

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

5179 GODVIK

Gnr 136: Bnr 138, bnr 161
4601 BERGEN KOMMUNE
Hytte m/ekstra tomt



SERTIFISERT TAKSTMANN
David Bryn
Telefon: 986 33 348
E-post: post@bryntakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Takstmann David Bryn AS
Nylundsveien 22, 5162 LAKSEVÅG
Telefon: 986 33 348
Organisasjonsnr: 915 822 223



Dato befarng: 12.04.2021
Utskriftsdato: 13.04.2021
Oppdragsnr: 2021066



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/d20bd262-ebbf-4945-b89f-6094371480e2>

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 takstmansens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarende 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.
- Fuktdikatorutstyr: 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

Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

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

FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.

EGENSKAPER

En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon er dårligere for eldre bygninger enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Av hovedpunkter for boligens tilstand kan nevnes:

- Boligen er jevnlig vedlikeholdt og holder en alminnelig god standard iht alder.
- Siste 5 år er følgende opplyst å være skiftet/fornyhet: takteking, vinduer, ytterdør. 2 yttervegger er etterisolert og montert ny kledning.
- Noe vedlikehold må påregnes.

Forøvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

LAKSEVÅG, 13.04.2021



David Bryn
Takstmann/Byggmester
Telefon: 986 33 348

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Elin Husebø
Takstmann:	David Bryn
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 12.04.2021. - Elin Husebø. Eier. Tlf. 41507973 - David Bryn. Takstmann/Byggmester. Tlf. 986 33 348

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Hytte m/ekstra tomt
Beliggenhet:	Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet. Kort gangavstand til buss, butikker, Drottningstveit Senter, Alvøen barneskole, Alvøen Idrettspark, barnehager m.m. Fine turområder i nærområdet. Kort kjøretur til Vestkanten/Vannkanten og Sartor Storsenter. Ca. 10 min. kjøring til sentrum.
Bebyggelsen:	Boligen ligger i et område med tilsvarende hyttebebyggelse.
Om tomten:	Tomten består av 2 gårds og bruksnummer og er på tilsammen 2961 m ² . Det medfølger båt plass for småbåt. Det henvises til eier for nærmere info.
Adkomstvei:	Adkomst via felles sti.
Tilknytning vann:	Nei. Takvann med vanntank i kjeller. Off. vannrør er lagt i grunn frem til hyttevegg. (opplyst).
Tilknytning avløp:	Nei. Spredning til terreng. Off. avløpsrør er lagt i grunn frem til hyttevegg. (opplyst).

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4601 BERGEN Gnr: 136 Bnr: 161
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 870 m ² Arealkilde: Kartverket.no
Hjemmelshaver:	Elin Husebø
Kommentar:	Hyttetomt
Matrikkel:	Kommune: 4601 BERGEN Gnr: 136 Bnr: 138
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 091 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Elin Husebø
Kommentar:	Tomt

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.04.2021	Eier har fremlagt egenerklæring.	Innhentet		
Eier	12.04.2021	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet		

Kommentar egenerklæring
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.
Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befaringen.

Bygninger på eiendommen

Hytte

Bygningsdata	
Byggeår:	1900 Kilde: Eiendomsverdi.no

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	47	43	43		Takhøyde målt til 2,18 meter i stue. *gang har betong gulv, er beskrevet som p-rom grunnet dagens bruk.
Loft	26	24	24		Takhøyde målt til 2,39 meter. Gulvareal på ca. 30 m ² .
Kjeller					Takhøyde målt til ca. 1,83 meter. Ikke måleverdig. Gulvareal på 12,5 m ² .
Sum bygning:	73	67	67	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Arealene er oppmålt på stedet med laser og iht. NS-3940. BTA er skjønsmessig beregnet. Romarealene er ca. mål og innervegger kommer tillegg i totalarealet. Pga. vanskelige måleforhold og bygningens oppbygging kan areal fravike noe og det tas forbehold om dette.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Bad (2,9 m ²), gang* (9,2 m ²), peisstue (16,4 m ²), kjøkken/entré/trapperom (12,6 m ²)	
Loft	Loftrom m/trapp (10,3 m ²), soverom (13,5 m ²)	
Kjeller		Kjeller

Konstruksjoner

Hytte

Bygning generelt - Hytte	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Bygningens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningen ble bygget i ca. 1900 og bygningsdeler som ikke er skiftet vil kunne være på slutten av sin levetid, alle bygningsdeler har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner deler sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og regler og vil ikke tilfredsstille dagens krav.

Overflater, generelt	
Beskrivelse:	Innvendige overflater består av: Gulv: laminat, tregulv, beleg, betongdekke. Vegger: panel, strie. Himlinger: panel, strie.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vurderes til TG 2 grunnet alder og slitasje.

