

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang

**Melandsvegen 81, 5918 FREKHAUG**

Gnr 12: Bnr 14

1256 MELAND KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN

**Olav-Tore Fosse**

Telefon: 913 34 856

E-post: [postmaster@navar.no](mailto:postmaster@navar.no)

Rolle: **Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK

**Navar Takst og Eiendom AS**

Bustølvegen 40, 5918 FREKHAUG

Telefon: 913 34 856

Organisasjonsnr: 981 412 680

Dato befaring: 04.10.2019

Utskriftsdato: 05.10.2019

Oppdragsnr: 1260



e5eb995

## 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/e961ceb4-b137-4f0c-99df-37b5ba195130>

## 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.
- Fuktdikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

## Egne forutsetninger

#### FRITIDSBOLIG

På oppdrag for Kristian Henanger hadde undertegnede takstmann befaring på eiendommen den 04.10.2018. Oppdraget var å ta en tilstandsrapport på eiendom, uthus og fritidsbolig.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirket på verdien, enn det som er nevnt i dokumentet. Rekvirent har (tidligere, se takst datert 19.09.2019) gitt generelle opplysninger om eiendommen og om forhold som vei, vann og avløp, tas med i dette dokument.

Markedsverdien, se takst datert 19.09.2019, som er satt på eiendommen og bygninger, er satt pr. takseringsdag og er bl.a. tatt hensyn til beliggenhet, standard, størrelse.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

## 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](http://www.norsktakst.no).

## Konklusjon tilstand

FRITIDSBOLIG er oppført i 1958 som bolig og senere endret bruksrett til fritidsbolig, som er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet i henhold til byggeforskrifter fra 1949 og etter lokal byggeskikk  
Fritidsboligen er tilbygget.  
Det er ikke fremlagt ferdigattest

Fritidsbolig av denne størrelse, har ikke de krav til isolasjon, klima og innemiljø som ved en fritidsbolig over BRA 150 m2 eller enebolig.  
Dagens forskrifter og krav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som var da boligen ble bygget og oppgradert.

Bruksendring:  
Fritidsboligen har kvaliteter for bruksendring til bolig.  
Da må da søkes om dispensasjon for avvik i henhold til dagens forskrifter

Fritidsboligen har blitt noen år og det må forventes en oppgradering som:  
Drenering av grunnmur mot terreng  
Innvendig kjellerrom: ventilering og sikring mot fukt  
Utbedring av utvendig tak for mose og vedlikeholde vindski og dekkbord  
Rekkverk på balkong har en høyde ca 81 cm  
Ny trapp bør vurderes montert i henhold forskrift

Fritidsboligen er blitt oppgradert med:  
Sikringsskap  
Vinduer på loft og vaskerom  
Innredning vaskerom  
Vann og avløpsledninger for vaskerom

Uthus  
Oppført i 1960  
Blir i dag brukt som vedbod, og tidligere wc (ikke bruk og ikke tilkoblet avløp, men støpt septiktank under uthuset).  
Bygget er uisolert og enkel standard  
Det er innlagt strøm,  
Normal bruksslitasje, men noe oppgradering og vedlikehold må påregnes

Tomt 1066,1 m2  
Er opparbeidet med betong- og steinmurer og steintrapper/heller. Hellelagt med betong herre  
Frukttrær og busker  
Plen og naturtomt  
Eiendommen har utsikt mot sør og vest og ligger i et LNF område med nærhet til skole, barnehage og butikk

Vei  
Privat vei fra Melandsvegen  
Parkering på eiendommen

Ingen alarmerende svikt er på vist eller opplyst om.

TG er gitt ut fra elde og slitasje på bygningsdeler/komponenter.  
Merk at alle tilstandsgrader er teroretiske og er vurdert fra elde og slitasje på bygningsdeler jmf. byggforvaltningens levetidsbetrakninger for bygningsdeler.

