



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Åkerøya, 4770 HØVÅG

Gnr 103: Bnr 27
0926 LILLESAND KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Sven Wolff-Bentsen
Telefon: 909 83 104
E-post: post@boligtakstas.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Boligtakst AS
Vigeveien 15 A, 4633 KRISTIANSAND
Telefon: 90 98 31 04
Organisasjonsnr: 989 016 237



BOLIGTAKST AS

Dato befarng: 16.04.2018
Utskriftsdato: 16.04.2018
Oppdrag nr: 1596



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 tilsa det.
 - Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
 - Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
 - Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
 - Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
 - Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
 - Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

Dokumenter i kommunens byggesaksarkiv er ikke innhentet/kontrollert. Årstall på bygningsdeler er oppgitt av eier. Rapporten omhandler i hovedsak hovedhuset. Låve og sjøbod er ikke nøye kontrollert. Lite uthus/redskapsbod er ikke befart.

For øvrig må hele rapporten leses.

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

Eiendom beliggende på Åkerøya. Bygningsmassen består av hovedhus fra 1750 tallet, Låvebygning fra 1860 tallet, liten redskapsbod med ukjent alder samt sjøbod med brygge fra ca. 1985.

Rapporten omhandler hovedsakelig hovedhuset. Redskapsbod er ikke besiktiget. Låve og sjøbod er ikke nøye kontrollert, men kun gitt enkelte kommentarer og oppmåling i rapporten.

Det vises ellers til punkter i rapporten for nærmere beskrivelse.

Rapporten ble oppdatert 16.04.2018 med ny befaring. Ingen vesentlige endringer ble registrert.

For øvrig må hele rapporten leses.

KRISTIANSAND, 16.04.2018



Sven Wolff-Bentsen
Telefon: 909 83 104



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Ingard Lundeby
Takstmann:	Sven Wolff-Bentsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 19.05.2017. - Sven Wolff-Bentsen. Takstmann. Tlf. 909 83 104 - Ingard Lundeby. Eier.
	Befaringsdato: 16.04.2018. - Sven Wolff-Bentsen. Tlf. 909 83 104

Eiendomsopplysninger

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0926 LILLESAND Gnr: 103 Bnr: 27
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Ingard Lundeby
Adresse:	Åkerøya, 4770 HØVÅG

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.05.2017		Innhentet	4	
Eier					
Megler					

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.
Ingen vesentlige avvik registrert ut fra egne observasjoner.



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1750 Kilde: Ca. byggeår ifølge eier
Anvendelse:	Bolig til eiers egen anvendelse.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje		116	116		
2. etasje		108	108		
Loft					
Sum bygning:	0	224	224	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Oppmåling avviker fra standard og takstbransjens retningslinjer grunnet alder og utforming på boligen.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Bad, kjøkken 1, stue 1, gang 1, stue 2, kjøkken 2, gang 2, bad/vaskerom, stue 3, wc	
2. etasje	Gang 1, gang 2, 8 soverom	
Loft		Kaldtloft

Konstruksjoner

Enebolig

Bygning generelt - Enebolig

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	<p>Stokkebygd hus fra ca. 1750.</p> <p>Det må opplyses at vurderinger i rapporten baseres kun på skjønn. Det finnes ikke forskriftskrav som er gjeldende fra byggetid. Boligen har en helt annen byggeskikk enn hva man kan forvente ut fra nyere hus med tanke på takhøyder, retningsavvik på gulv, vegger, tak og lignende</p> <p>Begge etasjer er oppmålt og medtatt som BRA selv om takhøyder, døråpninger og lignende stedvis er under minstekrav angitt i standard og retningslinjer for takstbransjen. Utforming og høyder gjør det ikke hensiktsmessig å følge dagens krav til oppmåling.</p> <p>Selve reisverk og stokkebygde vegger er hovedsakelig fra byggetid. De fleste materialer har små runde hull som mest sannsynlig kommer av stripet borrebille. Dette er ofte normalt i eldre trehus. Eventuelt omfang og aktivitet kan ikke bestemmes ved undertegnes befaring. Eventuell nærmere kontroll må gjøres av firma som driver med skadedyr.</p> <p>Det er to krypkjellere i boligen. Den minste krypkjeller har en del tilsig av vann fra terreng på bakken. Begge krypkjellere må ansees å være noe fuktige. Ved fuktmåling i treverk med piggelektroder ble det registrert mellom 15 - 20 vektprosent. Resultat vurderes å være normalt i denne type krypkjeller. Dersom det ønskes å redusere fuktighet i luft kan det eventuelt monteres avfukter med tilførsel av friskluft.</p>



