

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Husøyvegen 20, 6483 ONA

Gnr 805: Bnr 10
1507 ÅLESUND KOMMUNE
Olufsgarn



SERTIFISERT TAKSTMANN
Endre Eikrem MNTF/NITO Takstmann
Telefon: 469 62 353
E-post: post@eiendomtaksring.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Selmax AS
Fjordgata 5, 6413 MOLDE
Telefon: 469 62 353
Organisasjonsnr: 915 592 414



Dato befaring: 23.04.2021
Utskriftsdato: 03.05.2021
Oppdragsnr: 2020450



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/c8c61fec-28c9-4961-856f-ddbb82ab835b>

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 '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.
 - 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

I rapporten nevnes det ikke små sår og rifter i overflatene da generell bruksslitasje må påregnes. Større avvik på overflater vil forøvrig være nevnt under de respektive poster. 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. Det er bruken av rommene ved befaring som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunal bygningsmyndighet for den aktuelle bruken, uten at dette vil ha betydning for takstmannens valg.

Eventuelle avvik i forhold til plan og bygningsloven, godkjente tegninger, mulig skjult svikt i konstruksjoner og opplysninger vedrørende forsikringsforhold er ikke vurdert i denne sammenhengen, heller ikke eventuelle regulerings bestemmelser i området. Vurderingen er under forutsetning av at alle produkter og løsninger benyttet i boligen er godkjent i.h.h.t gjeldende forskrifts krav.

Om befaringen er gjennomført på vinterhalvåret og snøforhold begrenser vurderingen, er ikke fallforhold vedrørende terreng/bygningsmassen vurdert.

Takstrapporten er takstfirma sin eiendom til taksthonorar er betalt og kan ikke benyttes uten takstmann sitt samtykke.

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

Eiet fritidsbolig med sjøhus og uthus.

Bygningsmassen er oppført i.h.h.t referansenivå fra datidens bygge skikk og material valg og dennes veiledninger. Generelt fremstår boligen med grei standard, planløsning og intervall for vedlikehold referanse nivå tatt i betraktning. Eier har god dokumentasjon på bad på loftetasje.

Deler av hoved konstruksjoner er mer enn 100 år gamle og det vil være påregnelig med avvik mellom datidens byggeskikk og dagens krav og forventninger.

Se forøvrig under de respektive posteringer i takstrapporten og eiers egenerklæring.

Eldre bygningsmasse vil ha behov for jevnlig vedlikehold og ut ifra det må en påregne noe vedlikehold og fremtidig oppgradering. Noen bygningsdeler vil kunne ha en kortere leve tids intervall enn forventet om ikke bygningsmassen jevnlig er vedlikeholdt og oppgradert.

En brukt bygningsmasse vil klart ha oftere svakheter/mangler enn en ny bolig og ha tekniske løsninger som en idag ikke vil være tilfredsstillende. Dette forholdet vil selvfølgelig øke med alderen på bygningsmassen og vil også være avhengig av intervall for vedlikehold.

Normal bruks slitasje på overflater vil ikke være kommentert i rapporten med unntak av om dette er en følge av registrert skade eller vesentlig mangel.

Kjøper vil ha en undersøkelses plikt som betyr at han på selvstendig grunnlag må undersøke bygningsmassen nøye. Dette gjelder både selger av eiendommen, interessenter og eventuelle fremtidige kjøpere av eiendommen.

MOLDE, 03.05.2021



Endre Eikrem MNTF/NITO Takstmann
Takstmann TEGoVA Residential Valuer
Telefon: 469 62 353

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Svein Roger Ivarsen
Takstmann:	Endre Eikrem
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 23.04.2021. - Endre Eikrem. Takstmann TEGoVA Residential Valuer. Tlf. 469 62 353 - Svein Roger Ivarsen. Kunde. Tlf. 91393656

