

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Gilavegen 18, 5458 ARNAVIK

Gnr 206: Bnr 20
1224 KVINNHERRAD KOMMUNE
Fritidseiendom



SERTIFISERT TAKSTMANN
Raymond Bård Olsen
Telefon: 920 17 717
E-post: raymond.olsen@knett.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464 DIMMELSVIK
Telefon: 920 17 717
Organisasjonsnr: 994 837 389



FonnaTakst AS

Dato befaring: 28.03.2019
Utskriftsdato: 03.04.2019
Oppdrag nr: 2019077



2fecc2

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 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 '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

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

Alder er og ett symptom, slik at det kan anmerkes med tilstandsgrad 2 selv om bygningsdeler fungerer greit ved befaring.

Rapporten inneholder en del opplysninger som er gitt av eier ved befaringen uten at det foretas spesiell kontroll i forhold til disse opplysninger.

Rapporten er gyldig i 6 måneder fra befaringsdato. Dersom rapporten skal benyttes etter dette, må takstmann kontaktes for oppdatering.

Årlige kostnader som off. avgifter, ev. eiendomsskatt, forsikring samt vedlikeholdskostnader er kun antatt. For nærmere opplysninger må dokumentasjon/kvitteringer innhentes.

Det gjøres forbehold om at vedlagte kartutskrifter kan være beheftet med feil.

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

Koselig hyttetun i Arnavik.

Hytte er oppført med enkel standard- stedvise påkostninger med utbedring må kunne påregnes. Det bør gjøres ytterligere kontroll vedr. takteking generelt.

Bad er av eldre dato og påkostning med nyere sluk og våtromsbelegg bør vurderes.

Hytte er påkostet med nyere kjøkken og vindu- som fremstår med normal slitasje, elde.

Anneks med noe fuktpåkjenning på kledning som står tett mot terreng-

Ytterligere kontroll av kaldtloft anbefales generelt-

Utvendig terrasseanlegg på anneks må skiftes.

DIMMELSVIK, 03.04.2019



Raymond Bård Olsen
Telefon: 920 17 717

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Henry Simonsen
Takstmann:	Raymond Bård Olsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 28.03.2019. - Raymond Bård Olsen. Tlf. 920 17 717 - Henry Simonsen . Tlf. 93425780

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Fritidseiendom
Beliggenhet:	Eiendommen ligger fint til i Arnavik på Halsnøy Eiendommen har sjøutsikt og gode solforhold. Fine turmuligheter i nærområdet
Bebyggelsen:	Området er idag opparbeidet med spredt bebyggelse- det foreligger en reguleringsplan for området- der det er planlagt for ny bebyggelse- se vedlagt kartutskrift.
Standard:	Hytte er opplyst oppført år 1967 Tilbygget retning nord og inngangsparti i ettertid. Bygget er oppført med enkel standard- oppført og nyttet som fritidsbolig. Anneks oppført rundt år 1978 Isolert konstruksjon Skiftet vindu år 2017 Ytterdør skiftet år 1990 Innlagt strøm. Uthus oppført rundt år 1992 Uisolert konstruksjon Ikke innlagt strøm Ingen påkostninger i seiner tid.
Om tomten:	Tomten er kupert og noe skrånet retning vest. Delvis opparbeidet uteområdet- Gruset innkjørsel med gode parkeringsmuligheter Utvendig støpt betongplate år 1996 - isolert Areal 6x4 meter. Tiltenkt tilbygg til hytte- for nærmere opplysninger vedrørende løyve, må selger kontaktes.
Konsesjonsplikt:	Nei
Regulering:	Planstatus: Endelig vedtatt arealplan Plannavn: Detaljregulering for bustad/hytteområde Fatland - Del av 206/1 - Halsnøy Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst Ikraftredelsesdato: 24.3.2011 Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate Lovreferanse: PBL 2008 Arealformål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Kommuneplan:	Plantype: Kommuneplanens arealplan Planstatus: Endelig vedtatt arealplan Ikraftredelsesdato: 22.3.2018 Plannavn: Arealplan til kommuneplan for Kvinnerad 2016-2026 Oversiktsplanareal: Boligbebyggelse Arealbrukstatus: Nåværende
Adkomstvei:	Privat felles tilkomstvei- gruset kjørebane
Tilknytning vann:	Privat vassverk- felles anlegg med rundt 60 enheter
Tilknytning avløp:	Septikk- i betong utførelse- eldre modell

