

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Småvikveien 28, 3140 NØTTERØY

Gnr 88: Bnr 56
0279 FÆRDER KOMMUNE
Fritidseiendom



SERTIFISERT TAKSTMANN
Byggmester/takstmann Pål Henning Strandkog
Telefon: 975 00 936
E-post: pbs.bygg@online.no
Rolle: **Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK
Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395, 3160 STOKKE
Telefon: 975 00 936
Organisasjonsnr: 985 559 317

Dato befaring: 10.04.2019
Utskriftsdato: 10.04.2019
Oppdrag nr: 1203



24a7eb

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 tilsvarende 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.
- Fuktidikatorutstyr: 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

Bygningsdeler er visuelt befart og rapporten er beskrevet etter beste evne, og skal være med på å gi interessenter et bilde av eiendommens tekniske tilstand. Det flyttes ikke på innbo/løsøre, så det kan være forhold som skulle vært kommentert når hytta er tømmt og alle flater er tilgjengelig for vurdering.

Lukket konstruksjon er visuelt vurdert og kan avvike fra det faktiske forhold.

I følge aktuell lovgivning er selger forpliktet til å oppgi alle relevante forhold ved salg. Rapporten er gyldig i 6 mnd., og kan fornyes etter avtale. Takstmann har ikke innhentet opplysninger vedrørende regulering eller andre forhold med Teknisk etat.

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

Rapporten omhandler en fritidsbolig fra rundt 1948 og påbygd ca 1968. Hytta er fundamentert på skrånende fjellgrunn. Kledd med vestlandskledning. Saltak med kryploft, tekket med asfaltapp. Sydvendt og overbygd terrasse med utepeis og syd- og vestvendt veranda. Utvendig adkomst til kryprom under hytta.

Høytliggende og solrik eiendom. Det medfølger båtplass på felles bryggeanlegg (ikke vurdert), samt liten utebod (ikke vurdert, men fint til sitt bruk). Det er offentlig vann og sommervann og felles septiktank. Vann må tømmes på høsten.

Det er oppgradert med peisovn, lys i gruset trapp fra biloppstillingsplass og toalettrom skal oppgraderes med nytt belegg og klosett.

Fjell er en solid byggegrunn og hytta virker solid oppført. Det ble ikke observert vesentlige avvik som har en negativ innvirkning på tilstandsrapporten. Det som er kommentert må hovedsakelig ses i sammenheng med alder og levetider. Forøvrig en fin planløsning med blant annet romslig stue i overkant av 26 m².

Men enkelte kommentarer er det, og det er greit å bemerke seg følgende bygningsdeler med TG 2, det er:

- Loft, takrenner, etasjeskille/gulv, vinduer/dører, badrom, veranda, kjøkken, kledning m/kommentar og varmtvannsbereder.

Interessenter bes lese tilstandsrapporten og spørsmål kan stilles til takstmann/byggmester.

Henviser forøvrig til rapportens punkter og salgsoppgave.

STOKKE, 10.04.2019



Byggmester/takstmann Pål Henning Strandskog
Telefon: 975 00 936

Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata | |
|--------------------|---|
| Kunde: | Tove Beichmann |
| Takstmann: | Pål Henning Strandskog |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 10.04.2019. - Tove Beichmann. Eier. Tlf. 452 51 732 - Pål Henning Strandskog. Takstmann. Tlf. 975 00 936 |

| Eiendomsopplysninger | |
|----------------------|----------------|
| Eiend.betegnelse: | Fritidseiendom |

| Matrikkeldata | |
|----------------|--|
| Matrikkel: | Kommune: 0729 FÆRDER Gnr: 88 Bnr: 56 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 3 574,5 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi |
| Hjemmelshaver: | Tove Beichmann |
| Adresse: | Småvikveien 28, 3140 Nøtterøy |

| Kilder/vedlegg | | | | | |
|----------------|------------|-------------------------------|--------|-------|---------|
| Dokument/kilde | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring | 10.04.2019 | Ikke fremlagt | | | |
| Egen vurdering | | Takstmannens egen observasjon | | | |
| Eier | | Eiers opplysning | | | |

| 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. |
| Ikke fremlagt egenerklæring er avvik fra forutsetning for rapporten. |

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

| Bygningsdata | |
|--------------|-------------------------------|
| Byggeår: | 1948 Kilde: Opplyst av selger |
| Anvendelse: | Hytte |

| Arealer | | | | | |
|--------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|-----------|
| Etasje | Bruttoareal BTA m ² | Bruksareal BRA m ² | | | Kommentar |
| | | Totalt | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM | |
| 1. etasje | 64 | 59 | 59 | | |
| Sum bygning: | 64 | 59 | 59 | 0 | |