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Olufsgarn
Beliggenhet:	Eiendommen ligger på idylliske Ona som er Norges sørligste fiskevær med stor havn og karakteristisk bebyggelse hvor husene delvis står veldig tett sammen. Boligen ligger med kort vei fra fergekai og har fin utsikt utover havet.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av fritidsbolig på 2 etasjer fra 1760/1916 med mindre krypkjeller, sjøhus/uthus og andel av frittliggende uthus.
Standard:	Bygningsmassen fremstår med en generell grei standard, planløsning og intervall for vedlikehold referanse nivå tatt i betraktning. Se forøvrig under de respektive posteringer i takstrapporten og eiers egenerklæring. Påkostninger: Nye vinduer montert i 2016, med ett unntak (Bad). Malt utvendig kledning i 2018 Pusset opp bad i 2010 inkludert utvidelse. Nye takrenner og beslag i 2016 Nytt rør i rør system til bad i 2010, samt skiftet avløpsledning tilknyttet dette helt ut til grunnmur ifølge eier. Oppgradert el. anlegg og sikring skap i 2003/2010 Overflater innvendig generelt pusset opp fra 2001/2018 Ny AMS måler montert i 2017 Felles brannvarslingsanlegg tilknyttet alle boliger på Ona med sender montert på kryploft. Boligen skal vær tilbygget og løftet høyde på loftetasje på 50 tallet.
Om tomten:	Tomten er i hovedsak fotavtrykk etter bygningen og hvor grunnen ellers tilhører grunneierlaget på Ona. Tomten er stort sett av mindre gress areal, villvekster og fjellknauser.
Regulering:	Regulert område.
Kommuneplan:	LNF område
Adkomstvei:	Offentlig.
Tilknytning vann:	Tilkn.off.vann
Tilknytning avløp:	Tilkn.privat avløp til sjø.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1507 ÅLESUND Gnr: 805 Bnr: 10
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	86 m² Arealkilde: Areal er innhentet fra Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Svein Roger Ivarsen/Gerd Marit Langøy
Adresse:	Husøyvegen 20, 6483 Ona

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.04.2021		Innhentet		
Eiendomsverdi.no	27.04.2021		Innhentet		
Eier	23.04.2021		Fremvist		

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.	
Eiers egenerklæring er kontrollert og opplysningene samsvarer med forhold takstmannen har registrert ved befaring av eiendommen.	

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Ikke oppgitt. Avtalenr: Ikke oppgitt.

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1760 Kilde: Ifølge eier, men i registeret står det oppgitt 1916
Tilbygg:	År: 1950 Tilbygget og ombygget loftetasje på 50 tallet.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Krypekjeller					Kryperom
1. etasje	62	56	54	2	Vindfang, entré, spiskammers, stue, kjøkken, soverom
Loft	54	51	51		Trapperom, gang, bod, bad/ vaskerom, kryploft, 3 soverom
Sum bygning:	116	107	105	2	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal	
Bodareal er regnet som S-areal. Takhøyder vil avvike fra dagens krav og forutsetninger.	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Krypekjeller		Kryperom
1. etasje	Vindfang, entré, stue, kjøkken, soverom	Spiskammers
Loft	Trapperom, gang, bad/vaskerom, 3 soverom	Bod, kryploft

Sjøhus/uthus

Sjøhus/uthus



Byggeår: 1918 Kilde: Antatt byggeår.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	41	38		38	Naust/lager
Hems	26	24		24	Uinnredet loftsrom
Sum bygning:	67	62	0	62	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Areal er regnet som S-areal.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Naust/lager
Hems		Uinnredet loftsrom

Uthus

Uthus



Byggeår: 1916 Kilde: Antatt byggeår.

Arealer					
	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	6	5		5	Bod
Sum bygning:	6	5	0	5	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Bygningen er delt med annen eiendom og antar det er felles vedlikehold på bygningsmassen.

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

Konstruksjoner

Utendørs

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

Drenering, bearbeidet terreng	
Beskrivelse:	Grunnen under boligen er selvdrenerende.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe tilsig av grunnfukt fra syd kan forekomme til tider men ikke vurdert som et større problem da dette normalt går i krypkjeller og følger sprekker i fjellet videre.
TG: 1 	

Terrengforhold - Utendørs	
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:	Tomten som tilhørere eiendommen er stort sett fotavtrykk av bygningen. Tomten består av fjellgrunn med mindre støpt platter/gangstier rundt om på eiendommen som var normalt for fiskeværene.