Heftelser:	Heftelser Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten. Dagbokført: 07/09-1967 Bestemmelse om gjerde Doknr: 1967/3838-3/49 Dagbokført: 07/09-1967 Bestemmelse om veg Doknr: 1967/3838-4/49 Dagbokført: 31/10-1978 Jordskifte Doknr: 1978/9854-1/49 Gjelder denne registerenheten med flere
Andre forhold:	Det er ikke foretatt undersøkelser om det foreligger eventuelle offentlige pålegg om rettinger etc, kun visuell befaring av selve bygningen. Tilstandsrapporten er en del av dokumentasjonen som fremlegges ved boligsalg. Kjøper har dermed plikt til blant annet å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjonen som fremlegges ved avhending av en brukt bolig. denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper kan derfor takstmann for å avklare punkter som eventuelt kan være vanskelig å forstå. Det er ikke foretatt undersøkelser om det foreligger eventuelle offentlige pålegg om rettinger etc, kun visuell befaring av selve bygningen. Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler er tatt ut fra Byggforskserien. Byggforvaltning blad 1-2010 blad 700.320 del 2, samt 700.330. Når det gjelder intervall for utskifting er disse intervallene spesielt usikre. Det vises her til overnevnte blad 2-23. I mange tilfeller har noen materialer, komponenter eller bygningsdeler lengre levetid enn det som er oppgitt i bladet, mens andre skiftes ut tidligere fordi det kommer nyere og bedre løsninger eller produkter på markedet. Utskifting i sin helhet er i mange tilfeller ikke nødvendig-reparasjon kan være tilstrekkelig.
Grunndata	Dagbokført: 07/09-1967 Registrering av grunn Doknr: 1967/3838-1/49 Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1224 Gnr:206 Bnr:1
Matrikelopplysninger	Type BEST. GRUNNEIENDOM Bruksnavn EIKEHAUGEN Etableringsdato 07/09-1967 Tinglyst Ja Arealmerknad Matrikkelført Ja Har festegrunn Nei Skyld 0,01 Landbruk Nei Næringsgruppe Antall teiger 1 Seksjonert Nei Areal 1608.6 m² Arealkilde BEREGNET AREAL

Matrikkel: Gnr 206: Bnr 20
Kommune: 1224 KVINNHERAD KOMMUNE
Adresse: Gilavegen 18, 5458 ARNAVIK

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33, 5464 DIMMELSVIK
Telefon: 920 17 717



Bygningsopplysninger	Næringsgruppe ANNET SOM IKKE ER NÆRING Bygningsstatus TATT I BRUK Energikilde Oppvarming Avløp Vannforsyning Bygningsnummer 174378835 Bebygd areal BRA bolig BRA annet 40,0 BRA totalt 40,0 Har heis Nei Rammetillatelse lgangset.till Ferdigattest Midl.brukstill. Tatt i bruk (GAB) 01/01-1967 Antall boliger Antall etasjer 1
-----------------------------	--

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1224 KVINNHERAD Gnr: 206 Bnr: 20
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 608,6 m² Arealkilde: Ambita Infoland, beregnet areal
Hjemmelshaver:	Dagbokført: 18/12-1997 Hjemmel til eiendomsrett Doknr: 1997/11099-1/49 Simonsen Henry Simon Født: 10/11-1947
Adresse:	Gilavegen 18 5458 ARNAVIK

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.03.2019		Fremvist	3	Ja
Norkart AS	02.04.2019		Innhentet	4	Ja
Plankart av reguleringsplan	02.04.2019		Innhentet	1	Ja
Infoland.no	02.04.2019		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.
Egenerklæringsskjema ligger vedlagt i takstrapporten.

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Gjensidige. Avtalenr: 76912653.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1967 Kilde: Opplyst av eier v/befaring
Anvendelse:	Bygget er innredet med enkel standard som fritidsbolig.

Arealer					
	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	46	42	42		
Sum bygning:	46	42	42	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Bad, stue/kjøkken, vindfang, gang, soverom	

Anneks

Bygningsdata	
Byggeår:	1978 Kilde: Opplyst av eier v/befaring
Anvendelse:	Innredet som anneks med mulighet for ekstra sengeplasser.

Arealer					
	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	18	16		16	
Sum bygning:	18	16	0	16	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Stue/ soverom	

Uthus

Bygningsdata

Byggeår:	1992 Kilde: Opplyst av eier v/befaring
Anvendelse:	Lagring, hobby.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	4	3		3	
Sum bygning:	4	3	0	3	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Lav takhøyde

Romfordeling

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

Konstruksjoner

Enebolig

Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

Beskrivelse:	Oppmuret betongstein/ Lecablokker- Det foreligger ikke tilstrekkelige opplysninger vedrørende utførelse. Antatt fundamentert på tilstrekkelig sikker grunn.	TG: 2 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ytterligere kontroll av fundamentering anbefales generelt- type fundament skal stå på frostsikker grunn og ha tilstrekkelig drenert underlag som hindrer bevegelser i konstruksjon. Avvik med ujevnheter på gulv og loddavvik på yttervegg må kunne påregnes grunnet alder og datidens tradisjonelle enkle standard.	

