert og noe vær slitasje på overflater.	TG: 2 


Baldakiner og skjermtak

Beskrivelse:	Mindres skjerm tak over balkongdør i underetasje med tilsvarende oppbygging/konstruksjon som hoved tak.
--------------	---

Piper og ildsteder - Enebolig

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Elementpipe med antatt keramisk innvendig rør, heldekkende beslag over tak, pusset og malt overflater innvendig og sotluke montert i underetasje.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trekkforhold vedrørende pipe er ikke vurdert og ingen kjente påbud fra kommunalt feie/brannvesen. Sotluke noe nærme vegg.	TG: 1 

Piper, plassbygde ildsteder m.v. - Underetasje / Gang

Beskrivelse:	Sotluke montert.
--------------	------------------

Piper, plassbygde ildsteder m.v. - 1. etasje / Stue

Beskrivelse:	Vedovn montert med glassplate på gulv og malt/pusset brannmur.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trekkforhold vedrørende ovn er ikke vurdert og ingen kjente påbud fra kommunalt feie/ brannvesen.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input 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:	Tre bjelkelag/etasjeskille med undergulv av bord/sponplater, mineralull og lekter for himling. En antar at bjelkelagskonstruksjon, kvalitet og dimensjonering er utført i.h.h.t gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunktet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe mindre ujevnheter/retningsavvik i overflaten må påregnes men så langt avdekket ved tilfeldige stikkprøver er dette innenfor toleransekrav. Lokale slanker/buler kan likevel forekomme ved bærevegg og opplegg punkt.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input 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 badet er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Badetromsinredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Flis på gulv med varmekabler og lokalt fall til slukavrenning.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen dokumentasjon på våtromsarbeider forelagt ved befaring og tilstandsgraden er relatert til manglende opplysninger vedrørende membransjikt, overganger og slukmansjetter, fallforhold etc. Hoveddel av gulv stort sett flatt og lokalt fall ved sluk. Fallforhold kan avvike fra NS3420-1 som legges til grunn for dagens standard.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Flis på vegger.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen dokumentasjon på våtromsarbeider (membran våtsoner, mansjetter etc.) forelagt ved befaring. Normale fuktverdier på takseringstidspunktet i overflater rundt installasjoner og tilknyttet utstyr.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling - Underetasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Malte himlinger med tilhørende listverk.	
--------------	--	--

Innredning og garnityr for våtrom - Underetasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Hvit profilert bad innredning med heldekkende servantplate og overskap med speil fronter.	
--------------	---	--

VVS-installasjoner, generelt - Underetasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Opplegg for vaskemaskin montert med tilhørende armatur. Stake luke/luke stoppekran til side for innredning.
--------------	---

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Klosett, dusjkabinett og servant i heldekkende servantplate montert med tilhørende armatur.
--------------	---

Luftbehandling, generelt - Underetasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Avtrekk til mekanisk ventilasjon.
--------------	-----------------------------------

Toalettrom - Enebolig

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Wc

Beskrivelse:	Flis på gulv.
--------------	---------------

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Wc

Beskrivelse:	Våtromsplater på vegger.
--------------	--------------------------

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Wc

Beskrivelse:	Malte himlinger med tilhørende listverk.
--------------	--

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Wc

Beskrivelse:	Høyglans bad innredning med heldekkende servantplate og speil.
--------------	--

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Wc

Beskrivelse:	Klosett og servant i heldekkende servantplate montert med tilhørende armatur.
--------------	---

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Wc

Beskrivelse:	Avtrekk til mekanisk ventilasjon.
--------------	-----------------------------------

Kjøkken - Enebolig

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

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Laminat på overflater.
--------------	------------------------

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Malte panelplater på vegger med flis mellom benkeskap og overskap.
--------------	--

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Malte himlinger med tilhørende listverk.
--------------	--

Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Kjøkken innredning med finer/folie fronter, laminat benkeplater og benkebeslag med 1 kum og tilhørende armatur. Opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr topp, mikrobølge ovn og steikovn, samt ventilator montert med avtrekk ført til yttervegg/luftelyre.
--------------	---

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen kjente eller visuelle lekkasjer fra avløp i benkeskap registrert ved befarings så langt dette var mulig å avdekke.
---------------------------------------	--

TG: 1


Innvendige overflater - Enebolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv - Underetasje

Beskrivelse:	Laminat, vinylbelegg og flis på overflater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Overflater på innvendige vegger - Underetasje

Beskrivelse:	Malt strie/tapet og flis på overflater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.