Fritidsbolig

Bygning generelt - Fritidsbolig	
---------------------------------	--

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Boligen er oppført over flere tidsperioder hvor første del kan være helt tilbake fra 1760/1916. Boligen består kryp kjeller 1. etasje og loftetasje. Bygningen er oppført med grunnmur av sparestein/naturstein direkte på fjellgrunn og som er pusset utvendig, på innside ubehandlet. Gulv på grunn delvis av grovstøpt betong og fjellgrunn, uten isolasjon og fuktsperre montert, ut ifra normal byggeskikk på oppførings tidspunktet. Etasjeskille er oppført med tre bjelkelag/ rundtømmer med åpen konstruksjon. Yttervegg over grunnmur er oppført i tradisjonell tømmer kasse og isolert reisverk/ bindingsverk, på yterside kledd med liggende dobbelfalset kledning, på innside, isolert med plate/panel. Tak konstruksjon er oppført av luftet, plassbygget sperrekonstruksjon, på innside isolert ned mot loft med plate/panel, på yterside teknet med eternitt skifer og tilhørende takrenner. Vinduer er i hovedsak med isolerglass og uisolert ytterdør til hovedinngang og kjeller inngang.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alder på hovedkonstruksjon tilsier av bygningsmassen for hovedkonstruksjon vil naturlig kunne avvike fra dagens pre aksepterte løsning og byggeskikk. Mot nordvest går hjørne på boligen helt inn til trapp til nabo.	TG: 1 
---------------------------------------	---	--

Grunn og fundamenter - Fritidsbolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

Beskrivelse:	Grunnmur står direkte på fjell grunn uten såle.
--------------	---

Støttekonstruksjoner

Beskrivelse:	Etasjeskille mot krypkjeller er uisolert og sporadisk understøttet med en kombinasjon av provisoriske tre søyler direkte ned på fjell og løse naturstein fundament.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Understøtting er sporadisk med årsak i underdimensjonert etasjeskille/konstruksjon. Det er påregnelig å sikre/rette opp en del av understøtting på et generelt grunnlag.	TG: 2	

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Mindre del av krypkjeller har grov støpt betong og øvrige areal mot grunn består stort sett av fjell og løsmasser.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sporadisk noe tilslag av grunnfukt vil være påregnelig.	TG: 1	

Drenering - Fritidsbolig

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

Drenering

Beskrivelse:	Naturlig drenering rundt bygningen. Grunn under bolig er å regne som selv drenerende.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe tilsig ved store nedbørsmengder mot nordvest kan forekomme ifølge eier, men ut i fra de en kunne observere fra krypkjeller har ikke dette medført skader på bygningen.

TG: 1

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:	Grunnmur av spare stein/betong/naturstein satt direkte ned på fjellgrunn som bærende bygningsdel mot grunn for hovedkonstruksjon av tradisjonell tømmer kasse og reisverk/ bindingsverk med begrenset mengde isolasjon, papp i overganger og lekter for lufting. Yttervegg konstruksjon vurderes å være utført i.h.h.t gjeldende byggeskikk på tidspunktet for når bygningen ble oppført (flere omganger).
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Konstruksjonen bærer ikke preg av vesentlige svakheter eller svikt referanse nivå tatt i betraktning og som det visuelt og med enkle målinger kunne avdekkes på takserings tidspunktet ved tilfeldige stikkprøver. Mindre retnings avvik/lodd avvik kan forekomme. Noe avvik vil være påregnelig ut i fra bygningsdelens alder og byggeskikk som avviker fra dagens pre aksepterte løsninger. Noe setningsriss i på støpt grunnmur registrert i krypkjeller.

TG: 2

Utvendige overflater		
Beskrivelse:	Pusset/malt overflate på grunnmur og liggende dobbelfalset kledning i hoveddel, montert på lekter for lufting med malt/beiset overflate.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trevindu, beiset er 1 - 3 år. Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år. Normal tid før maling av puss, malt er 4 - 18 år. Normal tid før maling av tredør, malt er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Stedvis mindre vær slitasje, men ingen visuelle råteskader avdekket ved tilfeldige stikk prøver. Stedvis noe redusert lufting bak kledning, spesielt hvor kledning ligger helt ned på murkronen uten luftespalte som kan medføre skader over tid (fukt/råte) i bunnsvill.	TG: 2 

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:	Vinduer med 2 lags energi/isolerglass, fastkarm, vipp/glidhengsling i beiset/malt/lakkert utførelse. Ett vindu på bad med enkelt glass av eldre dato resten skiftet rundt 2016.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe vær slitasje på utvendige karmen og overflater kan forekomme og sprekk i glass til eldre vindu på bad. Vindu på bad er påregnelig å skifte ut siden dette har enkle glass, sprekk i glass og et eldre vindu. Tilstandsgraden satt ut i fra dette forholdet da vi ikke kan benytte delte tilstandsgrader og denne skal settes etter dårligste, registrerte bygningsdel. Men presiserer at dette kun gjelder vindu på bad.	TG: 2 

Ytterdører og porter		
Beskrivelse:	Uisolert ytterdør til hoved inngang med tilhørende listverk og beslag. Enkel ytterdør og luke til kryp kjeller.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe mindre vedlikeholdsbehov av overflater og noe justering må påregnes. Spesielt eldre kjeller dør.	TG: 1 

Innvendige dører		
Beskrivelse:	Profilerte og glatte innvendige dører med behandlet overflate og tilhørende listverk.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige dører vil ha en aldersrelatert tilstandsgrad og noe justeringer må påregnes. Dører kan variere i høyder.	TG: 1 

Takkonstruksjon - Fritidsbolig
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.