Drenering - Enebolig

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

Drenering

Beskrivelse:	Drenering iht datidens tradisjonelle utførelse-vanlig naturlig drenering. Ingen takrenner montert	TG: 2 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Avrenning av takvann bør ledes bort fra byggegrunn-	

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:	Yttervegger montert med tradisjonelt 4" bindingsverk. Montert med antatt vindsperre/ papp, lekter og utvendig bordkledning. Konstruksjonen er isolert med 10cm mineralull. Sist malt år 2015	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trekonstruksjonen er av eldre dato- stedvise ujevnheter må kunne påregnes generelt. Kledning er stedvis montert tett mot bakkenivå- vil kunne medføre ytterligere fuktpåkjenning- tiltak bør vurderes- påkostninger med utbedring må påregnes. Stedvis utskifting av kledning som del av det periodevise vedlikeholdet må påregnes. Normal tid for utskifting av trekledning er 40-60 år. Normaltid for dekkbeising av trekledning er 4-8 år.	TG: 2 

Utvendige overflater

Beskrivelse:	Utvendige overflater bordkledning, vindskibord og loddbord fra byggeåret- beiset overflate	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er stedvis lokal registrert råteskade på vindskibord retning nord- kledning med stedvis fuktpåkjenning/ råteskade mot bakkenivå- påkostninger med lokal utbedring må kunne påregnes.	TG: 3 

Vinduer og dører - Enebolig

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

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer skiftet år 2014-Vinduer av type isolerglass montert i trekarm/-ramme. Ett vindu på toalett rom er fra byggeåret-	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje,elde- Tilstandsgrad ansatt grunnet levetidsbetraktning generelt- nyere vindu fra år 2014 ansatt med TG:1	TG: 2 

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Terrassedør i lakkert furuutførelse- skiftet på 1990 tallet. Tilkomstdør fra byggeåret- std utførelse Tilkomstdør i gangdel retning nord- std utførelse med malte overflater	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe slitasje, elde- Påkostninger med overflatebehandling må kunne påregnes-	TG: 2 

Innvendige dører		
Beskrivelse:	Furu fyllingsdører med malte overflater- stedvis med motiv	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utsifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt- stedvis justeringer må påregnes.	TG: 2 

Takkonstruksjon - Enebolig
Her vurderes ventilerings samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkanstruksjoner		
Beskrivelse:	Takkanstruksjonen som plassbygget trekonstruksjon, montert med sutaksbord,	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Grunnet alder og datidens tradisjonelle enkle standard- må det kunne påregnes at det kan forekomme fukt på underliggende konstruksjon/ sutaksbord etc Ytterligere kontroll anbefales generelt-	TG: 2 

Taktekking - Enebolig
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner		
Beskrivelse:	Torvtak fra byggeåret Reparert i front på tidlig 1990 tallet- demontert torv, ny takpapp og knotteplast.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utbedring av torvtak er 10 - 30 år. Normal tid før omlegging av torvtak er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Grunnet alder generelt må det kunne påregnes at taktekking kan ha redusert tetthet. Ytterligere kontroll/avdekning anbefales.	TG: 2 

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Balkonger, terrasser ol.		
Beskrivelse:	Terrasse oppført år 2000 Imp utførelse med terrassebord og trebjelker- rekkverk i imp utførelse med malte overflater. Fundamentert på tresøyler- Det er oppført levegg mot nord- malte kledningsbord	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje,elde- Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt- behov for overflatebehandling,	TG: 2 

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.		
Beskrivelse:	Bygningen har oppmuret Lecasteinspipe. Peis med innbygget Jøtulovn- peis er plassbygget med flott særpreg - opplyst med innfelt stein fra Island,	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt Ytterligere kontroll av tetthet rundt pipegjennomføring anbefales generelt- Påkostninger med utvendig overflatebehandling på pipeløp må kunne påregnes	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 - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Tregulv og belegg i dusjnise Belegg på støpt gulv i dusjnise	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bad må kunne påregnes kan ha redusert tetthet grunnet alder generelt- for å få TG 0 eller 1, må ny våtsikring etableres. Ytterligere kontroll anbefales generelt.	TG: 2 

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Tapet	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bad generelt må kunne påregnes kan ha redusert tetthet grunnet alder- ytterligere kontroll anbefales.	TG: 2 