Redskapsbod er ikke kontrollert/befart. Låvebygg og sjøbod er ikke nøye kontrollert, men gis kun en enkel beskrivelse:

Låvebygg er bygget i ca. 1860 ifølge eier. Det er synlig nedsig i takkonstruksjoner. Noe råte i takbord ved utstikk. Tekking er av eldre dato. Låve har generelt en enkel byggeskikk og betydelig skjevheter på tak og vegger.

Sjøbod er bygget i ca. 1985. Ca. 14 kvm. BRA i 1 etg. Ingen synlige lekkasje registrert i undertak ved befaringen. Noe eldre fuktmerker som var tørre ved befaringen. Type takstein med undertak av sutakplater tilsier at det kan forekomme snøføyk og noe fukt på undertak. Noe råte i enkelte vindskier. De fleste terrassebord på bryggen opplyses å være skiftet i nyere tid. En stakk til fortøyning er råteskadet.

Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

Beskrivelse:	Støpt/murte fundamenter.
Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:	Eventuelle sig som har forårsaket skjevheter i boligen er trolig av eldre dato. Undertegnede har ikke foretatt nærmere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

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:	Stokkebygde yttervegger.
Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:	Deler av stokkevegg under vindu loft på gavlvegg mot øst er kuttet bort grunnet råteskade. De fleste synlige stokkevegger fremstod med normal stand. Noe dårlig treverk må kunne påregnes.

TG: 2



Utvendige overflater

Beskrivelse:	Utvendige fasader med trepanel/kledningsbord.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:	Kledningsbord på gavlvegg mot øst ble skiftet for ca. 20 år siden. Øvrige fasader har hovedsakelig eldre kledningsbord hvor det er skiftet enkeltbord etter behov. Ut fra tilfeldig valgte stikktakninger ble det registrert noe mykt treverk enkelte steder. Type fasade tilsier at jevnlig vedlikehold og utskifting av dårlige enkeltbord må forventes.

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:	Vinduer med trekarmer. Koblede og enkle glass.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:	Et nyere vindu på østvegg. Vinduer har ellers en enkel stand med tanke isolering. Jevnlig vedlikehold som skraping, maling og kitting må påregnes. Noen knekte glass i enkelte vinduer.

TG: 2



Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Tredører.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dobbelfløyet dør i hoveddel har feil fall på dørsvill som gjør det utsatt for fuktinnsig. TG: 2 <input type="checkbox"/>

Takkonstruksjon - Enebolig

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

Takkanstruksjoner	
Beskrivelse:	Sperretak i tre med saltak utforming. Undertak av bord.
Tilstandsvurdering:	Fuktmerker i undertak ved gjennomføringer ble fuktmålt med piggelektroder. Ingen unormale utslag ble registrert. Kan tyde på eldre fuktmerker eller at det kun kommer inn noe fukt ved kraftig regn/vind. Jevnlig kontroll av undertak bør gjøres for å kontrollere/sjekke eventuelle svakheter i takteking og beslag.

Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner	
Beskrivelse:	Taket er tekket med teglstein.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taktekking på fremside ble skiftet for ca. 10 år siden. Papp, lekter/sløyfer og teglstein skiftet. Rupanel/takbord er eldre. TG: 1 <input type="checkbox"/> På bakside er taktekking av eldre dato. Taktekking bakside må kunne påregnes å ha lite gjenværende brukstid. TG 2. Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må uansett forventes. Taket er besiktiget fra bakkenivå og kaldtloft.