Takkanstruksjoner		
Beskrivelse:	Plassbygget sperrekonstruksjon med undertak av rupanel og underlags papp for takteking. Takrenner i brennlakkert aluminium med tilhørende nedløp ført til terreng og i pvc materiale ved inngangsparti. Takkonstruksjon vurderes å være utført i.h.h.t gjeldende byggeforskrift for bygningen på oppførings tidspunktet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Mindre nedbøy i konstruksjonen må påregnes alder og datidens byggeskikk tatt i betraktning. Spennvidder avviker fra dagens krav, betydelig redusert lufting langs rafter og takstige ser ikke ut til å være forskriftsmessig festet til underlag. Sporadisk forekomst av borebiller, men ingen aktivitet registrert ved tilfeldige stikkprøver. Mangler takbord beslag bak takrenner.	TG: 2 

Taktekking - Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Eternitt skifer som taktekking, antatt montert på lekter.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av asbestementplater (eternitplater) er 30 - 40 år. Normal tid før omlegging av skifer er 50 - 80 år. Normal tid før utskifting av skifer er 10 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgraden er satt utifra alder og forventet levetid på den aktuelle bygningsdelen. Takoverflater er innsisert fra bakkenivå. Levetiden for denne bygningsdelen er utgått og det er påregnelig å skifte taktekking, selv om det ikke pr. dato er registrert lekkasjer. Noe fuktskjolder i undertak registrert, men ingen direkte lekkasjer relatert til dette som kjent for eier.	TG: 3 

Overlys, takluker - Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

Overlys og takluker

Beskrivelse:	Enkel uisolert luke i gang.	
--------------	-----------------------------	--

Terrasse, balkonger, trapper ol - Fritidsbolig

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

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Støpt trapp til hovedinngang med ubehandlet overflater, støpt trapp i terreng og bi inngang med ubehandlet overflater og innvendig trapp mellom etasjer med behandlet overflater og tilhørende rekkverk.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trapper avviker noe fra gjeldende forskrift vedrørende sikring (håndrekke vegg, avstand spiler, høyde gangbane etc.) Men det meste av dette er relatert til datidens byggeskikk.	TG: 1 

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 med støpt krans og pusset overflater over tak og pusset/ malte overflater innvendig. Sotluke montert i krypkjeller.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trekkforhold vedrørende pipe er ikke vurdert og ingen kjente påbud fra kommunalt feie/ brannvesen. En anbefaler å montere heldekkende beslag på pipe over tak på grunn av sprekker/riss i puss og datidens utførelse.	TG: 1 

Piper, plassbygde ildsteder m.v. - 1. etasje / Stue

Beskrivelse:	Vedovn montert med skifer på gulv og pusset/malt brannmur og pipe.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trekkforhold vedrørende ovn er ikke vurdert og ingen kjente påbud fra kommunalt feie/ brannvesen.	TG: 1 

Etasjeskillere - Fritidsbolig

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

Frittbærende dekker

Beskrivelse:	Tre bjelkelag/etasjeskille med undergulv av bord/plank uisolert og mot kryprom er bjelker av rundtømmer. En vurderer bjelkelag konstruksjon, kvalitet og dimensjonering til å være utført i.h.h.t gjeldende byggeforskrift/byggeskikk ved oppførings tidspunktet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller l-bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe knirk og ujevnheter/retnings avvik i overflate må påregnes, konstruksjonen er uisolert og etasje skille mot kryp kjeller er i utgangs punktet underdimensjonert med sporadisk enkel understøttelse ned på fjell grunn. Noe forekomst av borebille registrert i bjelker, men det var ikke mulig å registrere aktivitet ved befarig.	TG: 2 

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 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 - Loft / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Flis på gulv med varmekabler og lokalt fall til slukavrenning.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eier har dokumentasjon på våtromsarbeider og tilstandsgraden er satt under forutsetning av at dette fremlegges ved salg. Våtromsarbeider er utført av eier selv. Hoveddel av gulv stort sett flatt og lokalt fall ved sluk. Fallforhold kan avvike fra NS3420-1 som legges til grunn for dagens standard.	TG: 1 