Det er foretatt punktvis fuktmålinger på tilfeldige valgte steder og på gulver og vegger på bad og vaskerom og ved kjøkken innredning med fuktmålerindikator Protimeter mms2.  
Det var ikke utslag i våtsone på instrumentet eller andre indikasjoner som tydet på fuktproblemer.  
Se for øvrig kommentarer i dette dokument

FREKHAUG, 05.10.2019



Olav-Tore Fosse  
Telefon: 913 34 856

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Kristian Henanger
Takstmann:	Olav-Tore Fosse
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 04.10.2019. - Olav-Tore Fosse. Tlf. 913 34 856

## Eiendomsopplysninger

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1256 FREKHAUG Gnr: 12 Bnr: 14
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 066,1 m <sup>2</sup> Arealkilde: tidligere takst og eiere
Hjemmelshaver:	Kristian Henanger ideell andel 1/2 Roald Engeseth ideell andel 1/2
Adresse:	Melandsvegen 81, 5918 Frekhaug

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere boligsalgsrapport	16.09.2019		Fremvist		
Tidligere takst	19.09.2019		Fremvist		
Eiere	16.09.2019		Innhentet		

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.
Datert 04.10.2019-ingen merknader



## Bygninger på eiendommen

### Fritidsbolig

Fritidsbolig	
	Byggeår: 1958 Kilde: Eiere Anvendelse: Bebodd av eiere

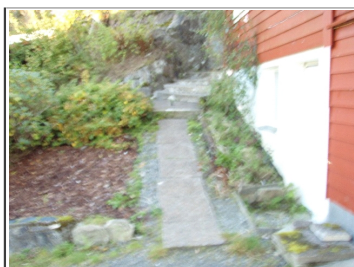
### Uthus

Uthus	
	Byggeår: 1960 Anvendelse: Ved

## Konstruksjoner

### Utendørs

Drenering - Utendørs	
Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.	
Drenering	
Beskrivelse:	Drenerende masser under bygning og drenering er nedgravd i terrenget og kan følgelig ikke beskrives på tilstandsnivå Grunnmur i stein og betong, (sparesteinsmur) pusset utvendig ned til terrengnivå mot vest, ikke montert drenerende grunnmursplast her. Det er montert grunnmursplast lengs grunnmur ved hovedinngang, mangler klemlist på grunnmurspapp Det er fall på terreng mot grunnmur/vegg mot nord.  Takkvann ledes ned i avløpsledning i vest, som skal lede vannet bort fra grunnmur



Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fuktsikring under terrengnivå er ikke undersøkt Fuktsikring av grunnmur mot vest bør vurderes. Det ble påvist fukt inne i krypkjeller og i kjellerbod i mot vest, dette bør undersøkes nærmere og få avklart.

TG: 2

### 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:	Opparbeidet tomt med plen og naturtomt. Steintrapper og stein/betong hagemurer. Betongheller. Opparbeidet en uteplass på plen frem for hytten Gruset og hellelagte gangveier  Terreng ved grunnmur er ikke nivellert. fall fra grunnmur mot sør Terrengfall mot vegg i nord
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fallforhold på terreng fra grunnmur er visuelle. Det er å bemerke at terreng mot grunnmur i øst og nord må vurderes og utbedre. Det er påvist fukt, se merknader i drenering Det er viktig at terreng hellere fra grunnmur eller til drenskum, slik at overflatevann skal ledes bort fra ringmur for å unngå unødvendig fuktbelastning mot bolig.

TG: 2

## Fritidsbolig

### Bygning generelt - Fritidsbolig

<b>Bygning, generelt</b>	
Beskrivelse:	Fritidsbolig i to etasje, kjeller og loft og som er oppført i 1958 som bolig. Det er endret til fritidsbolig, det er boligen og status ved befaring Fritidsboligen ble brukt som helårsbolig på befaringdagen.  Oppført i konstruksjoner som var vanlig i den tids boligen ble bygget i 1958 og senere tilbygget med utvidelse av stue på 1.etg og i etasjen under (kjellerbod) og i henhold byggforskrifter fra 1949, og datidens lokale byggeskikk

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Bygningsdelene er gitt TG ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetid på bygningselement. En del av bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 15 år. ( f.eks. VVB og andre elektriske komponenter), mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt ut fra generelle vurderinger med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadig må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes. (jmf også innledende tekst på side 2 i dette dokument som forklarer mer om TG/ tilstandsgrad). Det bemerkes imidlertid at alle levetider er teoretiske, og levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er. ( forhold til f.eks. sol)</p> <p>En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny ikke har. Dette kan være slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente.</p> <p>skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.</p> <p>Takstmannen viser til kjøpers undersøkelse plikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf. avhendingslovens §3-10, 2.ledd. Hefelse anmerkninger er ikke vurdert, og tekniske anlegg og installasjoner, funksjoner på ovner, piper, og ildsteder/fyringsanlegg mv. er ikke testet eller kontrollert av takstmann Det er stedvis i denne rapport henvist til dagens byggeforskrifter, dette er kun ment som en orientering.</p> <p>Tilstand må sees i sammenheng med alder.</p>	TG: 2 <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	---	-----------------------------------

