

Valleåsen 33
REVETAL

EPS montert høsten 2016
Fungerer iflg takstmann.

Kunden valgt å IKKE montere enkelte
steder, der er det fuktutslag



KONTAKT

BILDER

P-ROM/BRA:

269/294 m²

TOMTEAREAL:

1132 m², eiertomt

SOVEROM:

5

BYGGEÅR:

1974

OMKOSTNINGER:

120 972 kr

VISNING

Søndag 13 August 16:00-17:00

[Legge til i kalenderen](#)

[Bestill prospekt](#)

[Gi bud](#)

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentrumsnært og attraktivt boligområde på Valleåsen i Re kommune. Kun ca 1 times kjøre fra Oslo. Området er naturskjønt og barnevennlig med umiddelbar nærhet til flotte turområder, så vel som bilfri gangavstand tilskoler, barnehage og Revetal sentrum. I sentrum finner du ReTorvet kjøpesenter, bank, vinmonopol, kommunehus, treningssenter og øvrige sentrumsfunksjoner.

Stedet ligger i hjertet av Vestfold, med omtrent like stor avstand til Tønsberg, Horten og Holmestrand. Det er gode bussforbindelser til de øvrige Vestfoldbyene. Du trenger ikke å reise langt for å oppleve frisk luft og fin natur, det er flere idylliske utfartsområder i Re kommune. Flotte tur- og friluftsområder med noe bøkeskog, variert terreng og kystlandskap gir god rekreasjon på helårsbasis.

Her finnes et mylder av merkede turmuligheter, der turistforeningen sørger for løypekjøring vinterstid. Det er kort vei til lysløype, fotballbane, idrettshall, samt idylliske badeplasser ved Langvannet. Er man en badenymfe eller glad i å fiske, er det flere vann innover i marka eller ved sjøen. En kjøretur unna har du bl. annet Sandsletta badeplass ved Sand camping, som også har volleyballbane, gresslette, toalettfasiliteter og sommerkiosk. Herfra kan du også følge kommunens fine kyststi.

Innhold

Valleåsen 33 er en attraktiv og innholdsrik enebolig over to plan. Eneboligen ligger svært familievennlig til med nærhet til barnehage, skoler i alle trinn og gangavstand til sentrum med butikker og servicetilbud. Tomten er flott opparbeidet med en lettstelt, skjermet hage, steinbelagt gårdsplass og fin utsikt. De gode solforholdene kan nytes fra en stor, vinklet terrasse eller en skjermet uteplass i hagen.

Den romslige boligen er godt vedlikeholdt og gir et tiltalende inntrykk med store rom, mye lys og fin planløsning. I første etasje har boligen et vindfang med skap, innbydende stue med skiferbelagt peis og et romslig kjøkken med hyggelig spisekrok. I underetasjen er det et eget trimrom, kjellerstue med utgang til hagen og en peisestue med gruepeis.

Boligen har to bad, ett separat wc og et separat vaskerom. Det ene badet ble renover av fagfolk i 2007 og fremstår i dag som svært lekkert. Det andre badet er tilknyttet badstue. For øvrig har boligen fem store soverom, hvorav ett er gjort om til kontor med uttak for fiber. Lagringsplass finner du i to boder og på lagringsloft. Parkering er i en frittstående dobbelgarasje og på gårdsplassen.

Planløsning

1. etasje: Vindfang, gang, hall, bad, kjøkken, stue og 3 soverom.

Underetasje: Bad, badstue, gang, kjellerstue, peisestue, 2 soverom, vaskerom, wc, trimrom og 2 boder

Kort fortalt

- Innholdsrik enebolig over to plan.
- Parkering er i en dobbelgarasje.
- En solrik eiendom med flott utsikt.
- Pen, skjermet hage og fin uteplass.
- Stor, vinklet terrasse utenfor stuen.
- Pent vindfang med garderobeskap.
- Romslig kjøkken med fin spisekrok.
- Lvs. flott stue med plass for spisebord.