Overflater på innvendige vegger - Loft / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Flis og panel på overflater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eier har dokumentasjon på våtromsarbeider og tilstandsgraden er satt under forutsetning av at dette fremlegges ved salg. Eier har utført våtromsarbeider selv. Normale fuktverdier på takseringstidspunktet i overflater rundt installasjoner og tilknyttet utstyr.	TG: 1 

Overflater på innvendig himling - Loft / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Panelt himling, behandlet med tilhørende listverk.	
--------------	--	--

Innredning og garnityr for våtrom - Loft / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Høyglans bad innredning med heldekkende servantplate, overskap og speil.	
--------------	--	--

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Loft / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Veggmontert klosett, servant i heldekkende servantplate og duskabinnett med glassdører montert med tilhørende armaturer.	
--------------	--	--

Luftbehandling, generelt - Loft / Bad/vaskerom

Beskrivelse: Elektrisk vifte montert på vegg.

Kjøkken - Fritidsbolig

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 / Kjøkken

Beskrivelse: Behandlet gulvbord av pløye bord/plank med behandlet overflater.

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse: Panel på vegger, behandlet.

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse: Malte himlinger med til dels synlige bjelker og tilhørende behandlet listverk.

Piper, plassbygde ildsteder m.v. - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse: Vedovn montert med flis på gulv og pusset/malt pipe/brannmur.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Trekkforhold vedrørende ovn er ikke vurdert og ingen kjente påbud fra kommunalt feie/brannvesen. Mindre sprekk i innleggs plate til ovn registrert.

TG: 1


Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse: Kjøkken innredning med malte glatte fronter, heltre benkeplater og benkebeslag med 2 kummer og tilhørende armatur.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Ingen kjente eller visuelle lekkasjer fra avløp i benkeskap men innredningen vil likevel ha en aldersrelatert tilstandsgrad. Mangler sprutplate bak komfyr/benkebeslag og ventilator for avtrekk.

TG: 2


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 - Krypekjeller

Beskrivelse: Ubehandlet betong og fjellgrunn.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Noe tilslag av grunnfukt og tidvis overflate vann kan forekomme.

TG: 2


Overflater på innvendige vegger - Krypekjeller

Beskrivelse: Ubehandlet betong overflater.

Overflater på innvendig himling - Krypekjeller

Beskrivelse: Åpen konstruksjon, uisolert.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Konstruksjon mellom innredet areal og krypkjeller er uisolert. Noe forekomst av borrebille registrert, men ikke aktivitet som en kunne registrere ved tilfeldige stikkprøver.

TG: 2


Overflater på innvendige gulv - 1. etasje

Beskrivelse: Behandlet gulvbord av pløye bord/plank med behandlet overflater og vinylbelegg på overflater.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
 Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.
 Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Noe retnings avvik og lokale svanker/buler kan påregnes.

TG: 1


Overflater på innvendige vegger - 1. etasje	
Beskrivelse:	Malte plater, tapet og malt panel på overflater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av papirtapet, umalt er 5 - 9 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Overflater på innvendig himling - 1. etasje	
Beskrivelse:	Malte himlinger med til dels synlige bjelker og tilhørende behandlet listverk.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år.
Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Vindfang	
Beskrivelse:	Vinylbelegg på overflater.
Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Vindfang	
Beskrivelse:	Malte panelplater på vegger.
Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Vindfang	
Beskrivelse:	Malte himlinger med tilhørende listverk.
Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Entré	
Beskrivelse:	Behandlet gulvbord av pløye bord/plank med behandlet overflater.
Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Entré	
Beskrivelse:	Malte plater på vegger.
Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Entré	
Beskrivelse:	Malte himlinger med til dels synlige bjelker og tilhørende behandlet listverk.
Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Spiskammers	
Beskrivelse:	Vinylbelegg på overflater.
Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Spiskammers	
Beskrivelse:	Malte plater og panel på vegger.
Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Spiskammers	
Beskrivelse:	Malte himlinger med tilhørende listverk.
Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Soverom	
Beskrivelse:	Behandlet gulvbord av pløye bord/plank med behandlet overflater.
Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Soverom	
Beskrivelse:	Tapet på vegger.
Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Soverom	
Beskrivelse:	Malte himlinger med tilhørende listverk.
Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Stue	
Beskrivelse:	Behandlet gulvbord av pløye bord/plank med behandlet overflater.
Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Stue	
Beskrivelse:	Panel på vegger, behandlet.

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Stue

Beskrivelse: Malte himlinger med til dels synlige bjelker og tilhørende behandlet listverk.

