



BOLIGSALGSRAPPORT

*Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling*



Enebolig
Gotuholtvegen 104A
3850 KVITSEID
Gnr. 43 Bnr. 1
KVITSEID KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Hans Tarjei Midtbø

AUTORISERT FORETAK
Midtbø Bygg AS
Bandakslivegen 253, 3849 Vråliosen
Mobil: 97545770
Org.nr: 984061579 MVA.

Oppdrag
180

Bef.dato
18.02.2014



Om rapporten

BOLIGSALGRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet 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. Boligsalgsrapporten 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 eiendomsmeidler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. 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 egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten 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 Boligsalgsrapporten 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 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.



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

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

EGNE FORUTSETNINGER

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er kun vurdert ut fra hvordan det visuelt ser ut, og evt. oppgitt alder på komponenter. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eks. blir ikke møbler, tepper, hvitevarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det. Det er i sammenfattet takstbeskrivelse gjort rede for oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.



Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

BELIGGENHET:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde litt utenfor sentrum av Kviteeid, i kommune med samme navn.

TOMTEN:

Tomten har lett adkomst, opparbeidet med plener og gruset vei og parkeringsarealer.

BEBYGGELSEN:

Eiendommen ligger i et område som består av eneboliger, gårdsbruk mm. Friluftsområder like ved.

STANDARD:

Boligen er oppført i bindingsverk og har standard fra byggeår (2012).

ANDRE FORHOLD:

Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringsstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Konklusjon tilstand

Enebolig i "sveitserstil" over to plan oppført i 2012, beliggende noen kilometer utenfor Kviteeid sentrum. Bygningen er oppført i tradisjonell konstruksjon og byggestil. Den er oppført med støpt plate på mark, over denne er det bindingsverksvegger i begge etasjer. Takverk er utført som saltak av prefabrikerte takstoler samt limtredragere, taket har to møneretninger. Overbygd veranda ut fra stuer i begge etasjer. Taket er tekket med stein. Pipebeslag, luftelyre, renner og nedløp av stål. Boligen er oppført etter siste forskrifter og fremstår med gode isolasjonsegenskaper. Montert balansert ventilasjonsanlegg. Isolerte vinduer og dører. Alle gulvflater i 1 etasje samt 3 rom i 2 etg. har vannbåren gulvvarme. Boligen fremstår i flott utseendemessig og teknisk stand.

23.02.2014

Hans Tarjei Midtbø

Takstmann



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Lars Erik Wærness Wraa Tlf.: 97196864

Besiktigelse, tilstede

Dato: 18.02.2014 - Hans Tarjei Midtbø Takstmann Tlf.: 97545770
- Lars Erik Wærness Wraa Eier Tlf.: 97196864

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Tegninger	Dato 18.02.2014
	Tidligere takst	Dato 18.02.2014
	EDR	Dato 18.02.2014
	Eiers egenerklæring	Dato 18.02.2014
Andre dok./kilder:	Eier	Dato 18.02.2014

Kommentar til egenerklæring

Takstmannens Egenerklæring ikke fremvist.
kommentar til
egenerklæringen:

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 43 Bnr. 1
Hjemmelshaver: Lars Erik Wærness Wraa
Tomt: Eiet tomt. Areal 556 176 m² Opplysninger iflg. eiendomsdata.
Konsesjonsplikt: Eiendommen har konsesjonsplikt.
Adkomst: Privat vei fra offentlig.
Vann: Koblet til offentlig
Avløp: Privat avløpsanlegg.

Forsikringsforhold

Kommentar: Forsikringsopplysninger ikke kjent.

Bygninger på eiendommen

Eiet bolig

Byggeår: 2012. Iflg. eier.