- Bad tilknyttet badstue i underetasjen.
- Eneboligen har et separat vaskerom.
- Det er et fint trimrom i underetasjen.
- Fire store soverom og et pent kontor.
- Lagring i to boder, på loft og i garasje.
- Sikringsskap med automatsikringer.

Standard

Entré: Eneboligen har inngang fra en steinbelagt gårdsplass til et inntrukket inngangsparti med skiferbelagt betongtrapp. Vindfanget har skap for oppbevaring av yttertøy og en flott, hvitmalt dør med glassfelt gir videre inngang til stuen.

Kjøkken: Det romslige kjøkkenet gir et tiltalende inntrykk med bjerkeparkett på gulv, tidsmessige farge på vegger og flere gode vinduer som gjør dette til et lyst og hyggelig arbeidsområde. I hjørnet av kjøkkenet er det en koselig spisekrok og rommet er stort nok til at flere kan kokkelere sammen.

Innredningen har hvite, profilerte fronter, åpne hyller, benkebelysning og massive benkeplater av heltre med nedfelt oppvaskum. Kjøkkenet har integrerte stekeovn og induksjon platetopp, i tillegg til frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

Stue: Eneboligen har en luftig og innbydende stue med bjerkeparkett på gulv og lysmalte vegger. Vindusflater i tre himmelretninger gir rikelig med lys og det er utgang til en stor, herlig terrasse. Stuen er svært romslig og har god plass for både sofaløsning, sittegruppe og spisestuemøblement. Rommets absolutte blikkfang er en massiv, skiferkledd peis som gir knitrende hygge og fin stemning på mørke kvelder. I tillegg er det en vedovn som gir behagelig varme.

Stue 2: I underetasjen har boligen både en trivelig kjellerstue og en peisestue som er tilknyttet via en hvitmalt buegang. Fra kjellerstuen er det trapp opp til første etasje og direkte utgang til uteplass i hagen via store skyvedører. Med vindusflater fra gulv til tak har dette rommet flott utsyn og fine lysforhold.

Peisestuen er meget romslig og gir et pent inntrykk med enstavs parkett på gulv, tidsmessig farge på vegger og himling med synlige trebjelker. Stuen har både en murt gruepeis og en flott vedovn.

Bad/wc/vaskerom: Boligen inneholder to bad, ett separat wc og et separat vaskerom. Badet i første etasje ble renoveret av fagfolk i 2007 og fremstår som lekkert med italienske fliser på gulv og vegger, samt gulvvarme og downlights.

Innredningen består av et hvitt servantmøblement med glatte skuffefronter, heldekkende servant, matchende skuffemøbel og speil med belysning. Videre har badet innfliset badekar, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Bad 2: Badet i underetasjen har flislagt gulv med gulvvarme og panelte vegger. Rommet ligger tilknyttet en badstue med panelte overflater og plassbygde benker. Badet er for øvrig utstyrt med servant på veggen og dusjkabinett.

Soverom og garderobe: Eneboligen har fem romslige, lyse soverom med god plass for skap. Det ene soverommet er gjort om til kontor og har fått uttak for fiber. To av soverommene i første etasje har dør med utgang til balkong og er utstyrt med utvendige persienner. Boligen har rikelig med lagringsplass i to boder i underetasjen, på gulvet loft og i dobbelgarasjen.

Teknisk: Boligen har oppgradert sikringsskap med automatsikringer på alle kurser. Varmtvannsbereder på 300 liter fra 2007 er plassert i kjellerrom mot syd. Innvendig grunnmur mot øst samt deler av grunnmur mot syd og nord er påmontert EPS system i 2016 (elektroder boret inn i grunnmur) og tilkoblet strøm. Systemet er dokumentert med brosjyre fra leverandør. For øvrig er det opplegg for fiber med uttak plassert på kontor/soverom.

Tomten

Eiendommen er svært solrik og pent opparbeidet med en romslig, lettstelt hage og steinbelagt gårdsplass. Hagen har gode plenarealer som gir rikelig med tumleplass. I tillegg er det trær, prydbusker og diverse fin beplantning, samt noe fjell i dagen.