Overflater på innvendig himling - Underetasje

Beskrivelse:	Malte himlinger med tilhørende listverk.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Trapperom

Beskrivelse:	Malte overflater i trinn til trapp.
--------------	-------------------------------------

Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Trapperom

Beskrivelse:	Malt strie/tapet på vegger.
--------------	-----------------------------

Overflater på innvendig himling - Underetasje / Trapperom

Beskrivelse:	Malte himlinger med tilhørende listverk.
--------------	--

Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Gang

Beskrivelse:	Laminat på overflater.
--------------	------------------------

Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Gang

Beskrivelse:	Malt strie/tapet på vegger.
--------------	-----------------------------

Overflater på innvendig himling - Underetasje / Gang

Beskrivelse:	Malte himlinger med tilhørende listverk.
--------------	--

Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Soverom 1

Beskrivelse:	Vinylbelegg på overflater.
--------------	----------------------------

Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Soverom 1

Beskrivelse:	Malt strie/tapet på vegger.
--------------	-----------------------------

Overflater på innvendig himling - Underetasje / Soverom 1

Beskrivelse:	Malte himlinger med tilhørende listverk.
--------------	--

Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Soverom 2

Beskrivelse: Vinylbelegg på overflater.

Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Soverom 2

Beskrivelse: Malt strie/tapet på vegger.

Overflater på innvendig himling - Underetasje / Soverom 2

Beskrivelse: Malte himlinger med tilhørende listverk.

Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Soverom 3

Beskrivelse: Vinylbelegg på overflater.

Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Soverom 3

Beskrivelse: Malt strie/tapet på vegger.

Overflater på innvendig himling - Underetasje / Soverom 3

Beskrivelse: Malte himlinger med tilhørende listverk.

Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Bod

Beskrivelse: Laminat på overflater.

Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Bod

Beskrivelse: Malte panelplater på vegger.

Overflater på innvendig himling - Underetasje / Bod

Beskrivelse: Malte himlinger med tilhørende listverk.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje

Beskrivelse: Laminat og flis på overflater.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje

Beskrivelse: Malt strie/tapet, malte panelplater og våtromsplater på overflater.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år.
Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av glassfiberrev, malt er 8 - 16 år.

Overflater på innvendig himling - 1. etasje

Beskrivelse: Malte himlinger med tilhørende listverk.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Entré

Beskrivelse: Flis på gulv.

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Entré

Beskrivelse: Malte panelplater på vegger.

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Entré

Beskrivelse: Malte himlinger med tilhørende listverk.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Stue

Beskrivelse: Laminat på overflater.

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Stue

Beskrivelse: Malt strie/tapet på vegger.

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Stue

Beskrivelse: Malte himlinger med tilhørende listverk.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bod ute

Beskrivelse: Ubehandlet betongoverflate.

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bod ute

Beskrivelse: Åpen konstruksjon, lettklinker blokk og panel.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Mindre skjolder på bakside av utvendig kledning mot vest kan påregnes.

TG: 1

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bod ute

Beskrivelse: Åpen konstruksjon.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Kryploft

Beskrivelse: Noe gulv i midt parti.

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Kryploft

Beskrivelse: Åpen konstruksjon.

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Kryploft

Beskrivelse: Åpen konstruksjon.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereeder, 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: Varmtvannstank montert i bod og opplegg for vaskemaskin med tilhørende armatur montert på bad.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Ingen visuelle lekkasjer eller mangler på tilknyttet utstyr så langt dette var mulig å kontrollere.

TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Trykkutsatt ledningsnett for vannbringere i kobber rør og avløpsledninger i pvc, likeledes sluker. Ukjent ledningsnett fra bygning og frem til kommunal tilknytning men antar dette er i pvc materiale ut ifra referanse nivå.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Ingen kjente/visuelle lekkasjer eller problemer med avløp/vannbringere avdekket ved tilfeldige stikkprøver eller som kjent for eier.

TG: 1

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Avtrekk til mekanisk avtrekks anlegg og noe spalteventiler i vindu.

VVS-installasjoner, generelt - Underetasje / Bod

Beskrivelse: Innbygget varmtvannstank montert med antatt overløp til bad.

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: Sikringskap med automatsikringer og jordfeilvarsler/bryter fra bygge år.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Kontroll utover det visuelle anbefales utført av el. takstmann og ingen kjente pålegg fra nett leverandør på takseringstidspunktet. Vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av autorisert elektro firma/montør og takstmann har ikke nødvendig kompetanse for vurdering av denne type anlegg. Det foreligger derfor kun en generell, visuell vurdering av el. anlegget. Viser for øvrig til samsvarserklæring.