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

| Kommentar areal | |
|--|--|
| Arealer er målt ihht NS 3940 og takstmannens måleregler fra 2014. Måling og romfordeling tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse. Bta er skjønnsmessig beregnet. | |
| Kryprom under hytta er ikke målbart. I tillegg medfølger det en liten utebod som ikke er vurdert, men fint til sitt bruk. | |

| Romfordeling | | |
|--------------|---|--------------------|
| Etasje | Primærom (P-ROM) | Sekundærom (S-ROM) |
| 1. etasje | Dusjrom, kjøkken, 2 soverom, vindfang, toalettrom, stue | |

Konstruksjoner

Fritidsbolig

| Grunn og fundamenter - Fritidsbolig | |
|---|--|
| Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. | |
| Direkte fundamentering | |
| Beskrivelse: | Hytta er fundamentert på fjell med lettklinkerblokker. Kryprom med utvendig luke under noe av hytta og "blindrom". Ellers skrånende terreng med trang adkomst. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Fjell er en solid byggegrunn og det ble ikke observert skade eller avvik på synbare plasser. Blindrom kan være en utsatt konstruksjon med fare for fukt og skade, men det ble ikke indikert unormal svikt i bjelkelaget eller målt fukt fra hytta. Kryprom er kun vurdert på det "høyeste", og det ble ikke indikert skade/råte i stubbloft bord. Resterende er ikke vurdert pga. trang adkomst, og det kan være forhold som skulle vært kommentert. |

TG: 1



Drenering - Fritidsbolig

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

Drenering

| | |
|--------------|---|
| Beskrivelse: | Takvann til terreng. Det er ikke drenering rundt hytta, som har en naturlig avrenning (skrånende tomt). |
|--------------|---|

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Fritidsbolig

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

Yttervegger

| | |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse: | Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Vegger av denne årgang kan ha skjult skade, men det ble ikke observert unormale forhold som tilsier skade. Men konstruksjon er ikke åpnet. Hytta er ikke vinterisolert. Lodd- og planavvik er ikke kontrollert. |

TG: 2

Utvendig komplettering, vegg

| | |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse: | Kledd med vestlandskledning. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Stort sett normal slitasje/elde. Men det er stedvis noe råte og sprekker med TG 2. Lokal utbedring kan vurderes. Fasader er vurdert fra bakkenivå. |

TG: 1

Vinduer og dører - Fritidsbolig

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

Vinduer

| | |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse: | Koblede og et lags vinduer i hvite rammer. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Enkeltvis noe råte i belistning mot vannbrett og generelt slitte og trekkfulle vinduer. Åpningsvinduer lukker bra imot karm. |

TG: 2

Ytterdører og porter

| | |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse: | Eldre inngangsdør og terrassedør med et lag glass. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Slitte og eldre dører med behov for vedlikehold. Noe løs panel, merker og svertesopp (ikke råte). Dører lukker bra imot karm. |

TG: 2

Innvendige dører


| | |
|---------------------------------------|------------------------------|
| Beskrivelse: | Innerdører i tre. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal tilstand og funksjon. |

TG: 1

Takkonstruksjon - Fritidsbolig

Her vurderes ventilering 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.


Takkonstruksjoner

| | | |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse: | Plassbygd saltak med undertak i rupanel. Det er luke i gaveltopp til kryploft. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det har vært lekkasje ved/rundt pipe, og det er byttet en sperre og noe undertak ifølge eier. Det ble ikke indikert lekkasje nå. Loft (noe isolert) er kun vurdert fra luke. pga trang adkomst og ikke gulvet krypvei. Det er misfarget undertak og sperrer pga. mangelfull lufting langs takfot, men det er ventil i vegg. Anordning med bedre lufting anbefales. Ujevnt tak mot påbygd del, og noe svai i utvendig bærebjelke mot øst, og noe ujevnt forkantbord/sperre avslutning. Det kan være enkeltvis råte i utstikkende og synlig undertak/takfot. | TG: 2  |

Taktekking - Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.


Taktekking og membraner

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse: | Taket er tekket med asfaltpapp. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Grodd og slitt papp, som nærmer seg utgått levetid. | TG: 2  |

Renner, nedløp og beslag - Fritidsbolig

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


Utvendige beslag

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse: | Takrenner og nedløp i plast. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Noe deformerte og slitte renner. Enkeltvis malingsflekker. Naturlig å bytte renner med taktekking. | TG: 2  |

Terrasse, balkonger, trapper ol - Fritidsbolig

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

Balkonger, terrasser ol.