Utenfor underetasjen ligger en skjermet, usjenert uteplass som gir en lun plass å slappe av i solen. Stuen i første etasje har utgang til en stor, vinklet terrasse med trykkimpregnert tredekke og rekkverk i tre, hvor en fin utsikt og gode solforhold nytes.

Parkering

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Valleåsen 33, 3174 REVETAL

Gnr 85: Bnr 24
0716 RE KOMMUNE
Boligeiendom



SERTIFISERT TAKSTMANN
Takst & Byggservice Anders Kjær
Telefon: 911 77 296
E-post: anders@kjaertakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Anders Kjær Takst & Byggeservice
Kileveien 93, 3175 RAMNES
Telefon: 91 17 72 96
Organisasjonsnr: 970 336 265

Rapporten er utarbeidet av:



Dato befaring: 15.06.2017
Utskriftsdato: 20.06.2017
Oppdrag nr: 6012



Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

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

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

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

OM TAKSTMENN

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

KLAGEORDNING

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

RAPPORTENS STRUKTUR

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

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
 - Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
 - Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
 - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

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

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
 - Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
 - Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
 - Det er ikke foretatt funksjonsprøving av 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 'Byggforskserien 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.
- Fuktindikatorutstyr: 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

Tilstandsrapport over eiendom med bygning søkt oppført i hht. byggeårets krav og byggeforskrifter. Bygningens konstruksjoner kan ikke sammenlignes med dagens krav og forskrifter, særlig med tanke på dimensjonering, isolasjonstykkelse, samt krav til innemiljø. Bygningsdeler med nedsatt tilstandsgrad kan være på grunn av alder i forhold til gjenværende brukstid. Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander. Ved befaring ble muntlige opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannens egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring. Tekniske installasjoner som gulvvarme, hvitevarer ol. er ikke funksjonstestet av takstmann ved befaring. Det er ikke vurdert om det foreligger påbud, reguleringsmessige forhold, eller om boligrom som benyttes er godkjent av bygningsmyndighetene. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

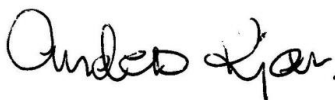
Takstmannens rolle

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

Konklusjon tilstand

Boligeiendom med selveiet tomt og bygninger bestående av enebolig samt frittstående garasje. Boligen er oppført 1974 og fremstår med alle bærende konstruksjoner, drens-system, taktekke samt det meste av utvendige kledninger fra byggeår. Isolerglass i alle vinduer er iflg. eier skiftet senere år. Bad i hovedetasje er renoveret 2007 utført av Gran VVS. Det er montert EPS fuktsikringssystem på innvendig grunnmur i 2016 der det kun er registrert moderate fuktverdier. Det kan virke som om systemet fungerer da det er tydelige fuktmerker/ avskallinger ved nedkant av grunnmur fra tiden før EPS systemet ble montert. Fukt med skadelige verdier målt på soverom mot nord i underetasje der det anbefales nærmere undersøkelser (her er det ikke EPS fuktsikring). Det er foretatt fuktmålinger på våtrom og kjøkken der det ikke vises unormale verdier ved erfaringsmessig utsatte steder. Forøvrig er boligen godt vedlikeholdt der innvendige overflater er oppgradert etter behov. Eiendommen med utearealer og bygninger fremstår med godt vedlikehold og bærer preg av forsiktig bruk. Det henvises forøvrig til selgers egenerklæring samt til rapportens enkelte punkter med beskrivelser og tilstandsgraderinger.

RAMNES, 20.06.2017



Takst & Byggservice Anders Kjær
Telefon: 911 77 296

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Hans Petter Jahre
Takstmann:	Anders Kjær
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 15.06.2017. - Anders Kjær. Tlf. 911 77 296 - Britt og Hans Petter Jahre.

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Boligeiendom
-------------------	--------------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0716 RE Gnr: 85 Bnr: 24
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Hans Petter Jahre
Adresse:	Valleåsen 33, 3174 REVETAL
Kommentar:	Matrikkeldata er hentet fra Eiendomsverdi AS og er ikke nærmere vurdert.

