

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Kvalvåg 33, 5398 STOLMEN

Gnr 20: Bnr 26
4625 AUSTEVOLL KOMMUNE
Bolighus



SERTIFISERT TAKSTMANN
Rune Løseth
Telefon: 977 01 401
E-post: rune@a1-takst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
A1-TAKST AS
Jenny Linds vei 16, 5146 FYLLINGSDALEN
Telefon: 5516 5016
Organisasjonsnr: 993 296 635



Dato befarng: 22.04.2021
Utskriftsdato: 07.05.2021
Oppdragsnr: 2802



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/5659a69b-a74f-4ce7-88b8-b97213c6b651>

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 trykgheten 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 tilsvare 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 tilstandssvekkelse 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 tilstandssvekkelse.

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

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 tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt. Denne rapporten er ingen tilstandsrapport og det er ikke gjort vurderinger av bygningens konstruksjoner, utover å beskrive hva konstruksjonene antas å bestå av.

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.

Rapporten omtaler bygninger utover hovedbolig kun i generelle vendinger, disse bygninger vurderes ikke utover det verdimessige.

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

Bygningen er oppført i ca 1790 i hht. Eiendomsdata.
Bygget på i flere perioder.

FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert tilstandsrapport på bygningen

REFERANSENIVÅ - SVIKT (BYGGEFEIL)

Bygningen er oppført 1790. Bygningen er oppført før vi fikk lovgivning og forskrifter for oppføring av bygninger i Norge. 2003 (referansenivået for bygningen).

EGENSKAPER

En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget i 1790 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Bygningen er konstruksjonsmessig, i stor grad i sin opprinnelige utførelse fra byggeår 1790

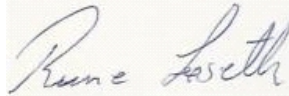
Det er bygget på i 1950 i følge opplysninger gitt på stedet

Hele bygningen trenger en total renovering av alle overflater, utstyr og tekniske installasjoner.

Forøvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes flere feil og mangler.

FYLLINGSDALEN, 07.05.2021



Rune Løseth
Byggmester/takstmann
Telefon: 5516 5016

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Even Aarland
Takstmann:	Rune Løseth
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.04.2021. - Rune Løseth. Byggmester/takstmann. Tlf. 5516 5016 - Even Aarland. Tlf. 997 35 589

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Bolighus
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i ett veletablert boligområde i Kvalvåg på Stolmen i Austevoll. Eiendommen er solrik og har flott utsikt utover Skoltafjorden.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av ett eldre bygg som ble oppført som handelsstasjon på slutten av 1700-tallet, med bolig og butikklokaler. Senere er bygget tilbygget i flere omganger og har hatt andre funksjoner i tillegg til boliger, som, f.eks postkontor og kafe. Bygget er oppført med fundamenter av steinfyllingsmur og betong på antatt faste masser, yttervegger av betong, liggende tømmer og bindingsverk som er kledd med panel, etasjeskillere av trebjelkelag, saltak av trekonstruksjoner som er tekket med skifer, eternittplater og stålplater.
Standard:	Huset har tre leiligheter og ett eldre lokale som tidligere ble benyttet som kafe. Bygningen holder eldre standard og må påregnes totalrenovert.
Om tomten:	Eiet tomt som for det meste er bebygget, for øvrig naturtomt. Kaien anlegg eies sammen med nabo og er ikke med i salget.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er unntatt konsesjonsplikten.
Regulering:	I hht. Kommuneplanen er eiendommen avsatt til LNRF-formål.
Adkomstvei:	Privat til offentlig vei.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4625 AUSTEVOLL Gnr: 20 Bnr: 26
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	599,7 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Solveig Nelly Lemvik bo
Adresse:	Kvalvåg 33, 5398 STOLMEN

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner					
Situasjonskart		Kart fra Austevoll kommune sine kartdata er lagt til grunn for vurderinger.			
Eiendomsverdi.no	22.04.2021	Dok.kilde lagt inn fra www.eiendomsverdi.no			
Eiers representant	22.04.2021	Eiers representant har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen.			