Renner, nedløp og beslag - Enebolig

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

Utvendige beslag	
Beskrivelse:	Teglpiper over tak med beslag i overgang. Takrenner og nedløp av stål.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eier opplyser at beslag på piper og luftelyrer ble skiftet for ca. 20 år siden. Beslag har slitasje og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd. Takrenner på fremside ble skiftet for ca. 10 år siden. Takrenne på bakside er av eldre dato og har slitasje, samt ujevnt fall/oppheng. Pussede piper over tak vil normalt ha fuktoppbygging som kan føre til fukt i undertak. Jevnlig vedlikehold/silikonimpregnering reduserer fuktoppbygging. Normal levetid på beslag til piper er 20 - 35 år. TG: 2 <input type="checkbox"/>

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

Tilstandsvurdering:	Enkle tretrapper. Det er ikke montert håndreker og returrekke som oppfyller dagens krav til sikkerhet.
---------------------	--

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.


Tilstandsvurdering:	Pipe og ildsteder er ikke kontrollert. Nærmere kontroll av fagkyndig/feievesen anbefales på generelt grunnlag.
---------------------	--

Etasjeskillere - Enebolig

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

Frittstående dekker

Beskrivelse:	Etasjeskille i tre.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Retningsavvik må forventes ut fra alder og byggeskikk.


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 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

Beskrivelse:	Fliser på gulvet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Badegulv har fall til sluk i dusjsone. Terskelfri dør, men høydeforskjell mellom sluk og område ved dør på ca. 25 mm. er tilstrekkelig. Det er trolig ikke membranløsninger i rommet. Noe fuktutslag ble registrert på gulv i dusjsone. Forhold kan også skyldes eventuelt fuktoppbygging i gulvet fra underside. Dusjløsning tilsier fare for fuktsøl ved dør grunnet lite avskjerming. Det er plastsluk i gulvet.

TG: 2



Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser på vegger.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble registrert fuktutslag på vegger i deler av dusjsone. Forhold er ikke nærmere kontrollert.


TG: 2


Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad


Beskrivelse:	Ventil i taket og åpnevindu.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventilering av rommet vurderes som tilstrekkelig.

TG: 1


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

Beskrivelse:	Fliser på gulvet. Ikke fliser under badekar.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hovedsakelig flat utførelse på gulvet. Høydeforskjell mellom sluk og dørterskel er tilstrekkelig. Det er ikke membranløsninger i rommet. Det ble ikke registrert unormale utslag ved bruk av fuktindikator i våtsoner. Det vil normalt ikke forekomme betydelige fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.	TG: 2 

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

Beskrivelse:	Malt strie	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert unormale utslag ved bruk av fuktindikator i våtsoner.	TG: 1 


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

Tilstandsvurdering:	Opplegg for vaskemaskin i rommet.	
---------------------	-----------------------------------	--


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 - 1. etasje / Kjøkken 1

Beskrivelse:	Innredning med fronter og benkeplate i tre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredning fremstår som funksjonell med normal slitasje. Det var ingen tegn til fukt under kjøkkenvask. Det er ikke avtrekksvifte over komfy.	TG: 1 

Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken 2

Beskrivelse:	Innredning med malte fronter og laminert benkeplate.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Variierende alder og slitasje på innredning. Det mangler to fronter på innredning. Det var ingen tegn til fukt under kjøkkenvask. Ventilator fungerte ok, men mangler to trykknapper.	TG: 2 

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

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.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Tilstandsvurdering:	Boligen opplyses å være tilkoblet kommunalt vann og avløp. Pumpestasjon plassert i hage som ledes videre til kommunalt nett. Innvendig synlig røropplegg er av plast og kobber. Inntak til huset er i krypkjeller sammen med to beredere. Beredere er fra 1985 og 1997. Normal levetid på beredere er 15-25 år. Det gjøres oppmerksom på alder til beredere. Det er gulvsluk i krypkjeller ved beredere. Det var ikke tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen, men bygningsdelen bør holdes under oppsyn. Vvs-anlegget er ikke nærmere kontrollert. TG blir ikke satt.	
---------------------	--	--

Varme, generelt

Tilstandsvurdering:	Oppvarming med strøm og vedfyring.	
---------------------	------------------------------------	--



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

Tilstandsvurdering:	El-anlegget er ikke kontrollert av undertegnede. TG blir ikke satt.
---------------------	---