

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Århaugen 36, 5576 ØVRE VATS

Gnr 121: Bnr 55
1160 VINDAFJORD KOMMUNE
Enebolig m / leilighet



SERTIFISERT TAKSTMANN
Takstmann Eskild Kvala MNTF
Telefon: 975 35 102
E-post: privat@eskildkvala.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK
Telefon: 52 85 25 50
Organisasjonsnr: 990 391 874



Dato befaring: 20.12.2020
Utskriftsdato: 31.12.2020
Oppdragsnr: 20203598



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/23259b7f-c882-4672-ad4e-3c44cb7f1d95>

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktdikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

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

Boligen er oppført med 1. etasje, 2. etasje og loft.
Yttervegger på 1. etasje i betongkonstruksjon.
Yttervegger på 2. etasje og loft i trekonstruksjoner.
Tak i trekonstruksjon.
Opprinnelig eier bygde boligen selv, men ved flytting fra boligen ble flere bygningsdeler og sanitærutstyr demontert og fjernet fra boligen.
Kjøkkeninnredning, sanitærutstyr, sentralstøvsuger, ventilasjonsanlegg og innfelt belysning ble fjernet.
Noe mangelfull dimensjonering, utførelse og ferdigstilling ble avdekket.
Etter overtakelse er taket på 2. etasje løftet, nye rekkverk, ny trepanel, utvendig trapp til 2. etasje, leilighet på 1. etasje bygget og innvendig ferdigstilling utført.
Deler av konstruksjonen ble forsterket.
Nye kjøkkeninnredninger, nye ventilasjonsanlegg, nytt sanitærutstyr, nye og opp pussede overflater.
Arbeidet med ferdigstilling er utført av godkjente firma og egen innsats.
Selv om innvendige og utvendige overflater bærer preg av fin materialbruk, blir det registrert noe avvik i forhold til dagens forskrifter.
Det foreligger ferdigattest for utført arbeid.

KOPERVIK, 31.12.2020



Takstmann Eskild Kvala MNTF
Ingeniør
Telefon: 52 85 25 50

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Per Egil Meling
Takstmann:	Eskild Kvala
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 20.12.2020. - Per Egil Meling. Tlf. 97484144 - Gudvin Vågen. Tømmermann. - Eskild Kvala. Ingeniør. Tlf. 52 85 25 50

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig m / leilighet
Beliggenhet:	Eiendommen ligger fritt og solvendt til i Århaugen, i Øvre Vats. Et lite boligområde i et landlig område. Ca. 5 km. til Ølensvåg og ca. 10 km. til Ølen, hvor det er barnehage, skoler, og butikker. Utsikt utover boligområdet. Fra loftsetasjen er det fri utsikt mot vest utover landbruksområdet.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av enebolig m / leilighet. Den er oppført med 1. etasje, 2. etasje og loft. Leilighet, teknisk rom og utvendig bod i tilknytning til 1. etasje. Adkomst til enebolig delen via utvendig trapp til 2. etasje.
Om tomten:	Tomten er enkelt opparbeidet med plate av betong rundt 1. etasje. Gruset gårdsplass med parkeringsplass til flere biler på egen grunn.
Konsesjonsplikt:	Ikke konsesjon.
Regulering:	Regulert boligområde.
Adkomstvei:	Offentlig veg
Tilknytning vann:	Offentlig vann.
Tilknytning avløp:	Offentlig avløp.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1160 VINDAFJORD Gnr: 121 Bnr: 55
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	816,3 m ² Arealkilde: I følge EDR
Hjemmelshaver:	Per Egil Meling
Adresse:	Århaugen 36, 5576 ØVRE VATS

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Se kommentar i konklusjon	Fremvist		
Situasjonskart			Innhentet		
Tegninger			Innhentet		
Bruksendring		Ferdigattest av påbygg, ombygging, fasadeendring og bruksendring av 1. etasje	Fremvist		
Eiendomsdata.no			Innhentet		

Bygninger på eiendommen

Enebolig m / leilighet

Bygningsdata	
Byggeår:	2013 Kilde: I følge oppl.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	159	136	115	21	Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom, bod, teknisk rom
2. etasje	149	124	113	11	Hall / stue / kjøkken, 3 soverom, bad, hagestue
Loft	47	45	41	4	Loftstue, bad/vaskerom, 2 kott, soverom
Sum bygning:	355	305	269	36	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom	Bod, teknisk rom
2. etasje	Hall / stue / kjøkken, 3 soverom, bad	Hagestue
Loft	Loftstue, bad/vaskerom, soverom	2 kott

Konstruksjoner

Enebolig m / leilighet

Grunn og fundamenter - Enebolig m / leilighet
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.


Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Fundamenter av betong. Fast grunn.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert unormal setning. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Gulv av betong. Isolert med skumplast. Fliser, bambus og laminat på gulvoverflatene. Fliser i utvendig bod.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble registrert noe stedvis skjevhet på gulvet. Normal slitasje på gulvoverflatene. Noe merker i gulvoverflaten som følge av demonterte søyler. Det ble registrert noe bom på gulvoverflater med fliser. Sprekk i flis i gang. Lite fall til åpning i bod. TG: 2 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Drenering - Enebolig m / leilighet

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


Drenering

Beskrivelse:	Rennenedløp tilkoblet rør i bakken.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hele bygningen ligger over terreng og det ble ikke registrert unormal vann ansamling på tomten.	TG: 1 

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig m / leilighet

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:	Yttervegger på 1. etasje i betongkonstruksjon. Pusset og malt overflate. Yttervegger i trekonstruksjon. Kledd med trepanel. Trepanelet er fornyet og overflatebehandlet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trepanelet framstår som nytt. TG 1. Ukjent oppbygning av murt yttervegg. En må forvente noe riss dannelse i pusset overflate.	TG: 2 


Vinduer og dører - Enebolig m / leilighet

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 karmen av pvc med belegg. Isolerglass.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert synlige feil med vinduene. Ukjent utførelse av vinduene. Det er ikke anordnet fall på noen av vannbordene.	TG: 2 

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdører av pvc med belegg. Isolerglass. Leddport med dør i boden.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert synlig feil med ytterdørene. Ukjent utførelse.	TG: 2 


Innvendige dører

Beskrivelse:	Innvendige dører med karmen av tre. Dørblader i kvit utførelse. Dør av metall mellom soverom og stue / kjøkken.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på innvendige dører.	TG: 1 

Takkonstruksjon - Enebolig m / leilighet

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:	Saltak oppført i trekonstruksjon. Dragere og sperr av tre. Tekket med glasert takstein. Renner og renne nedløp av metall. Etter overtakelse av dagens eier er tak opplegg på 2. etasje bygget. Deler av taket er forsterket.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taktekket, renner og renne nedløp framstår som godt vedlikeholdt. Deler av tak konstruksjonen er fornyet og deler av tak konstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen er kontrollert og delvis forsterket. Dragerne som er brukt som understøttelse av sperr er sted bygde.	TG: 2 


Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig m / leilighet

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

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Stedbygd trapp. Lakkert utførelse. Rekkverk med dreide spiler, tau og balluster. Utvendig trapp av betong. Søyer av metall. Trinn av betong, belagt med skifer.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendig trapp tilfredsstillende ikke dagens forskrifter med tanke på opptrinn, rekkverk og barnesikringer, men har normal slitasje. Utvendig trapp er oppført etter overtakelse av dagens eier.	TG: 2 


Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i tilknytning til 2. etasje og loft. Balkongene er overflate behandlet med asfaltbasert tettestoff. Avrenning under rekkverk. Nytt rekkverk oppført av Møre Royal impregnert trevirke.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ukjent konstruksjon under asfalt beleg. Uheldig løsning med avrenning under rekkverk uten renne.	TG: 2 

Piper og ildsteder - Enebolig m / leilighet

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


Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Murt pipe. Pusset overflate. Peis forblendet med stein. Ny peis innsats i leiligheten. Ny feieluke på loft.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det foreligger kontroll fra feiervesenet.	TG: 1 

Etasjeskillere - Enebolig m / leilighet

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


Gulvsystemer

Beskrivelse:	Etasjeskille av tre. Bambus og laminat på gulvoverflatene. Fliser i hagestuen. Etasjeskille er forsterket. Deler av gulvoverflaten er fornyet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble registrert noe skjevhet i etasjeskille. Normal slitasje på gulvoverflatene. TG 1	TG: 2 


Bad - Enebolig m / leilighet

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 badrom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Badromsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.