Overflater på innvendige gulv - Loft

Beskrivelse: Behandlet gulvbord av pløyde bord med (olje/lakk/lut/maling) og laminat på overflater.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
 Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

Tilstandsvurdering/
 tilstandsgrad: Noe retnings avvik og lokale svanker/buler kan påregnes.

TG: 1


Overflater på innvendige vegger - Loft

Beskrivelse: Panel på vegger, behandlet, tapet og flis på overflater.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
 Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.
 Normal tid før utskifting av papirtapet, umalt er 5 - 9 år.
 Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
 Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Overflater på innvendig himling - Loft

Beskrivelse: Malte himlinger og panel med tilhørende listverk.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
 Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år.

Overflater på innvendige gulv - Loft / Trapperom

Beskrivelse: Lakkerte overflater i trinn til trapp.

Overflater på innvendige vegger - Loft / Trapperom

Beskrivelse: Malt strie/tapet på vegger.

Overflater på innvendig himling - Loft / Trapperom

Beskrivelse: Malte himlinger med tilhørende listverk.

Overflater på innvendige gulv - Loft / Gang

Beskrivelse: Behandlet gulvbord av pløyde bord/plank med behandlet overflater.

Overflater på innvendige vegger - Loft / Gang

Beskrivelse: Malt strie/tapet på vegger.

Overflater på innvendig himling - Loft / Gang

Beskrivelse: Malte himlinger med tilhørende listverk.

Overflater på innvendige gulv - Loft / Bod

Beskrivelse: Behandlet gulvbord av pløyde bord/plank med behandlet overflater.

Overflater på innvendige vegger - Loft / Bod

Beskrivelse: Rupanel på vegger.

Overflater på innvendig himling - Loft / Bod

Beskrivelse: Panelt himling, ubehandlet.

Overflater på innvendige gulv - Loft / Soverom 1	
Beskrivelse:	Laminat på overflater.
Overflater på innvendige vegger - Loft / Soverom 1	
Beskrivelse:	Tapet på vegger.
Overflater på innvendig himling - Loft / Soverom 1	
Beskrivelse:	Malte himlinger med tilhørende listverk.
Overflater på innvendige gulv - Loft / Soverom 2	
Beskrivelse:	Behandlet gulvbord av pløye bord/plank med behandlet overflater.
Overflater på innvendige vegger - Loft / Soverom 2	
Beskrivelse:	Panel på vegger, behandlet.
Overflater på innvendig himling - Loft / Soverom 2	
Beskrivelse:	Malte himlinger med tilhørende listverk.
Overflater på innvendige gulv - Loft / Soverom 3	
Beskrivelse:	Behandlet gulvbord av pløye bord/plank med behandlet overflater.
Overflater på innvendige vegger - Loft / Soverom 3	
Beskrivelse:	Malte plater på vegger.
Overflater på innvendig himling - Loft / Soverom 3	
Beskrivelse:	Malte himlinger med tilhørende listverk.
Overflater på innvendige gulv - Loft / Kryploft	
Beskrivelse:	Noe løse plater/plank i midtpartier.
Overflater på innvendige vegger - Loft / Kryploft	
Beskrivelse:	Åpen konstruksjon.
Overflater på innvendig himling - Loft / Kryploft	
Beskrivelse:	Åpen konstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Noe sporadiske fuktskjolder i undertak registrert.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Fritidsbolig

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:	Varmtvannstank og stoppekran montert i krypkjeller. Opplegg for vaskemaskin på bad.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen visuelle lekkasjer eller mangler på tilknyttet utstyr så langt dette var mulig å kontrollere eller som kjent for eier.
Ledningsnett for sanitærinstallasjoner	
Beskrivelse:	Trykkutsatt ledningsnett for vannbringere i rør i rør system med fordeler skap plassert i spiskammers med overløp til krypkjeller og avløpsledninger/sluker i pvc materiale. Ledningsnett/avløp fra bolig går direkte til sjø. Det er registrert noe kobber rør som går under etasjeskilte opp mot innredet rom, men noe Usiker på om dette er fra tidligere ledningsnett og frakoblet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen kjente/visuelle lekkasjer eller problemer med avløp/vannbringere avdekket ved tilfeldige stikkprøver. Noe behov for bedre klamring av rør i krypkjeller.

TG: 1


TG: 1


Luftbehandling, generelt		
Beskrivelse:	Naturlig avtrekk i form av ventiler i tak og vegg, noen spalte ventiler i vindu og elektrisk vifte på bad.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe svakt luftskifte i.h.h.t dagens krav.	TG: 1

VVS-installasjoner, generelt - Krypekjeller / Kryperom		
Beskrivelse:	Varmtvannstank montert, samt åpen samle kolbe for rør i rør.	