### Bygning, generelt - Krypekjeller / Kryperom

Beskrivelse:	Krypekjeller er det støpt platning for VVS bereder, inntak for vann. og fordelingsrør for vann og avløp til bad, vaskerom og kjøkken. Isolert bjelkelagt underkledd med 3mm plater Fjell er synlig	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Åpent inn mot krypekjeller og ventilering av kjeller bør utbedres Det er registrert fukt inne i krypekjeller.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

### Bygning, generelt - 1. etasje / Stue

Beskrivelse:	Vedovn, brannmur pusset og malt Dør til terrasse med glass Mønt himling i deler av stuen	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Merk Takhøyde 2,09 meter	TG: 2 <input type="checkbox"/>

### Grunn og fundamenter - Fritidsbolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

### Grunn og fundamenter, generelt


Beskrivelse:	Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Synlig fjell i krypekjeller Fundamentering av grunnmur i kjellerbod, har stein i grunnmur løsnet og det mangler stein/ betong under ringmur i øst, der er det registrert fuktig jord.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlig inngrep. opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.	TG: 2 <input type="checkbox"/>
	Radon. Det er ikke utført Radon målinger som er opplyst om eller takstmann kjenner til. Radon måling blir anbefalt utført, for om grunnen er eksponert for radon.	



## Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Fritidsbolig

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:	Yttervegg oppført i bindingsverksvegg Isolert og kledd utvendig med beiset/malt trekledning Yttervegger i kjeller: Sparesteinsmur som er betongpusset og malt utvendig, og uisolert bindingsverksvegger	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og værslitasje Avflassing maling/beis og noe råteskade på nedre del av hjørnebord Kledningbord i hjørne ved ringmur i bod kjeller, er det åpent og fukt driver inn i innvendig hjørne	TG: 2 

## Vinduer og dører - Fritidsbolig

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 fra oppføringsåret med enkelt glass i kjeller. Det er skiftet vinduer de siste årene og på loft i 2019	
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:	Vinduene fra oppførings har bruksslitasje, vindu på kjøkken går vrider noe tregt Nyere vindu har 2-lags energiglass  Normal bruksslitasje og elde	TG: 2 

### Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Hoveddør, malt og med glass, kodelås Terrassedør, malt og med glass Vaskeromsdør hvitmalt med glass Kjellerdør, malt panel Dør til kjellerbod, malt panel	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje og elde Vaskeromsdør, dørblad kuver oppe. Kjellerdør, mangler beslag under dør utvendig. Innside karm er skummet innfestning. Dørblad kommer borti karm ved låskasse	TG: 2 


### Innvendige dører

Beskrivelse:	Malte fyllingsdører	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje og elde	TG: 2 

### Takkonstruksjon - Fritidsbolig

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


#### Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Sperretak, isolert, bordsutak og tekket med shingel Dekk bord og vindski Teglsteinspipe Plast takrenner med nedløp til terreng	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Shingel tak er vært mosegrodd. Alder på shingel er ukjent Takrenner mot nord er det mye løv og mose Isolasjons type er ukjent	TG: 2 

### Terrasse, balkonger, trapper ol - Fritidsbolig

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


#### Trapper og ramper

Beskrivelse:	Innvendige åpen trapp Håndlist på vegg Returtrekkverk i gang på loft	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trapp er åpen i bredde på 61 cm, opptrinn 23,5cm og inntrinn på 19,5 cm, rekkverk med håndlist på vange mangler. Trapp holder ikke dagens forskriftskrav til trapp.	TG: 3 

### Piper og ildsteder - Fritidsbolig

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:	Teglsteinspipe. Pusset utvendig over tak, blyplatt lodd mot takpapp Stein helle som topphatt Feieluke i kjeller  Ved ovn jøtul med glassdør er montert i stue, brannmur malt.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alle sider må være synlige på en teglpipe. Feie luke montert i kjeller.  Takstmann vil anbefale kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av eiendommen. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller mangler med pipa. Pipa er ikke funksjonstestet.	TG: 2 