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.
Egenerklæring skjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales . interessenter å lese gjennomskjema før et salg/ kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/ nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: If Forsikring. Type: Fullverdi.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1790 Kilde: Eiendomsverdi.no
Tilbygg:	År: 1950

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	35	25	25		
1. etasje	116	104	104		
2. etasje	115	102	102		
Loft					Ikke målbart Gulvflaten er på ca. 55 kvm. men er ikke måleverdig etter dagens målereglene.
Sum bygning:	266	231	231	0	






Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Areal er oppmålt på stedet med laser. BTA er beregnet.


Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Stue	
1. etasje	Entré , gang , stue/kjøkken, 2 soverom, bad , entré , stue , kjøkken , bad , entré/trapperom, gang/trapperom, stue , kjøkken , soverom, wc	
2. etasje	Trapperom/gang, stue, kjøkken, gang, 3 soverom, trapperom, vaskerom	
Loft		Uinnredet loftsrom , 2 innredede loftsrom

Konstruksjoner


Enebolig

Bygning generelt - Enebolig	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstillere dagens krav. Bygningen er eldre og i dårlig forfatning. Bygget må påregnes renoveret. Skade 1 etasje leilighet i midten. Lekkasje i kjøkken mot kai.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	 TG: 2
Grunn og fundamenter - Enebolig	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Direkte fundamentering	
Beskrivelse:	Fundamenter av steinfyllingsmur og betong på antatt faste masser.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	 TG: 2
Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig	
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.	
Yttervegger	
Beskrivelse:	Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner av liggende plank og bindingsverk.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Flass og råte i kledning  TG: 2
Utvendige overflater	
Beskrivelse:	Utvendige overflater består av stående og liggende panel.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Flass i maling samt råteskader  TG: 3
Vinduer og dører - Enebolig	
Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.	
Vinduer	
Beskrivelse:	Vinduer med enkle og isolerglass i trekarmen.
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:	Alle vinduer må skiftes.  TG: 3

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdører i teak med glassfelt 3 stk Ytterdør i malt utførelse med glassfelt.	
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:	Døren (e) har bruksslitasje.	TG: 2 


Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte finerte innvendige dører.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bruks slitasje på dører.	TG: 2 

Takkonstruksjon - Enebolig

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 av trekonstruksjoner.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe råte i sperr og sutak Mit i konstruksjoner	TG: 2 

Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.


Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Taket er tekket med skifer, eternittplater og stålplater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av skifer er 50 - 80 år. Normal tid før utskifting av skifer er 10 - 50 år. Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år. Normal tid før omlegging av asbestsementplater (eternittplater) er 30 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eternittplater er spesialavfall og må håndteres etter gjeldene forskrifter. Tekking er i dårlig forfatning om må utbedres Lekkasje i tak over kjøkken	TG: 3 

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

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


Trapper og ramper

Beskrivelse:	Innvendige trapper av tre.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Mangler håndlist Bruks slitasje.	TG: 2 

Piper og ildsteder - Enebolig

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


Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Pussede piper, med kamin i stuen i 2. etasjen.	TG: 2
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ovn er ikke funksjonstestet. Pipe er slitt over tak og trenger vedlikehold.	

Etasjeskillere - Enebolig

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


Frittstående dekker

Beskrivelse:	Bygningen har etasjeskillere i tre.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Skjevheter i bjelkelag på grunn av husets alder.	TG: 2 

Bad - Enebolig

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


Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Baderom har fliser på støpt gulv. Sluk i plast.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det var registrert fuktverdier i gulv ved sluk, på befaringdagen.	TG: 2 


Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Overflater på innvendige vegger har fliser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Himlingene har ferdigplater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Skader i takplatee	TG: 3 

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Sanitærutstyr er toalett, servant, dusj.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyr med normal slitasje.	TG: 2 

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Naturlig avtrekk, ventil i tak	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Baderom har fliser på støpt gulv.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Overflater på innvendige vegger har fliser.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bad må fornyes Løse fliser.