TG: 2


Grunn og fundamenter - Hytte

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Murt natursteinsmur på antatt fast grunn.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Riss og sprekker flere steder.

TG: 2


Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Bygningen har bjelkelag i tre på ringmur. (Trolig ikke isolert).
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG settes grunnet alder.

TG: 2


Drenering - Hytte

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

Drenering	
Beskrivelse:	selvdrenerende masser etter den tids byggeskikk. Pukk/singel rundt grunnmur med tilstøtende masser.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Drenering etter den tids byggeskikk. TG 2 settes grunnet alder.

TG: 2


Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Hytte

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/ringmur i murt naturstein/mur og yttervegger er oppført i trekonstruksjon med liggende kledning.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vegg mot sjø og bakside er etterisolert og ny kledning i 2017. Råte i nederste bord på kortsiden/bakside. Vedlikehold/utskifting må påregnes.

TG: 2


Vinduer og dører - Hytte

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 isolerglass i trekarmer.
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:	Vinduer fra 2014/2016, har en normal bruksslitasje iht. alder. Vurderes til TG 1.

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Terrassedør i tre med isolerglass. Datert 2016.
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:	

Innvendige dører	
Beskrivelse:	Profilerte dører i tre.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Takkonstruksjon - Hytte	
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:	Saltak i trekonstruksjoner tekket med decra plater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ny takteking i 2018 (opplyst). Takkonstruksjonen er befart fra bakkenivå. Tilsynelatende normalt god konstruksjon iht alder. Kontrollert på soverom etter gammel skade (før ny takteking), ingen unormale verdier på befaringdagen.

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

Trapper og ramper	
Beskrivelse:	Innvendig trapp i trekonstruksjoner.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Lav takhøyde. Ikke montert håndlist langs vegg. Vurdert til TG 2.

Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Terrasse på 11,3 m ² i trekonstruksjoner. Utgang fra stue.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,96 m., (Minimum rekkverkshøyde er i dag 1,0 m.) Moden for vedlikehold. Vurderes til TG 2.

Piper og ildsteder - Hytte

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:	Pipe i teglstein/murkonstruksjoner. Eldre Jøtul peis plassert i stue.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det refereres alltid til fagkyndig/feier for opplysninger om tilstand. Vedlikehold/oppgradering må påregnes. Opplyst om dårlig trekk i pipe. Fra 2021 er det forbud mot ikke-rentbrennende ildsteder i Bergen. TG 3 settes grunnet ovennevnte.

Etasjeskillere - Hytte

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

Frittbærende dekker

Beskrivelse:	Bygningen har etasjeskille i tre.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er generelt registrert noe skjevheter i bjelkelag, normalt mtp. alder. Lukket konstruksjon.

Bad - Hytte

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.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad (2,9 m²)

Beskrivelse:	Bad med belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Varme i gulv. Naturlig avtrekk. Sanitærutstyr på bad er: servant med innredning. (Liten dusjslange.) Sluk i plast. Fall mot sluk.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Baderom i enkle konstruksjoner/løsninger. Det har tidligere vært brensels toalett. Det er kontrollert med protimeter (fuktmåler) på gulv uten å finne unaturlige fuktverdier. Det bemerkes at badet ikke har vært i bruk i den siste tiden. Levetid I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: - Våtromsbelegg en levetid på 10-30 år.

Kjøkken - Hytte

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Profilerte furu fronter. "Mini kjøkken" m/koketopp, vask, kjøleskap/frysehylle.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkelt kjøkken fra eldre dato. Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Hytte

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereeder, 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

Beskrivelse:	Vannrør i kobber og avløp i plast. Hekla vvb på 200 liter fra eldre dato. Vanntank for takvann i kjeller lekker. Utbedring må påregnes.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Forventet levetid sanitærinstallasjoner: -PEX-rør i rør: 25-75 år. -Kobberrør: 25-50 år. -Avløpsledning av plast: 25-75 år. -Avløpsledning av støpejern: 25-60 år. -Sluk av Støpejern: 30-60 år. -Tappeamaturer: 10-25 år. -Vasker, servanter, klosett: 30-50 år. -Varmtvannsbereeder: 15-25 år. Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold. TG 2 settes grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Røranlegget er ikke nærmere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.	TG: 2 

Varme, generelt

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad. Fast brensel.
Tilstandsvurdering:	Varmekilder er ikke kontrollert i denne rapporten.

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Ventilering via ventiler i yttervegg. Forøvrig naturlig ventilasjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventilasjon etter datidens byggeforskrifter.	TG: 1 

Elektriske anlegg - Hytte

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:	Boligen har sikringsskap med skrusikringer.
Tilstandsvurdering:	Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.