

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling

**Nordre Ådlandsveg 4, 4270 ÅKREHAMN**

Gnr 17: Bnr 70  
1149 KARMØY KOMMUNE  
Enebolig



**Eirik Balchen Gundersen**  
Telefon: 922 49 966  
E-post: eirik@taksta3.no  
Rolle: Uavhengig takstmann

**Eskild Kvala**  
Telefon: 975 35 102  
E-post: eskild@taksta3.no  
Rolle: Uavhengig takstmann



Dato befarng: 01.09.2021  
Utskriftsdato: 02.09.2021  
Oppdragsnr: 20211542



## 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/efb84512-de9c-4a3b-aea7-1507828a5e1e>

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

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

#### ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

#### Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## 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](http://www.norsktakst.no).

Eirik Balchen Gundersen  
Takstfullmektig.

## Konklusjon tilstand

Bebyggelsen består av enebolig med underetasje, 1. etasje og loft. Frittstående garasje og drivhus. Hagestue i tilknytning til bolig og garasje.

Grunnmur av betong og sparestein. Pusset og malt utvendig overflate.

Yttervegger av typen engelsk hulmur. Pusset og malt utvendig overflate. Uisolert.

Saltak i trekonstruksjon. Tekket med betong takpanner.

Etter overtakelse av dagens eier er kjøkken og bad på 1. etasje fornyet.

I følge opplysninger har dagens eier pusset opp innvendige vegg overflater over tid.

Boligen fremstår med normalt vedlikehold innvendig og utvendig.

Det blir gitt tilstandsmerknings som følge av normal slitasje og alder på konstruksjoner, bygningsdeler og overflater.

En må forvente at oppbygning av underetasjen ikke oppfyller dagens standard og forskrifter mht. isolasjon.

Frittstående garasje med normal enkel garasjestandard fremstår med noe slitasje.

Hagestue i enkel utførelse fremstår med normal slitasje.

Det er benyttet innvendige dører som ikke tåler fuktighet samt eldre vinduer med enkle glass.

Enkelt frittstående drivhus med noe slitasje.

**KOPERVIK, 02.09.2021**



Eirik Balchen Gundersen  
Ingeniør  
Telefon: 922 49 966



Eskild Kvala  
Ingeniør  
Telefon: 975 35 102

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
<b>Kunde:</b>	Maryann Rusnes Vasquez
<b>Takstmenn:</b>	Eirik Balchen Gundersen, Eskild Kvala
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 01.09.2021. - Eskild Kvala. Ingeniør. Tlf. 975 35 102 - Eirik Balchen Gundersen. Ingeniør. Tlf. 922 49 966 - Maryann Rusnes Vasquez. Tlf. 908 24 207

Eiendomsopplysninger	
<b>Eiend.betegnelse:</b>	Enebolig
<b>Beliggenhet:</b>	Eiendommen ligger lunt og solvendt til i Nordre Ådlandsveg i Åkrehamn. Kort avstand til barnehage, skole, sentrum og Åkrasanden. Utsikt ut over nabobebyggelsen.
<b>Bebyggelsen:</b>	Bebyggelsen består av enebolig med underetasje, 1. etasje og loft. Frittstående garasje og drivhus. Hagestue i tilknytning til bolig og garasje.
<b>Om tomten:</b>	Tomten er opparbeidet med plen, hekk, busker og beplantning. Asfalt og skifer i gårdsrom. Mur og hekk rundt deler av tomten.
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Ikke konsesjons pliktig.
<b>Regulering:</b>	Ikke regulert.
<b>Kommuneplan:</b>	Boligbebyggelse
<b>Adkomstvei:</b>	Offentlig vei.
<b>Tilknytning vann:</b>	Offentlig vann. Innlagt i senere tid.
<b>Tilknytning avløp:</b>	Privat septiktank. Offentlig tømning.