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

Beskrivelse:	Fliser. Kantfliser. Varmekabler. Synlig sluk.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Lite fall til sluk og ikke synlig membran ved terskel. Bom i fliser. Gulvet var montert før overtakelse av dagens eier og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.	TG: 2 


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

Beskrivelse:	Våtromsplater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, badromspanel er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Det er hull for uttak for drenering av varmpumpe. Våtromsplatene var montert før overtakelse av dagens eier og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.	TG: 2 

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Vegghengt klosett, bide, servant, dusjkabinett og ventilasjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sanitærutstyret er montert etter overtakelse av dagens eier og framstår som nytt. Vaskemaskinen er ikke montert.	TG: 1 

Overflater på innvendige gulv - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser. Kantfliser. Varmekabler.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Lite fall til sluk og ikke synlig membran ved terskel. Gulvet var montert før overtakelse av dagens eier og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.	TG: 2 

Overflater på innvendige vegger - 2. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Våtromsplater.
Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:	Normal slitasje. Våtromsplatene var montert før overtakelse av dagens eier og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Innredning og garnityr for våtrom - 2. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Vegghengt klosett, dusjkabinett, servant i baderomsinnredning og ventilasjon.
Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:	Sanitærutstyret er montert etter overtakelse av dagens eier og framstår som nytt.

TG: 1



Overflater på innvendige gulv - Loft / Bad/vaskerom	
Beskrivelse:	Fliser. Kantfliser. Varmekabler. Sluk.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:	Lite fall til sluk og ikke synlig membran ved terskel. Bom i fliser. Gjennomføring for fremtidig avløp fra vaskemaskin. Slitasje på fuge mellom gulv,- og kantfliser. Gulvet var montert før overtakelse av dagens eier og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

TG: 2



Overflater på innvendige vegger - Loft / Bad/vaskerom	
Beskrivelse:	Våtromsplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:	Normal slitasje. Våtromsplatene var montert før overtakelse av dagens eier og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

TG: 2



Innredning og garnityr for våtrom - Loft / Bad/vaskerom	
Beskrivelse:	Vegghengt klosett, servant i baderomsinnredning, dusjkabinett og ventilasjon.
Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:	Sanitærutstyret er montert etter overtakelse av dagens eier og framstår som nytt. Vaskemaskinen er ikke montert.

TG: 1




Kjøkken - Enebolig m / leilighet	
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:	Prefabrikkert kjøkkeninnredning av type Strai, i tilknytning til leiligheten. Malt utførelse. Integret komfyr og oppvaskmaskin. Våtromsplate på vegg. Prefabrikkert kjøkkeninnredning av type Strai, i tilknytning til hovedleilighet. Lys eik. Integret komfyr. Våtromsplater på vegg.
Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:	Kjøkkeninnredningene er montert etter overtakelse av dagens eier og framstår som nye.


TG: 1




Innvendige overflater - Enebolig m / leilighet	
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 vegger	
Beskrivelse:	Malte pussede flater. Prefabrikkerte malte trefiberplater. Panel.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det meste av innvendige overflater er delvis fornyet og pusset opp og framstår med normal misfarging og slitasje.
	TG: 2 

Overflater på innvendig himling	
Beskrivelse:	Panel. Malt gips i garasjen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal misfarging. Noe merker etter demonterte bygningsdeler.
	TG: 2 


Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Teknisk rom	
Beskrivelse:	Fliser. Kantfliser. Sluk.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvoverflaten er fra byggeår og har normal slitasje. Ukjent oppbygning.
	TG: 2 

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Teknisk rom	
Beskrivelse:	Panel. Malt pusset mur.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal misfarging og slitasje.
	TG: 2 

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig m / leilighet	
Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, 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:	Balansert ventilasjonsanlegg for leiligheten og balansert ventilasjonsanlegg for hovedleiligheten. Vannrør med rør i rør system. 2 varmtvannsbereidere. Deler av røropplegget er fra byggeår. Sanitærutstyr, montering av sanitærutstyr og deler av røropplegget er utført etter overtakelse av dagens eier. Sentralstøvsuger montert i teknisk med uttak til leilighet og hovedleilighet. Teknisk rom er felles for leilighetene.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ferdigstilling av røropplegget er utført av godkjent firma etter overtakelse av dagens eier. Ventilasjonsanlegg er montert etter overtakelse av dagens eier. Tilsynelatende i god stand.
	TG: 2 

Elektriske anlegg - Enebolig m / leilighet	
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:	Sikringsskap med automatsikringer og to målere.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ferdigstilling av el. opplegget er utført etter overtakelse av dagens eier.
	TG: 2 

Matrikkel: Gnr 121: Bnr 55
Kommune: 1160 VINDAFJORD KOMMUNE
Adresse: Århaugen 36, 5576 ØVRE VATS

Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK
Telefon: 52 85 25 50



Elvarme, generelt		
Beskrivelse:	Oppvarming av elektrisitet og fast brensel. To varmpumper. Varmekabler.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alternativ oppvarming.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>