Arealer

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Taktstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i taktstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Eiet bolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	108	99	99		Vindfang, kjøkken, stue, vaskerom, bad/wc
2. etasje	96	88	85	3	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom/kontor, loftsstue, trapperom, bad/wc, gang, kott
Sum bygning	204	187	184	3	

Eiet bolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Vindfang, kjøkken, stue, vaskerom/tekn., bad/wc	
2. etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom/kontor, loftsstue, trapperom, bad/wc, gang	Kott

Beskrivelser - Eiet bolig

Bygning generelt

Bygning, generelt

Beskrivelse: Standard fra byggeår, boligen har betongstøpt dekke, over plate er det bindingsverksvegger samt takverk av trekonstruksjon.



- Påkostninger:** Oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelser slik det er opplyst eller registrert. Merk at opplysninger om påkostninger mv. i vesentlig grad ikke kan etterprøves. Påkostninger som er registrert er gjort på grunnlag av datering på bygningsdeler.
- Vedlikehold ol:** Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normaltstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å huske at bygningen er oppført iht. de forskrifter/regler som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø kan være strengere enn de som var da bygningen ble oppført.
- Vurderinger:** Da bygningen er fra 2012 og den kun er midlertidig bebodd siden da er det kun moderat/ikke slitte overflater. Bygningsdelene er gitt TG ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på bygningselement. En del bygningselementer kan ha generelle levetider helt ned til 15 år (eks: VVB og andre el. komponenter), mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt ut fra en generell vurdering med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må på regnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes (jmf. innledende tekst på s. 2 i dette dokument som forklarer mer om TG/tilstandsgrad). Det bemerkes imidlertid at alle levetider er teoretiske, og levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er (i fh. til eks. sol).
En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er begrenset kommentert. TG: 1

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

- Beskrivelse:** Tilfylte steinmasser i grunnen. Boligen er bygd opp med ringmurselementer og støpt plate.
- Vedlikehold ol:** Det er ikke foretatt noen endringer i grunnen/grunnmur.
- Vurderinger:** Det er brukt ferdige forskalingskassetter som ringmur, disse er isolert og innvendig fylt med betong. Ringmur ser hel og fin ut. TG: 1

Gulv på grunn

- Beskrivelse:** Betongstøpt plate med underliggende isolasjon (200 mm) og radonsperredek.
- Vurderinger:** Ingen registrerte sprekker/setninger. TG: 1



Drenering

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

Drenering

- Beskrivelse: Dreneringsrør er lagt noen meter ut fra murer. Takvann er ført ned i disse rørene.
- Vurderinger: Tilfylte steinmasser i grunnen fungerer som naturlig drenering. Forøvrig ligger boligen på en liten høyde og terrenget heller svakt ut fra murer. TG: 1

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

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: Vegger er oppført i bindingsverk, utvendig montert vindtetting, lekter og falset stående trekledning.
- Vurderinger: Konstruksjonen fremstår hel og solid. Ingen avvik av betydning er registrert. TG: 1
- Levetider: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Utvendige overflater

- Beskrivelse: Utvendige overflater på treverk.
- Vurderinger: Trekledning og listverk med godt behandlede overflater, ingen spesielle avvik. TG: 1
- Levetider: Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Vinduer og dører

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 isolerglass. Noen vinduer har markiser eller persienner.
- Vurderinger: Nordan hvitmalt vinduer fra byggeår med utenpåliggende sprosper. Fremstår hele og i god stand. Vinduer med åpne/lukkemekanisme samt fastkarm. TG: 1
- Levetider: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Ytterdører og porter

- Beskrivelse: Boligen har en stk. inngangsdør og fire stk. biinngang og terrassedører. Alle med isolerglass og utenpåliggende sprosper. Hovedinngangsdør er en "dobbeldør", en normaldør på ca. 100 + 50 cm tilleggsdør (sidefelt/150x210 jmf. dørskjema)



Vurderinger: Nordan dører, fremstår hele og solide. Normale bruksslitasjer. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Innerdører består av slette, hvitmalte fyllingsdører med kjerne av cellulose.