Matrikkeldata	
<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 1149 KARMØY Gnr: 17 Bnr: 70
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	782,9 m <sup>2</sup> Arealkilde: I følge eiendomsdata.
<b>Hjemmelshaver:</b>	Maryann Rusnes Vasquez
<b>Adresse:</b>	Nordre Ådlandsveg 4, 4270 ÅKREHAMN

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.09.2021		Fremvist		
Situasjonskart	30.08.2021		Innhentet	1	
Tegninger			Ikke fremvist		
Eiendomsverdi.no	30.08.2021		Innhentet	3	
Eier					

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1957 Kilde: I følge opplysninger.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	72	63	63		Kjellerstue, 2 soverom, tidligere bad
1. etasje	83	72	72		Vindfang, vaskerom, gang, bad, stue/ kjøkken, soverom
Loft	44	38	38		3 soverom, gang
Sum bygning:	199	173	173	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Kjellerstue, 2 soverom, tidligere bad	
1. etasje	Vindfang, vaskerom, gang, bad, stue/kjøkken, soverom	
Loft	3 soverom, gang	

### Garasje

Bygningsdata	
Byggeår:	Kilde: Ukjent byggeår

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	27	25		25	Garasjerom
Sum bygning:	27	25	0	25	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

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

## Konstruksjoner

### Enebolig

<b>Grunn og fundamenter - Enebolig</b>	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
<b>Grunn og fundamenter, generelt</b>	
Beskrivelse:	Fast grunn. Grunnmur av betong og sparestein. Pusset og malt utvendig overflate. Støttemur av murt betong stein.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert synlige sprekkdannelser i grunnmur. En må forvente noe rissdannelse i pussede overflater. Antatt god stand.  TG som følge av alder.
TG: 2 <input type="checkbox"/>	
<b>Gulv på grunn</b>	
Beskrivelse:	Gulv av betong på grunn. Uisolert. Tilfarere av tre i deler av underetasjen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkelt gulv på grunn.
TG: 2 <input type="checkbox"/>	
<b>Drenering - Enebolig</b>	
Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.	
<b>Drenering</b>	
Beskrivelse:	Naturlig drenering.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencsledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det meste av grunnmuren i underetasjen er bygget inn og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Det ble likevel ikke registrert synlige tegn til fuktighet ved kontroll på tilfeldig valgte plasser.
TG: 2 <input type="checkbox"/>	
<b>Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig</b>	
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.	
<b>Yttervegger</b>	
Beskrivelse:	Yttervegger av typen engelsk hulmur. Pusset og malt utvendig overflate. Uisolert.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omfuging av teglsteinsmur er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ytterveggene fremstår med normal slitasje. En må regne med noe rissdannelse i pussede overflater.  TG som følge av alder og byggemåte.
TG: 2 <input type="checkbox"/>	

Andre primære bygningsdeler	
Beskrivelse:	Hagestue med gulv av tre. Gulv overflate av terrassebord. Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med trepanel. Tak i trekonstruksjon utført som saltak. Tekket med lysplater. Enkle dører. Vinduer av tre. Enkle glass.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hagestue med enkel standard. Dørene er innvendig dører og tåler derfor ikke fuktighet.

TG: 2  


### Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer	
Beskrivelse:	Vinduer med karmen og foringer av tre. Isolerglass. Vinduer med karmen av tre i underetasjen. Isolerglass. Enkle glass.
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:	Vinduene fremstår med noe slitasje. En må forvente fornying. Det ble registrert et fastmalt lukkevindu. Lukkevinduer generelt trenger smøring. Et vindu i stuen er punktert. Det ble registrert merker etter tidligere lekkasje i vindu på soverom i underetasjen.

TG: 2  


Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Entredør av teak. Malt utvendig utførelse. Terrassedør av teak. Malt utvendig utførelse. Ytterdør av tre i tilknytning til underetasjen.
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:	Ytterdørene fremstår med normal slitasje. Enkel bod dør i underetasjen.  TG som følge av alder.

TG: 2  


Innvendige dører	
Beskrivelse:	Innvendige dører med karmen og foringer av tre. Slettfinerte dørblader. Formpressede dørblader.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det meste av innvendige dører er av eldre dato og fremstår med normal slitasje. Innvendig dør til bad i tilknytning til 1. etasje fremstår med noe mindre slitasje. TG1.

TG: 2  


### Takkonstruksjon - Enebolig

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.

Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Tekket med betong takpanner.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taket fremstår med normal slitasje. Det meste av det innvendige taket er en lukket konstruksjon, men det ble ikke registrert synlige tegn til fuktighet ved kontroll på tilfeldig valgte plasser. Det ble registrert noe grønskedannelse på taktekket.  TG som følge av alder.

TG: 2  




### Renner, nedløp og beslag - Enebolig

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

#### Utvendige beslag

Beskrivelse:	Renner og rennedløp av plast.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Renner, rennedløp og beslag er besikket fra bakkenivå. Rennene ble ikke kontrollert for eventuelle lekkasjer, men ser ut til å fungere som tiltenkt. Over tid mister ofte plastrenner styrken, og har en tendens til å lekke i skjøter. En må forvente noe rengjøring av rennene.  Tilstand settes som følge av alder.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

### Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

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

#### Trapper og ramper

Beskrivelse:	Innvendig trapp av tre mellom 1. etasje og loft. Teppeliser i trinn. Innvendig trapp av furu mellom underetasje og 1. etasje. Utvendig trapp av betong i tilknytning til entre. Malt utførelse. Skifer i trinn. Rekkverk av metall. Utvendig trapp av betong i tilknytning til underetasjen. Sluk i bunn av trappeløpet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trappene fremstår med normal slitasje. Det ble registrert manglende håndrekk på ene siden av trappeløpet på trapp mellom 1. etasje og loft. Lav frihøyde i trapp mellom underetasje og 1. etasje. Utvendig trapp av betong i tilknytning til entre fremstår med normal slitasje. Det ble registrert sluk på utsiden av ytterdør til underetasjen på et høyere nivå en innvendig gulv. Dette er en uheldig konstruksjon.  TG som følge av alder og ovennevnte.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

#### Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse med dekke av betong. Fundamenter av betong og betongblokker. Gulv overflate av terrassebord. Rekkverk av tre. Kledd med trepanel.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Terrassen fremstår med noe slitasje. Det ble registrert misfarging på terrassebord samt noe malingsflass på rekkverk. Det ble også registrert noe rust spreng under dekke av betong. I følge opplysninger er espalje under betongdekket malt etter befarig.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

### 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:	Pipe oppført av teglstein. Pusset utvendig overflate. Ovn i stue.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ovn i stue av nyere dato. TG1 Det er feiervesenet som utfører kontroll av pipe og ildsted. I følge opplysninger foreligger det ingen kommentar fra feiervesenet. Antatt god stand.  TG som følge av alder.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

## Etasjeskillere - Enebolig

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


### Gulvsystemer

Beskrivelse:	Etasjeskiller av tre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble registrert noe skjevhet og knirk i etasjeskillene.	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:	Gulv overflate av belegg med oppbrett. Sluk i dusj sone. Sluk under badekar.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulv montert etter dagens forskrifter med normal slitasje.	TG: 1 


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

Beskrivelse:	Vegg overflater av baderomsplater. Ovn på vegg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vegg overflatene fremstår som nye	TG: 1 

### Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Stedbygd dusj. Vegger og dør av glass. Badekar. Gulvstående toalett. 2 stk. servanter i baderomsinnredning.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sanitærutstyret fremstår med normal slitasje. Det ble registrert noe mangelfull innfesting av toalett. TG2.	TG: 1 

### Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Mekanisk ventilasjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventilasjon etter datidens standard. Tilstrekkelig ventilasjon.	TG: 1 

## 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 - 1. etasje / Vaskerom	
Beskrivelse:	Gulv overflater av belegg med oppbrett. Varmekabler. Ikke tilkoblet. Sluk i gulv.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulv montert etter dagens forskrifter med normal slitasje. I følge opplysninger er ikke varmekablene tilkoblet. TG2. <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Vaskerom	
Beskrivelse:	Vegg overflater av våtromstapet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vegg overflatene fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning. <span style="float: right;">TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Vaskerom	
Beskrivelse:	Opplegg for vaskemaskin. Avløp til sluk. Gulvstående toalett. Servant i baderomsinnredning.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sanitærutstyret er av eldre dato og fremstår med noe slitasje. <span style="float: right;">TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>


Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Vaskerom	
Beskrivelse:	Naturlig ventilasjon. Ventil i taket.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventilasjon etter datidens standard. Det anbefales å anordne mekanisk ventilasjon. Eksempelvis ved montasje av elektrisk vifte. TG som følge av alder og byggemåte. <span style="float: right;">TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>


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

Kjøkkeninnredning	
Beskrivelse:	Prefabrikkert kjøkkeninnredning. Benkeplate av laminat. Speil mellom benkeplate og overskap. Ventilator. Integrert koketopp, stekeovn og kjøleskap.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Etter overtakelse av dagens eier er kjøkkeninnredningen fornyet og fremstår med normal slitasje. Det ble registrert et merke på en kjøkkenfront. TG2. <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>


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:	Gulv overflater av belegg og malte heltre gulvbord. Furu gulvbord og malt betong i underetasjen.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. Normal tid før maling av tregulv, malt er 6 - 10 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulv overflatene fremstår med normal slitasje. I følge opplysninger er gulv overflater av betong i underetasjen malt i 2021. Det ble registrert noe mer slitasje på gulv overflater av tre i underetasjen. Det ble registrert sprekke i gulv på et soverom i underetasjen. I følge opplysninger er dette utbedret etter befarig. TG som følge av alder og overnevnte. <span style="float: right;">TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>


Overflater på innvendige vegger	
Beskrivelse:	Vegg overflater av tapet, malt tapet, malt mdf, tynnplater og panel. Ukjent oppbygning av yttervegger i underetasjen.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av papirtapet, umalt er 5 - 9 år. Normal tid før beising av trepanel, beiset er 6 - 10 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vegg overflatene fremstår med normal slitasje. I følge opplysninger har nåværende eier pusset opp deler av overflatene. TG1. Det ble registrert merker etter tidligere lekkasje på et soverom i underetasjen.
	TG: 2 

Overflater på innvendig himling	
Beskrivelse:	Himlinger av malte plater, beiset panel, tynnplater og malte slette flater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år. Normal tid før beising av trepanel, beiset er 10 - 15 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Himlingene fremstår med normal slitasje.
	TG: 2 

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig	
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.	

VVS-installasjoner, generelt	
Beskrivelse:	Vannrør av kobber. Vannrør av typen rør i rør til kjøkken og bad på 1. etasje. Avløpsrør fra kjøkken og bad på 1. etasje av pvc plast. Støpejernssluk i underetasjen. Varmtvannsbereeder av nyere dato. Privat septiktank i gårdsrom. Ukjent oppbygning.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rørøplegget er ikke inngående kontrollert. I følge opplysninger er vanntilførselen av nyere dato. Antatt god stand.
	TG: 1 

Varme, generelt	
Beskrivelse:	Oppvarming av elektrisitet og fast brensel. Varmepumpe i stue og i underetasjen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alternativ oppvarming.
	TG: 1 

Luftbehandling, generelt	
Beskrivelse:	Naturlig ventilasjon.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventilasjon etter datidens standard. TG som følge av alder og byggemåte.
	TG: 2 

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

Elkraft, generelt	
Beskrivelse:	Automatsikringer i sikringsskap og i inntaksskap. Delvis skjult el. opplegg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det elektriske opplegget er ikke inngående kontrollert. Antatt god stand.

TG: 1

## Garasje

### Bygning generelt - Garasje

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Grunnmur av betong. Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med trepanel. Enkel dør av tre. Enkelt glass. Vippeport av metall. El. åpner. Vinduer med karmen av tre. Enkle glass. Saltak i trekonstruksjon. Tekket med metall plater. Renner og rennenedløp av plast. Gulv overflate av betong. Synlige overflater i vegger og himling.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Garasje med normal enkel garasjestandard. Garasjeport og el. åpner er av nyere dato. Det ble registrert rust på taktekket samt manglende rennenedløp mot nord. Rennenedløp mot sør er ikke tilkoblet renne. Det ble registrert noe stedvis råtedannelse på trepanel på ytterveggen samt trepanel montert under terreng mot nord. Det var manglende tilkomst ved befarings.

TG: 2