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Malt panel	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Stedvise glipper i himling- lokal utbedring må kunne påregnes	TG: 2 

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Dusjnise, vannklosett og servant Vannklosett skiftet år 2014 Stålsluk	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt Bad med eldre stålsluk øker fare for fuktpåkjenning- påkostninger med nytt belegg og sluk med klemring må kunne påregnes	TG: 2 

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Ventil i vegg	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det bør ettermonteres tilstrekkelig avtrekk fra våtrom.	TG: 2 

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.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Stue/kjøkken

Beskrivelse:	Tregulv	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe tegn til bruksslitasje-	TG: 2 

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Stue/kjøkken

Beskrivelse:	Panelt	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt	TG: 2 

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Stue/kjøkken

Beskrivelse:	Mønt panelt i himling i deler av stue	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt	TG: 2 

Annet fast inventar - 1. etasje / Stue/kjøkken

Beskrivelse:	Ny kjøkkeninnredning år 2018- Dansk produsert innredning levert av Øybygg Delintegrert komfyr, kjøleskap Liten benkebereder skiftet samtidig som kjøkken	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen vesentlige merknader	TG: 1 

Innvendige overflater - Enebolig

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

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Soverom

Beskrivelse:	Tregulv Uavklart om det er isolert skille i gulv.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt	TG: 2 

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Soverom

Beskrivelse:	Panel	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt	TG: 2 

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Soverom

Beskrivelse:	Panel	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt	TG: 2 

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Vindfang

Beskrivelse:	Tregulv med overliggende belegg	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Lokal skade på overflate	TG: 3 

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Vindfang

Beskrivelse:	Panel	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt	TG: 2 

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Vindfang

Beskrivelse:	Panel	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt	TG: 2 

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Gang

Beskrivelse:	Panel	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt	TG: 2 

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Gang

Beskrivelse:	Tregulv	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt	TG: 2 

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Gang

Beskrivelse:	Panel	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt	TG: 2 

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:	Kobberrør Varme på utvendig vanntilførsel	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Grunnet alder på eldre røropplegg tilsier at ettersyn/utskiftninger må kunne påregnes.	TG: 2 

Varme, generelt

Beskrivelse:	Vegghengte panelovner Stråleovn på bad	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt-	TG: 2 

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:	Sikringsskap montert med tradisjonelle skrusikringer- jordfeilbryter montert. EL kontroll- ingen vesentlige merknader.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt på sikringsskap og ledningsnett	TG: 2 

Diverse utstyr - Enebolig

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

Skap og reoler

Beskrivelse:	Innebygde skapløsninger	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje, elde- Tilstandsgrad ansatt grunnet alder generelt	TG: 2 

Anneks

Bygning generelt - Anneks

Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Anneks oppført på blokkstein mot terreng/ grunn 4" bindingsverk montert med antatt vindsperre/ plater, utvendige lekter og liggende malt bordkledning. Takstoler montert med sutak, papp og tekket med torv. Vindu av type isolerglass montert i trekarm/ ramme-Nye vindu år 2016 Tilkomstdør i std malt utførelse Utvendig er det oppført terrasse med trebjelkelag og imp terrassebord og rekkverk. Innvendige overflater montert med belegg, panel, panel Plassbygget køyesenger	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av torvtak er 30 - 50 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år. Normal tid før utbedring av torvtak er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Lokal avmerking med fugeskum på karm i gavl. Ett tidligere vindusfelt forblendet- lysere panel Tregulv under- noe mangler med belegg ved tidligere skap. Kledning stedvis tett mot terreng- påkostninger med utbedring må påregnes Takluke forseglet- ingen tilkomst v/ befarng. Ytterligere kontroll av kaldtloft anbefales. Taktekking må kunne påregnes kan ha redusert tetthet grunnet alder generelt- ytterligere kontroll anbefales. Anneks er oppført med enkel fundamentering mot grunn- ytterligere kontroll av stabilitet anbefales generelt. Noe råte på rekkverk- TG: 3 Terrasse generelt er i dårlig forfatning og bør skiftes ut.	TG: 2 

Uthus

Bygning generelt - Uthus

Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Prefabriert uthus montert med rammeverk på søyler. Enkel uisolert konstruksjon- yttervegg med pløyde plank med not og fjør. Sperretak med sutaksbord og tekket med shingel. Tilkomstdør i malt utførelse. Innvendig bjelkelag montert med tregulv.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år. Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje, elde Noe mose på taktekking	TG: 2 

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Terrasseanlegg v/ hovedinngang



Uthus



Søylepunkt på hytte



Anneks



Anneks



Støpt plate på uteområdet