Vurderinger: Normale bruksslitasjer. TG: 1

Takkonstruksjon

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

Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Takkonstruksjonen er oppbygd som saltak av prefabrikerte takstoler og limtredragere. Det er to møneretninger.

Vurderinger: Takkonstruksjonen fremstår solid og bra. Det er undertak med luftesjikt og utv. kledde gesimser. Vindskier, pannebord o.l. ser hele og fine ut. TG: 1

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekning og membraner

Beskrivelse: Takflater er tekket med betongtakstein.

Vurderinger: Ingen registrerte skader på takstein under befaring. Deler av takflater var dekket av snø. TG: 1

Renner, nedløp og beslag

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

Utvendige beslag

Beskrivelse: Renner, nedløp og beslag av stål.

Vurderinger: Renner, nedløp, luftelyre og beslag i god stand. TG: 1

Levetider: Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Terrasse, balkonger, trapper ol.

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

Trapper og ramper

Beskrivelse: Innvendig har boligen tretrapp mellom etasjene.

Vurderinger: Innvendig trapp er solid utført og fremstår i god stand. Utført med malte vanger og umalte eiketrinn/håndlister. Alminnelig bruksslitasje. TG: 1

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasser utført i impregnerte materialer.

Vurderinger: Boligen har balkong ut fra loftsstue, utført med tett gulv pga. rom under i 1 etg. Ut fra stuens vestside i 1 etg. er det en støpt platting. Alt fremstår i god stand. TG: 1



Piper og ildsteder

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: Det er en pipe i boligen, denne er oppført i element.
- Vurderinger: Innvendig er pipesider i 1 etg. forblendet med naturstein, i 2 etg. er sidene pusset, over tak er den helbeslått. Det er montert vedovn i stue og peisovn i kjøkken. Feieluke er montert i stue. Tilfredstillende avstand til brennbart materiale ved ovn i stue/kjøkken. TG: 1

Etasjeskillere

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

Frittbærende dekker

- Beskrivelse: I etasjeskillet har boligen trebjelkelag. Eier opplyser at det er lagt inn dobbeltbjelker der det er lengst spenn.
- Vurderinger: Ingen vesentlige skjevheter e.l. er registrert i etasjeskillet. TG: 1
- Levetider: Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Bad

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.

1. etasje - Bad/wc

Himlinger inklusive taklister

- Beskrivelse: Himlinger består av hvitpigmenetrt trepanel.
- Vurderinger: Himlingsflater fremstår hele og fine. TG: 1

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

- Beskrivelse: Flislagt golv med fall til sluk.
- Vurderinger: Hele og fine golv med normale bruksslitasjer. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

- Beskrivelse: Vegger har våtromsplater og flis.
- Vurderinger: Veggflater fremstår hele og fine. TG: 1

Innredning og garnityr for våtrom

- Beskrivelse: Badet inneholder WC, vask m/skap og dusj med skillevegger.
- Vurderinger: Innredninger fremstår i god stand. TG: 1



Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Avtrekksvifte med kanal ut over tak.

Vurderinger: Avtrekkskanal er plassert over dusjområde. TG: 1

2. etasje - Bad/wc

Himlinger inklusive taklister

Beskrivelse: Himling består av gipsplater.

Vurderinger: Himlingsflater fremstår hele og fine. TG: 1

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelse: Flislagt gulv med oppkant vegg.

Vurderinger: Hele og fine gulv med normale bruksslitasjer. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Veggflater har våtromsplater.

Vurderinger: Veggflater fremstår hele og fine. TG: 1

Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelse: Badet inneholder WC, innredning m/speil, dusjkabinett og badekar.

Vurderinger: Innredninger etc. ser hele og fine ut. TG: 1

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Avtrekkskanal ut over tak.

Vurderinger: TG: 1

Vaskerom

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 vaskerom er også besikket hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besikket og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

1. etasje - Vaskerom/tekn.

Himlinger inklusive taklister

Beskrivelse: Himlinger består av hvitpigmentert trepanel.