### Bad - Fritidsbolig

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


### Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Belegg med ca 10 cm oppbrett på vegg Sluk i gulv under dusjkabinett Høyde på terskel 25 mm Høyde forskjell på synlige flate ca 2-3 mm fall	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sluk ikke kontrollert at belegg er klemt med klemring i sluk Normal bruksslitasje	TG: 2 


### Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Panel lakkert	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje	TG: 2 

### Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Takplater Glassplate montert i tak over dusjkabinett	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	ingen merknader	TG: 2 

### Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Innredning i lakkert furu, med vask, blandebatteri Benkeskap med dører, speil med lyslist, veggskap med hyller Speil Garderobeskap i furu Toalett gulvmontert Avtreksventil Spalte i dør Beha Stråleovn vegg montert Dusjkabinett med garnityr og blandebatteri med termostat Sluk i gulv	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulv hadde en svak helning mot dusjkabinett på 1-2 mm mot dusjkabinett. Belegg brette opp 25 mm ved dør Sluk var under dusjkabinett og dermed ikke inspisert  Ikke registrert fukt  Ingen merknader utenom normal bruksslitasje	TG: 2 


### Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Ventil i vegg Spalte i dør	
Tilstandsvurdering:	Ingen merknader Boligen skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig innneklima for personer i boligen. Ventilasjon skal tilpasse det enkelte roms funksjon. Kjøkken og sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.	

### Vaskerom - Fritidsbolig

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


### Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Fliser med varmekabler og termostat Sluk i gulv	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje i fuger. Ingen merknader til fukt. Sluk var ikke tilgjengelig for vurdering	TG: 2 


### Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Baderomspanel	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merknader	TG: 1 


### Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Malte plater	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merknader	TG: 1 

### Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Benkeskap med stålvaske, ettgreps blandebatteri Oppbygget benk for vaskemaskin og tørketrommel Sluk i gulv	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sluk i gulv var ikke tilgjengelig for vurdering	TG: 2 


### Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Ventil i vegg over dør ut	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke spalte i dør for tilluft Boligen skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig innneklima for personer i boligen. Ventilasjon skal tilpasse det enkelte roms funksjon. Kjøkken og sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.	TG: 2 

### Kjøkken - Fritidsbolig

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


### Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Hvite fronter Benkeskap og veggskap. Veggskap mot stue med glass . Laminat benkeplate, stålvaske med to kummer  Avsatt plass for oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr Avtrekksvifte Beha, avtrekkskanal i kasse ut på yttervegg	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merknader, utover vanlig slitasje Ingen indikasjon på fukt  Merk Takhøyde på 2,07 meter Skyvedør fra hall til kjøkken	TG: 1 


### Innvendige overflater - Fritidsbolig

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 - Kjeller

Beskrivelse:	Uisolert betong og tregulv	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Normal tid før maling av betonggulv/påstøp er 5 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Brukslitasje og malings avflassing på betonggulv	TG: 2 

#### Overflater på innvendige vegger - Kjeller

Beskrivelse:	Sparesteinsvegg, betongpusset Uisolert bindingsverkvegg	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Under vindu er det setningsprekk i grunnmur. Åpent inn til inn til krypkjeller	TG: 2 


#### Overflater på innvendig himling - Kjeller

Beskrivelse:	Panel ubehandlet Takhøyde varierer fra 2,02- 2,11 meter	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hull over stålvaske for kran til stenging av vann	TG: 2 

#### Overflater på innvendige gulv - 1. etasje

Beskrivelse:	Laminat Belegg Fliser Kork	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og bruksslitasje	TG: 2 

#### Overflater på innvendige vegger - 1. etasje

Beskrivelse:	Malt panel og malte plater Baderomspanel på vaskerom	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje og elde	TG: 2 

#### Overflater på innvendig himling - 1. etasje

Beskrivelse:	Tak ess og malte plater/panel
Tilstandsvurdering:	Normal bruksslitasje og elde

### VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Fritidsbolig

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

#### VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Kommunalt vann Varmtvannsbereder montert i krypkjeller Vanninntak i krypkjeller og stoppekran Biovac renseanlegg ned gravet tank i bakken. Årlig serviceavtale, Bivoac er tilkoblet nabohus som også har bruksrett til anlegget.
--------------	---