TG: 1

Alarm- og signalsystemer, generelt

Beskrivelse: Røykvarslere montert i hver etasje.

Diverse utstyr - Enebolig

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Annet fast inventar - Underetasje / Gang

Beskrivelse: Sikringskap montert.

Annet fast inventar - Underetasje / Soverom 1

Beskrivelse: Garderobeskap montert.

Annet fast inventar - Underetasje / Soverom 3

Beskrivelse: Garderobeskap montert.

Annet fast inventar - 1. etasje / Entré

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speildører montert.

Annet fast inventar - 1. etasje / Kryploft

Beskrivelse: Enhet for mekanisk ventilasjon montert.

Garasje

Bygning generelt - Garasje

Bygning, generelt

Beskrivelse: Frittliggende garasje godkjent i 2003 med saltak oppført på støpt fundament/ringmur av lettklinker blokk, tradisjonelt bindingsverk og pre fabrikkert takstol konstruksjon med undertak av armert folie og lekter for takteking av betongtakstein og tilhørende takrenner. Vinduer med enkle glass, panelt bi inngangsdør og leddport montert med behandlet overflater.

Grunn og fundamenter - Garasje

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

Beskrivelse: Støpt og armerte murer/såler på antatt kultet masser og fjell grunn.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Gulv på grunn av singel/grus.

Drenering - Garasje

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldriingsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse: Drenering og overvannsledning fra bygge år i antatt pvc materiale med drenerende masser. Drens og overvannsledning er antatt ført til drenskum og videre tilknyttet kommunal va anlegg.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Garasje

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: Ringmur av lettklinkerblokk som bærende bygningsdel for hovedkonstruksjon av bindingsverk med spikerslag/lekter for utvendig kledning. En vurderer yttervegg konstruksjonen til å være utført i.h.h.t gjeldende byggeforskrift for oppføringstidspunktet.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Konstruksjonen bærer ikke preg av vesentlige svakheter eller svikt referansenivå tatt i betraktning og som det visuelt og med enkle målinger kan avdekkes på takseringstidspunktet ved tilfeldige stikkprøver. Mindre retningsavvik/loddavvik kan forekomme.

TG: 1

Utvendige overflater

Beskrivelse: Ubehandlet/slemmet overflate på ringmur og liggende dobbelfalset kledning i hoveddel, montert på spikerslag/bindingsverk med malt/beiset overflate.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Normal tid før maling av treporter, malt er 6 - 12 år.
Normal tid før maling av tredør, malt er 2 - 6 år.
Normal tid før overflatebehandling av mur/forblending med overflatebehandling er 8 - 16 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Stedvis noe mindre værslitasje men ingen visuelle råteskader avdekket ved tilfeldige stikkprøver. Stedvis noe redusert lufting bak kledning.

TG: 1

Vinduer og dører - Garasje

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:	Vinduer med enkle glass og fastkarm med beiset/malt utførelse.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe værslitasje på utvendige karmen og overflater må påregnes.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Bi inngangsdør med panelet ut side og leddport i tre montert med behandlet overflater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av malte treporter, stål- og aluminiumsporter er 10 - 20 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe mindre vedlikeholdsbehov av overflater og noe justering kan påregnes.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Takkonstruksjon - Garasje

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:	Takstoler med undertak av armert folie, sløyfe lekter og lekter for lufting. Snøfangere montert på øst side. En vurderer takkonstruksjon til å være utført i.h.h.t datidens byggeskikk, forskriftskrav og pre aksepterte løsninger.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen fuktskjolder eller lekkasjer avdekket på takseringstidspunktet ved visuelle stikkprøver.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Taktekking - Garasje

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Betongtakstein montert på lekter for lufting som taktekking med israftbeslag over vindskier.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgraden er satt utifra alder og forventet levetid på den aktuelle bygningsdelen. Takooverflater er inspisert fra bakkenivå.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige overflater - Garasje

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje

Beskrivelse:	Singel/grus på grunn.
--------------	-----------------------

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje

Beskrivelse: Åpen konstruksjon.

Overflater på innvendig himling - 1. etasje

Beskrivelse: Åpen konstruksjon.

Elektriske anlegg - Garasje

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: Strøm innlagt med stikk kontakt og lys.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Kontroll utover det visuelle anbefales utført av el. takstmann og ingen kjente pålegg fra nett leverandør på takseringstidspunktet. Vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av autorisert elektro firma/montør og takstmann har ikke nødvendig kompetanse for vurdering av denne type anlegg. Det foreligger derfor kun en generell, visuell vurdering av el. anlegget. Viser for øvrig til samsvarserklæring.

TG: 1