Vurderinger: Himlingsflater fremstår hele og fine. TG: 1

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelse: Våtromsbelegg på gulv med oppkant vegg. Sluk er montert.

Vurderinger: Hele og fine gulv med normale bruksslitasjer. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Vegger har våtromsplater, type Fibo trespo.

Vurderinger: Veggflater fremstår hele og fine. TG: 1

Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelse: Vaske/tekn. rom inneholder vask, vv tank, sentralstøvsuger, rørinstallasjoner og sentraler for vann/varme.



Vurderinger: Alle innredninger og installasjoner fra byggeår. Fremstår i moderne og god stand. TG: 1

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Her er montert sentral/koblingsskap for ventilasjonsanlegg.

Vurderinger: Hele boligen har balansert ventilasjonsanlegg. TG: 1

Kjøkken

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.

1. etasje - Kjøkken

Himlinger inklusive taklister

Beskrivelse: Himlinger består av hvitpigmentert trepanel. Profilert listverk.

Vurderinger: Himlingsflater fremstår hele og fine. TG: 1

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelse: Flislagt golv.

Vurderinger: Hele og fine golv med normale bruksslitasjer. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Vegger har Huntonit platekledning.

Vurderinger: Veggflater fremstår hele og fine. TG: 1

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Sigdal kjøkkeninnredning.

Vurderinger: Malt kjøkkeninnredning med soft lock lukkemekanisme på dører og skuffer. Montert benkebeslag, oppvaskmaskin, komfyr m/vifte, microbølgeovn og kjølehjørne. Eik benkeplate. Innredning fremstår hel og fin. TG: 1

Innvendige overflater

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.

1. etasje

Himlinger inklusive taklister

Beskrivelse: Himlinger består av trepanel og gipsplater.

Vurderinger: Himlingsflater fremstår hele og fine. TG: 1

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelse: Gulver består av parkett, flis og våtromsbelegg.

Vurderinger: Hele og fine golv med normale bruksslitasjer. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Vegger har fabrikkmalt platekledning og våtromspanel.



Vurderinger: Ingen spesielle merknader utover normale bruksslitasjer. TG: 1

2. etasje

Himlinger inklusive taklister

Beskrivelse: Himling består av gipsplater.

Vurderinger: Himlingsflater fremstår hele og fine. TG: 1

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelse: Gulver består av teppe, laminat og flis.

Vurderinger: Hele og fine gulv med normale bruksslitasjer. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Vegger har Huntonit platekledning og våtromsplater.

Vurderinger: Veggflater fremstår hele og fine. TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

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: Vann/avløpsrør i boligen er av plast. Vannrør består av rør i rør system.

Vurderinger: Det er vannbåren gulvvarme i hele 1 etg. samt i bad, 1 soverom, og loftstue i 2 etg. Gulvvarmen er tilknyttet et energiborehull, og eier opplyser at totalt strømforbruk ligger på ca. 10.000 kwh. i året. Alle vvs installasjoner inkl. styringssentral for gulvvarme befinner seg i vaske/tekn. rom i 1 etg. TG: 1

Utendørs VA

Beskrivelse: Boligen har privat avløpstank. Det er også boret et energiborehull for utnyttning av jordvarme. Dette opplyses er 240 meter dypt.

Vurderinger: Det ble etablert nytt avløpsanlegg med tilhørende spredegrøft i 2011. TG: 1

Elektrisk anlegg

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

Elkraft, generelt

Beskrivelse: Sikringsskap med automatsikringer og overbelastningsvern befinner seg i vaskerom/tekn i 1 etasje. Det opplyses om at samsvarserklæring skal foreligge, denne skal være overlevert eier av anlegget fra utførende. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon. (Ref: Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg) Erklæring er fremlagt.

Vurderinger: Skjult ledningsnett. Innfelte spotlights har led pærer. Boligen er tilknyttet nettet på 230 V. TG: 1