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
EPS fuktsikring		dokumentasjon	Fremvist		

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Enebolig	
	Byggeår: 1974 Kilde: Eiendomsverdi Modernisering (i 2007) Renovert bad

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	158	143	118	25	
1. etasje	160	151	151		
Sum bygning:	318	294	269	25	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal	
Arealene er målt ved befaring, og er utført i hht. NS 3940 samt til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Målingene tar nødvendigvis ikke hensyn til byggeforskriftene.	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Bad, badstue, gang, kjellerstue, peisstue, 2 soverom, vaskerom, wc, trimrom	2 boder
1. etasje	Bad (2007), gang, hall, kjøkken, stue, 3 soverom, vindfang	

Garasje

Garasje



Byggeår: 1976 Kilde: Eier

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	45	40		40	
Sum bygning:	45	40	0	40	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Arealene er målt ved befaring, og er utført i hht. NS 3940 samt til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Målingene tar nødvendigvis ikke hensyn til byggeforskriftene.

Romfordeling

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

Konstruksjoner

Enebolig

Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	Grunnforhold bestående av fjell/ sprengstein på fjell.
Tilstandsvurdering:	Grunnforhold ansees som stabile, (gjelder byggegrube). Det er ikke gjort grunnundersøkelser utover vurdering av byggets stabilitet, samt vurdering av utvendig terreng.

Gulv på grunn		
Beskrivelse:	Gulver av betong på komprimerte grusmasser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Stedvis noe svanker og ujevnheter i gulver av betong. Største målte planavvik er 32 mm målt i kjellerstue.	TG: 2

Grunnmur - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn		
Beskrivelse:	Grunnmur av lettklinkerblokker (Leca) på betongsåler. Innvendig og utvendig pusslag.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Setningssprekk i grunnmur mot nord. Horisontal setningssprekk i forstøtningsmur mot syd. (Sprekken er reparert) Ved bruk av fuktindikator på grunnmur i underetasje er det kun registrert moderate utslag ved tilfeldig valgte steder.	TG: 1

Drenering - Enebolig

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

Drenering		
Beskrivelse:	Drenssystem fra byggeår. Grunnmur er fuktsikret med murpuss, samt Platon grunnmursplast. Innvendig grunnmur mot øst samt deler av grunnmur mot syd og nord er påmontert EPS system i 2016 (elektroder boret inn i grunnmur) og tilkoblet strøm. Systemet er dokumentert med brosjyre fra leverandør.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drenssystem med drenerledninger er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Grunnmursplate er stedvis avsluttet under terreng med fare for innsig av fukt bak platen. Manglende topplist på grunnmursplaten med fare for innsig av fukt bak platen. Det er ikke registrert fukt ved nedkant av innvendig grunnmur foruten del av grunnmur mot nord som er påforet og panelt (se egen beskrivelse). Tilstandsgrad er vurdert med hovedvekt for alder på drenering og fuktsikring fra byggeår grunnet alder.	TG: 2

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger		
Beskrivelse:	Veggkonstruksjon med 100 mm bindingsverk, isolasjon og vindsperre.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke registrert synlige skader på veggkonstruksjon.	TG: 1

Utvendig komplettering, vegg		
Beskrivelse:	Stående tømmermannskledning fra byggeår. Kledning mot syd er skiftet senere år.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Stedvis noe tørkesprekker i kledning. Det er ellers ikke registrert skader på kledning utover normal vær og aldringsslitasje.	TG: 1

Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt

Beskrivelse:	Påforede vegger på grunnmur under terreng.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Påforede og isolerte vegger under terreng ansees generelt som risikokonstruksjon med fare for skjulte skader. Ved bruk av Protimeter fuktmålerutstyr med hammerelektroder er det registrert fukt med skadelige verdier målt i påforet vegg i soverom mot nord. Nærmere undersøkelse anbefales.	TG: 2

Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:	Toppsvingvinduer dels fastkarmvinduer fra byggeår med to lag energiglass og malt overflate. Glass er iflg. eier skiftet på alle vinduer etter byggeår.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige skader utover normal slitasje. Tilstandsgrad er vurdert med hovedvekt for alder på karmen/ rammer fra byggeåret.	TG: 2