Tilstandsvurdering:	Se forøvrig utstyr i postene for ;bad,vaskerom, kjeller  Det er ikke kjent for takstmann om det er pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved anlegget. Vanntrykk synes ok, ingen indikasjoner på fortetning  På generelt basis bør anlegget kontrolleres av aut. rørlegger. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset
---------------------	---

### Varme, generelt

Beskrivelse:	Ved ovn i stue Varmekabler på vaskerom Elektriske panelovner Elektrisk stråleovn vegg montert på bad
--------------	---



Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann På generell basis anbefales alltid kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av eiendommer	TG: 2 <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	---	-----------------------------------

### Brannslukking, generelt

Beskrivelse:	Brannslukningsapparat, 6 kg pulverapparat og røkvarsler etter forskrift
--------------	---

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Boligen har nødvendig brannvarsling, brannslukningsapparat og rømningsveier i henhold til forskrifter.  Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Brannslanger funksjon testes årlig.  Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikehold i samsvar med gjeldene lover og forskrifter om forebygging av brannvern	TG: 1 <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	--	-----------------------------------

### Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Naturligavtrekk med ventil i vegg og i vindu. Spalte under dør.
--------------	--

Tilstandsvurdering:	Ventilering av kjeller bør vurderes utbedret. Tilluft til vaskerom, utbedres  Boligen skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig innneklima for personer i boligen. Ventilasjon skal tilpasse det enkelte roms funksjon. Kjøkken og sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.
---------------------	--

### VVS-installasjoner, generelt - Kjeller

Beskrivelse:	Stålavask med krane for varmt- og kaldtvann. Avløp til jernsluk Avsatts i krypkjeller er det montert: VVS bereder type CTC Ferro Therm 115 liter fra 2006 Vann og avløpsrør er synlig i krypkjeller
--------------	--

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke kjent for takstmann om det er pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved anlegget. Vanntrykk synes ok, ingen indikasjoner på fortetning  På generelt basis bør anlegget kontrolleres av aut. rørlegger. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset	TG: 2 <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	--	-----------------------------------

### Elektriske anlegg - Fritidsbolig

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 - Kjeller

Beskrivelse:	Åpent anlegg, jordet kontakter Lamper med lystoffrør og taklamper
Tilstandsvurdering:	Ikke vurdert på tilstandsnivå. Ukjent TG, takstmann er ikke El.fagmann.  Merk: DSB (Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap) uttalte i 2008 at el. anlegg kan ikke påregnes med en levetid på mer enn 30 år

#### Elkraft, generelt - 1. etasje / Hall m/trapp


Beskrivelse:	Sikringssskap Automatsikringer Kabel fra inntaksikring soverom på loft
Tilstandsvurdering:	Ikke vurdert på tiltaksnivå  Oppgradert anlegg i 2006 ved firma Profitek AS Kurs fornyelse og sjekk elektriske installasjoner. Luftinntak, soverom loft  Samsvarserklæring fra 2006  Egen kontroll av el.mann anbefales. Undertegnede takstmann er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til enhver tid er godkjent.  DSB uttalte i 2008 at el.anlegg ikke kan påregnes med en levetid på mer enn 30 år.

### Diverse utstyr - Fritidsbolig

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


#### Skap og reoler - 1. etasje / Hall m/trapp

Beskrivelse:	Garderobeskap med dører Kjøleskap Fryseboks
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merknader utenom normal slitasje og elde

TG: 2  


#### Fast inventar, generelt - 1. etasje / Soverom

Beskrivelse:	Garderobeskap med dører
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje

TG: 2  


## Uthus

### Bygning generelt - Uthus

#### Bygning, generelt - 1. etasje

Beskrivelse:	Uisolert uthus BRA 13 m2 Brukt til ved og redskaper Det har eget toalett rom, med vask og krane for vann. det var ikke i bruk ved befaring. Sperr takkonstruksjon (pulttak), tekket med shingel takpapp Overbygget inngangsparti Bindingsverksvegg med trekledning, beslag nede ved vegg ved overbygget inngang Tregulv iusolert, synlige åpninger i gulvbord Grunnmur i sparestein/betong, og søyler Vinduer med enkelt glass Paneldører Plast renner 6 kg pulver apparat	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det må påregnes utbedring og vedlikehold Det er svai i takkonstruksjonen.	TG: 2 