VVS-installasjoner, generelt - 1. etasje / Spiskammers		
Beskrivelse:	Fordeler skap for rør i rør montert med overløp ført ned til krypkjeller.	

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:	Sikring skap med automatsikringer og jordfeilvarsler/bryter montert i gang på loft.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kontroll utover det visuelle anbefales utført av el. takstmann og ingen kjente pålegg fra nett leverandør på takseringstidspunktet. Vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av autorisert elektro firma/montør og takstmann har ikke nødvendig kompetanse for vurdering av denne type anlegg. Det foreligger derfor kun en generell, visuell vurdering av el. anlegget. Viser for øvrig til samsvarserklæring.	TG: 1

Alarm- og signalsystemer, generelt		
Beskrivelse:	Seriekoblet røykvarsler/detektorer montert og tilknyttet vaktsentral for alle boliger på Ona med sender plassert på kryploft i boligen.	

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

Annet fast inventar - 1. etasje / Spiskammers		
Beskrivelse:	Noe hyller montert.	

Annet fast inventar - Loft / Gang		
Beskrivelse:	Sikring skap og luke til kryploft montert.	

Annet fast inventar - Loft / Soverom 3		
Beskrivelse:	Plassbygget garderobe.	

Annet fast inventar - Loft / Kryploft		
Beskrivelse:	Sentral for brannvarslings anlegg montert.	

Sjøhus/uthus

Bygning generelt - Sjøhus/uthus

Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Frittliggende sjøhus/uthus med saltak oppført på støpte punkt fundament direkte på fjellgrunn, tradisjonelt reisverk/bindingsverk og plassbygget sperre konstruksjon med lekter/spikerslag for taktekking av bølgeblikkplater. Etasjeskille av tømmeråser med enkelt gulv av plank. Dobbel labankdør med malte overflater og enkle vindu montert. Enkel trapp til hems for lagring.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygningen har noe vedlikeholdsbehov, generelt.	TG: 2 

Grunn og fundamenter - Sjøhus/uthus

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering		
Beskrivelse:	Støpt punkt fundament direkte på fjellgrunn.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe lodd avvik og noe retting av fundament kan påregnes.	TG: 2 

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Sjøhus/uthus

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:	Støpte punkt fundament som bærende bygningsdel mot grunn for hovedkonstruksjon av reisverk med spikerslag/lekter for utvendig kledning. Yttervegg konstruksjon vurderes å være utført i.h.h.t datidens byggeskikk og material valg for når bygningen ble oppført.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Konstruksjonen bærer ikke preg av vesentlige svakheter eller svikt referansenivå tatt i betraktning og som det visuelt og med enkle målinger kan avdekkes på takseringstidspunktet ved tilfeldige stikkprøver. Mindre retnings avvik/lodd avvik kan forekomme og bygningen har en såpass høy alder at e del vedlikehold og oppretting vil kunne påregnes.	TG: 1 

Utvendige overflater		
Beskrivelse:	Utvendig enkel, glissen kledning med malte overflater og bølgeblikk plater på overflater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av treporter, malt er 6 - 12 år. Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Stedvis noe mindre vær slitasje på værutsatte sider vil være påregnelig ut i fra bygningens plassering.	TG: 1 

Vinduer og dører - Sjøhus/uthus

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:	Enkle vinduer montert.
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:	Noe værslitasje på utvendige karmen og overflater må påregnes. TG: 1 

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Dobbel labankdør med enkel glissen kledning og 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 justering vil være påregnelig. TG: 1 

Takkonstruksjon - Sjøhus/uthus	
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.	

Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Enkel plassbygget sperre konstruksjon med lekter/spikerslag for taktekkning.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Mindre nedbøy i konstruksjonen må påregnes alder og datidens byggeskikk tatt i betraktning. Noe begynnende råteskader på taksperrer hvor taktekkning er rustet opp vil være påregnelig å utbedre. TG: 2 

Taktekking - Sjøhus/uthus	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.	

Taktekking og membraner	
Beskrivelse:	Taktekking av bølgeblikkplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av forsinkede stålplater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taktekking har en del rustskader og skader generelt som vil være påregnelig å utbedre. TG: 2 

Etasjeskillere - Sjøhus/uthus	
Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.	