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse: | Overbygd terrasse med skifer og murt peis. Impregnerert veranda (fra terrassen og ut) og impregnerert veranda mot vest. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Verandaer med underdimensjonert og grodd bjelkelag (det ble ikke påvist råte på kontrollerte plasser). Gulvbord med normal slitasje, foruten et par knekte/skadede bord. Rekkverk med for stor lysåpning iht. forskrifter og noe skjevt. Terrasse med normal tilstand. | TG: 2  |

Piper og ildsteder - Fritidsbolig

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

| | | |
|---------------------------------------|--|-----------------------------------|
| Beskrivelse: | Teglstein pipe tilknyttet åpen peis i stue og ute. Leca pipe tilknyttet nyere peisovn i stue. Sotluke i skap på kjøkken. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Peisovn og luke er for nærme brennbart iht. brannforskrifter, men det ble ikke observert avvik/svimerke. Det er ikke gnistfanger på gulv ved peisen, bør monteres. Pipe er ikke feiet ifølge eier og anordning med feiing anbefales. Ellers ble det ikke observert skade eller sprekker på synbare plasser. Opplyst og bemerket forhold med TG 2. | TG: 1 <input type="checkbox"/> |

Etasjeskillere - Fritidsbolig

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

Frittstående dekker

| | | |
|---------------------------------------|---|-----------------------------------|
| Beskrivelse: | Bærende trebjelkelag mot kryprom og blindrom. Kryprom med stubbloft bord. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller l-bjelker er 40 - 80 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Stedvis skjevheter som ikke er unormalt på denne årgang. Det ble med gulvlaser målt ca 16 mm avvik i stue og rundt 12 mm på kjøkken. Alle rom er ikke målt, men noe avvik kan påregnes. Men bygningsdelen fungerer bra med dagens tilstand. Stubbloft bord er kun vurdert på det høyeste i kryprom, det ble ikke indikert råte. | TG: 2 <input type="checkbox"/> |

Bad - Fritidsbolig

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

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Dusjrom

| | | |
|---------------------------------------|--|-----------------------------------|
| Beskrivelse: | Lite dusjrom med flis på gulv og vegg og himling i panel. Innredet med dusjstang, servant og speilskap. Skyvedør mot gang og kjøkken. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Forholdsvis flatt fall til støpejern sluk med ikke synlig membran. Sprukket flis ved sluk, stedvis bom og grodde fuger. Tilstøtende vegg og gulv på utsiden av dusjen har ikke våtromstandard. Det ble ikke målt unormal fuktighet, annet enn normalt med vann rett på flis. Rommet har naturlig lufting over skyvedør. | TG: 2 <input type="checkbox"/> |

Toalettrom - Fritidsbolig

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Toalettrom

| | | |
|---------------------------------------|---|-----------------------------------|
| Beskrivelse: | Belegg på gulv og panel på vegg og himling. Innredet med klosett. Ifølge eier skal det monteres nytt klosett og legges nytt belegg. Skal legges nytt belegg og nytt klosett skal monteres (kontroll blir ikke foretatt). | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal slitasje. Det ble ikke målt fuktighet. Rommet er ikke luftet via ventil, som anbefales montert. | TG: 1 <input type="checkbox"/> |

Kjøkken - Fritidsbolig

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

Kjøkkeninnredning

| | |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse: | Enkelt hytte kjøkken med malte slette fronter og stor rustfri kum/beslag. Flis på vegg ved kum. Det er opplegg til vaskemaskin på kjøkken. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Noen merker og sår og det er ikke fastmontert ventilator. Ellers normal slitasje/elde. Det ble ikke målt fuktighet. TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

Innvendige overflater - Fritidsbolig

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

Overflater på innvendige gulv

| | |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse: | Gulv med heltre. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Stedvis riper og sår, som kan påregnes pga. alder. Vedlikehold må hensyntas. TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

Overflater på innvendige vegger

| | |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse: | Yttervegger og delevegger med panel. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal tilstand på synbare plasser. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

Overflater på innvendig himling

| | |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse: | Himling med panel. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal tilstand. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Fritidsbolig

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: | Tilknyttet offentlig vann og sommervann (må tømmes på høsten). Eldre bereder i kryprom samt stoppekran. Vannrør i kobber/plast og avløp i plast. Det er felles septiktank. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Alder på bereder tilsier at oppgradering kan komme uanmeldt. Ellers ble det ikke observert lekkasje eller dårlig avrenning. Vvs er noe oppgradert, men det bemerkes at takstmann ikke er fagmann på området. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| | Bereider med TG 2. |

Elektriske anlegg - Fritidsbolig

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

Elkraft, generelt

| | |
|--------------|---|
| Beskrivelse: | El-anlegg og sikringsskap er ikke vurdert pga. manglende kompetanse og det settes ingen tilstandsgrad. Det ble ikke observert skade på synbare plasser. |
|--------------|---|

Terrengforhold - Fritidsbolig

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Bearbeidet terreng, generelt

| | |
|--------------|--|
| Beskrivelse: | Solrik fjell- og naturtomt. Stor selveiertomt. Gruset "trapp" fra biloppstillingsplass. Det settes ingen TG. |
|--------------|--|