TG: 3

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Himlingene har ferdigplater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Sanitærutstyr er toalett, servant, dusj.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyr med normal slitasje.

TG: 2

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Naturlig avtrekk, ventil i tak
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eternitt kanaler

TG: 3

Vaskerom - Enebolig

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

Overflater på innvendige gulv - 2. etasje / Vaskerom

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	
---------------------------------------	--

Overflater på innvendige vegger - 2. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Overflater på innvendige vegger har baderomsplater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Overflater på innvendig himling - 2. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Himlingene har ferdigplater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 2. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Sanitærutstyr er toalett, servant, badekar, Plass for vaskemaskin/tørketrommel.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

TG: 3

Luftbehandling, generelt - 2. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Elektrisk vifte.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Toalettrom - Enebolig

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Wc

Beskrivelse:	Toalett og servant
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Wc

Beskrivelse:	Naturlig avtrekk, ventil i tak
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Kjøkken - Enebolig

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Eldre kjøkkeninnredninger med glatte malte og finerte fronter og laminerte benkeplater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkken innredning er utidsmessig og har slitasje på grunn av elde og bruk.

TG: 3



Innvendige overflater - Enebolig

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Overflater på gulv består av laminat og belegg. Fliser i baderommene i 1. etasjen, belegg i baderommet i 2. etasjen.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Badene har utlevd sin levetid og må skiftes.

TG: 2




Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Overflater på innvendige vegger har malt panel, panelplater, malt strie og tapet. Fliser i baderommene i 1. etasjen, baderomsplater i baderommet i 2. etasjen.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Badene må skiftes. Bruksslitasje på overflater på alle innvendige vegger.

TG: 3




Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Overflater i himlingene har ferdig behandlede plater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bruksslitasje på overflater. Overflater må oppgraderes.	TG: 2 


VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

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.


Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Naturlig avtrekk Eternitt kanaler	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eternittplater er spesialavfall og må håndteres etter gjeldene forskrifter.	TG: 2 


Sanitærinstallasjoner, generelt

Beskrivelse:	Sanitærutstyr består av toalett, dusk og servant i leilighet 1 og 2 i 1. etasjen. I baderommet i 2. etasjen er det toalett, dusj i badekar, innredning med servant og opplegg til vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Badene er av eldre årgang som trenger oppgradering. Utstyr med brukslitasje.	TG: 3 

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Vannrør i kobber og plast, avløp i soil/plast. Varmtvannsbereder på 200 liter står i bod i leilighet 1.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble registrert lekkasjer under befarings på et bad. Vann og avløpsrør er ikke kontrollert utvendig. Tg gitt etter på alder på bygningsdel. Soil rør kan ruste fra innsiden og dette kan medføre forstoppelse i rør. Gjennomsnittets forventet levetid for en bereder er ca. 15 år.	TG: 3 

Varme, generelt

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming og fast brensel. Varmepumpe i leiligheten i 2.etasjen, varmekabler i gulv i baderommene i 1. etasjen, kamin i stuen i 2. etasjen, ellers el. ovner.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Utendørs røranlegg, generelt

Beskrivelse:	Det er ikke kontrollert om det ligger oljetank nedgravet på eiendommen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

Elektriske anlegg - Enebolig

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

Matrikkel: Gnr 20: Bnr 26
Kommune: 4625 AUSTEVOLL KOMMUNE
Adresse: Kvalvåg 33, 5398 STOLMEN

A1-TAKST AS
Jenny Linds vei 16, 5146 FYLLINGSDALEN
Telefon: 5516 5016



Elkraft, generelt	
Beskrivelse:	El. anlegget har sikringskap med skrusikringer og automatsikringer.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det el. anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse. På generelt grunnlag bør det elektriske anlegget kontrolleres i forbindelse med overdragelse.

TG: 2