Frittbærende dekker	
Beskrivelse:	Tre bjelkelag/etasjeskille med enkelt undergolv av plank på bærende konstruksjon av tømmer åser. En vurderer bjelkelag konstruksjon, kvalitet og dimensjonering til å være utført i.h.h.t datidens byggeskikk ved oppførings tidspunktet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe ujevnheter/retnings avvik i overflater må påregnes ut i fra datidens materialvalg, byggeskikk og alder på konstruksjon. TG: 2 

Innvendige overflater - Sjøhus/uthus

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

Beskrivelse:	Ubehandlet plank.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe ujevnheter og retningsavvik må påregnes.	TG: 2 

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje

Beskrivelse:	Åpen konstruksjon.	
--------------	--------------------	--

Overflater på innvendig himling - 1. etasje

Beskrivelse:	Åpen konstruksjon.	
--------------	--------------------	--

Overflater på innvendige gulv - Hems

Beskrivelse:	Ubehandlet gulvbord/plank.	
--------------	----------------------------	--

Overflater på innvendige vegger - Hems

Beskrivelse:	Åpen konstruksjon.	
--------------	--------------------	--

Overflater på innvendig himling - Hems

Beskrivelse:	Åpen konstruksjon.	
--------------	--------------------	--

Elektriske anlegg - Sjøhus/uthus

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:	Strøm innlagt med stikk kontakt og lys.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kontroll utover det visuelle anbefales utført av el. takstmann og ingen kjente pålegg fra nett leverandør på takseringstidspunktet. Vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av autorisert elektro firma/montør og takstmann har ikke nødvendig kompetanse for vurdering av denne type anlegg. Det foreligger derfor kun en generell, visuell vurdering av el. anlegget. Viser for øvrig til samsvarserklæring.	TG: 1 

Uthus

Bygning generelt - Uthus

Bygning, generelt

Beskrivelse:	Frittliggende uthus med pulttak oppført på fundament av naturstein på fjellgrunn med tradisjonelt reisverk konstruksjon med spikerslag for utvendig kledning og plassbygget enkel sperre konstruksjon med spikerslag/lekter for takteking av bølgeblikkplater. Enkle labankdører med malte overflater og enkle vindu montert.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygningen har et generelt vedlikeholdsbehov og som antatt deles med nabo eiendom.	TG: 2 

Grunn og fundamenter - Uthus

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

Beskrivelse: Bygningen er fundamentert direkte på fjellgrunn med stort sett naturstein.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Enkelt gulv av plank på tilfarere, antatt direkte på fjellgrunn.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Noe svekkelser og ujevnheter i konstruksjon må påregnes

TG: 2


Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Uthus

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: Hovedkonstruksjon av tradisjonell reisverk konstruksjon på fjell grunn/natur stein fundament med spikerslag for utvendig kledning. Yttervegger vurderes å være utført i.h.h.t oppførings tidspunktet byggeskikk og material valg.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Det må påregnes en del vedlikehold av konstruksjon og noe lodd avvik registrert. Fundamentering vil kunne ha svekkelser/avvik, men vurderes som normal byggeskikk for tidspunktet for oppføring.

TG: 2


Utvendige overflater

Beskrivelse: Tømmermanns kledning i hoveddel, montert på spikerslag/lekter med malt/beiset overflate.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før maling av tredør, malt er 2 - 6 år.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Noe begynnende råteskader og en del værslitasje med påfølgende behov for vedlikehold må påregnes.

TG: 2


Vinduer og dører - Uthus

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.

Ytterdører og porter

Beskrivelse: Enkle labankdører med enkel glissen kledning og 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 mindre vedlikeholdsbehov av overflater og noe justering må påregnes.

TG: 1


Takkonstruksjon - Uthus

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:	Enkel plassbygget sperre konstruksjon med lekter/spikerslag for takteking.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Mindre nedbøy i konstruksjonen må påregnes alder og datidens byggeskikk tatt i betraktning, samt behov for noe vedlikehold. Redusert takhøyde i del av bygningen.	TG: 2 

Taktekking - Uthus

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Taktekking av bølgeblekk plater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av forsinkede stålplater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgraden er satt utifra alder og forventet levetid på den aktuelle bygningsdelen. Takoverflater er inspisert fra bakkenivå og noe vedlikehold må påregnes.	TG: 2 

Innvendige overflater - Uthus

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

Beskrivelse:	Ubehandlet gulv av plank.
--------------	---------------------------

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje

Beskrivelse:	Åpen konstruksjon.
--------------	--------------------

Overflater på innvendig himling - 1. etasje

Beskrivelse:	Åpen konstruksjon.
--------------	--------------------

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget