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Balkong/ terrassedør fra byggeår med to lag energiglass og malt overflate. Glass i terrassedør skiftet 2008. Hoveddør fra byggeår av teak med oljet overflate. Hev-skyvedør i underetasje fra byggeår med to lag isolerglass.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hoveddør ansees som trekkfull. Ellers normal slitasje. Tilstandsgrad er vurdert med hovedvekt for alder.	TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Ramtredører av heltre med malt overflate.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige skader utover normal slitasje.	TG: 1

Takkonstruksjon - Enebolig

Her vurderes ventilerings 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:	Plassbygget selvbærende valmet takkonstruksjon fra byggeår. Konstruksjonen er isolert med 150 mm isolasjon. Deler av konstruksjonen er tilleggsisolert etter byggeår.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige lekkasjer eller skader registrert. Fuktmerker ved takgjennomføring for ventilasjon og pipe er fra tiden før nye takhatter/ pipebeslag ble montert.	TG: 1

Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Undertak med rupanel tekket med underlagspapp og glassert teglstein fra byggeår.		
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke registrert skader på taktekke utover normal slitasje. Tilstandsgrad er vurdert med hovedvekt for alder på lekter og undertekking.		
			TG: 2

Renner, nedløp og beslag - Enebolig

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

Utvendige beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp av plastbelagt stål montert nye etter byggeår.		
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 20 - 30 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av snøfangere, taksikringsutstyr, takstige er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilløp til avskalling av plastbelegg på beslag på rekkverk terrasse. Renner, nedløp og beslag fremstår uten skader utover normal slitasje.		

TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

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

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Utvendig trapp av betong belagt med skifer.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige skader utover normal slitasje.	TG: 1 	

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse/ balkong fra byggeår med bjelker og gulvbord av trykkimpregneret materiale.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige skader utover normal slitasje. Tilstandsgrad er vurdert med hovedvekt for alder.	TG: 2	

Piper og ildsteder - Enebolig

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Fabrikkert elementpipe fra byggeår med puss og malt overflate. Brannmur i stue med Jøtul brannpanel. Helbeslag av plastbelagt stål på pipe over tak. Sotluke i underetasje. Murt gruvepeis i stue forblendet med skifer. Murt gruvepeis i peisestue med puss og malt overflate.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sprekk i skjøt mellom brannpaneler ansees som et kosmetisk avvik. Ellers ingen synlige avvik registrert. Ønskes en nærmere tilstandsvurdering anbefales det en kontroll utført av feievesen/ branntilsyn.

TG: 1

Monteringsferdige ildsteder

Beskrivelse:	Vedovn av støpejern i peisestue og stue (eldre type).	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ovn er ikke rentbrennende. Ingen synlige avvik registrert. Tilstandsgrad er vurdert med hovedvekt for alder.	TG: 2

Bad - Enebolig

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

Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Bad

Beskrivelse:	Gulv av betong med termostatstyrt varmekabel og fliser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlig/ dokumentert bruk av membran. Tilnærmet ingen fall til sluk. Sluk er plassert under dusjkabinett, og eventuell membran er ikke nærmere vurdert.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Bad

Beskrivelse:	Vegger med panel og lakkert overflate.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige skader utover normal slitasje. Tilstandsgrad forutsetter bruk av tett dusjkabinett.	TG: 2

Innredning og garnityr for våtrom - Underetasje / Bad

Beskrivelse:	Rommet inneholder: Servant på vegg. Dusjkabinett.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen skader registrert utover normal slitasje. Tilstandsgrad er vurdert med hovedvekt for alder.	TG: 2

Luftbehandling, generelt - Underetasje / Bad

Beskrivelse:	Rommet ventileres via ventil i himling ført i kanal over tak.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det bør etableres tilluftsspalte i underkant av dørblad.	TG: 2

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad (2007)

Beskrivelse:	Gulvkonstruksjon av trevirke med påstøp av betong, termostatstyrt varmekabel og fliser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlig/ dokumentert bruk av membran. Sonefall til sluk. Ellers tilnærmet ingen fall.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad (2007)

Beskrivelse:	Vegger med fliser på antatt underlag av gipsplater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Membran er ikke synlig eller dokumentert. Ingen synlige riss/ sprekk i fuger indikerer at det er benyttet membran som underlag til flis. Ved bruk av Protimeter fuktmålerutstyr er det ikke registrert unormale verdier ved erfaringsmessig utsatte steder.	TG: 1

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad (2007)

Beskrivelse:	Rommet inneholder: Heldekkende servant med innredning. Vegghengt toalett. Dusj på vegg med dusjvegger av glass. Badekar.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen skader registrert utover normal slitasje.	TG: 1 

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad (2007)

Beskrivelse:	Rommet ventileres via mekanisk avtrekk. Tilluft via ventiler i dørbled.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventilasjon ansees som tilfredsstillende.	TG: 1 

Toalettrom - Enebolig

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

Bygning, generelt - Underetasje / Wc

Beskrivelse:	Toalettrom oppgradert med gulvvarme og flislagt gulv samt ny toalettstol. Vegger med malt glassfiberstrie. Rommet ventileres via ventil ført i kanal over tak.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige avvik utover normal slitasje.	TG: 1 

Kjøkken - Enebolig

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning montert ca. 1990 bestående av massive folierte skrog og profilerte fronter av mdf materiale. Massive benkeplater av heltre. Integrerte hvitevarer som: Induksjon platetopp og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke registrert fukt/ fuktskader i kjøkkenbenk. Innredningen fremstår uten skader utover normal bruksslitasje. Ventilator viste tilstrekkelig avtrekk. Tilstandsgrad er vurdert med hovedvekt for alder på innredning.	TG: 2 

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

Beskrivelse:	Gulv med bjerk parkett lagt ca 1990, slipt og lakkert etter leggear. En stavs parkett i underetasje lagt ca 2014. Heldekkende tepper. Keramiske fliser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av teppebelegg, nålefilt er 8 - 17 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige avvik utover normal slitasje.	TG: 1 

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Vegger med malt tapet, malt panel.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige skader utover normal slitasje, samt hull etter nedmontert utstyr, bilder ol.	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Himlinger med malte plater dels malt panel.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige skader utover normal slitasje.	TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

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

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Innvendig røropplegg fra byggeår med vannrør av kobber. Avløpsrør og sluk av pvc. Bereder fra 2007 med kapasitet på 300 liter.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige avvik registrert. Ønskes en nærmere tilstandsvurdering anbefales det en kontroll utført av VVS fagmann.	TG: 1

Varme, generelt

Beskrivelse:	Boligen oppvarmes med varmepumpe (luft til luft), elektrisk gulvvarme, vedfyring.	
Tilstandsvurdering:	Ikke nærmere vurdert.	

Elektriske anlegg - Enebolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	El- anlegg med åpent dels skjult ledningsnett. Sikringsskap oppgradert med automatsikringer til alle kurser. Termostatstyrt gulvvarme på bad lagt 2007,	
Tilstandsvurdering:	Enkelte bryterere/ blindelukk fra tidligere Eswa varmesystem (utkoblet). Ingen synlige avvik registrert. Anlegget er ikke nærmere vurdert da undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Ønskes en nærmere tilstandsvurdering av anlegget anbefales det en kontroll utført av godkjent el-fagmann. Tilstandsgrad er gitt med referanse til utført kontroll 2017 der avvik er utført.	

Garasje

Bygning generelt - Garasje

Beskrivelse:	Bygningen er fundamentert på armert betongplate på grunn. Veggkonstruksjon av murverk (Leca). Plassbygget selvbærende takkonstruksjon tekket med forenklet undertak og glassert teglstein. Leddport av stål med elektrisk portåpner. Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Skjevhet i gulv grunnet setningsskade i gulv/ fundamentering.. Skjevhet på vegg i nordøstre hjørne grunnet skade i murkonstruksjon. Provisorisk montasje av sidedør. Bygningen fremstår ellers i normal god stand. Tilstandsgrad er gitt med hovedvekt for nevnte avvik.	TG: 2