

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling

## Tostembekken 22, 4270 ÅKREHAMN

Gnr 13: Bnr 737  
1149 KARMØY KOMMUNE  
Del av tomannsbolig



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

AUTORISERT FORETAK  
**Takst A3 AS**  
Pb. 155, 4291 KOPERVIK  
Telefon: 52 84 23 23  
Organisasjonsnr: 919 425 164



Dato befarng: 14.03.2021  
Utskriftsdato: 14.03.2021  
Oppdragsnr: 20211121



## 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/f09f0809-e60a-45f2-9633-41d8f7e11345>

## 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.

## 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).

## Konklusjon tilstand

Del av vertikaldelt tomannsbolig oppført med 1. etasje og 2. etasje.  
Fundamenter av betong.  
Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med trepanel.  
Valmet tak i trekonstruksjon. Tekket med betongtakstein.  
Innholdsrik og godt vedlikeholdt leilighet.  
Godt utstyrt el. opplegg med innfelt belysning i himlingene.  
Det blir gitt tilstandsmerknings som følge av normal slitasje.

KOPERVIK, 14.03.2021



Takstmann Eskild Kvala MNTF  
Ingeniør  
Telefon: 975 35 102

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Camilla Omvik
Takstmann:	Eskild Kvala
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 14.03.2021. - Camilla Omvik. Tlf. 92478501 - Eskild Kvala. Ingeniør. Tlf. 975 35 102

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Del av tomannsbolig
Beliggenhet:	Eiendommen ligger fritt og solvendt til i Tostembekken, øverst i Tjøsvold øst boligområde. Kort avstand til barnehage og turområde og ca. 2 km. til Åkrehamn sentrum hvor det er flere barnehager, skoler, idrettsanlegg og butikker. Utsikt utover boligområdet og landbruksområdet.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av del av vertikaldelt tomannsbolig. Leiligheten er oppført med 1. etasje og 2. etasje.
Om tomten:	Tomten er opparbeidet med noe plen, steinbed og asfaltert gårdsrom. Terrasse i tilknytning til hagen.
Konsesjonsplikt:	Ikke konsesjon.
Regulering:	Regulert boligområde.
Adkomstvei:	Offentlig veg
Tilknytning vann:	Offentlig vann.
Tilknytning avløp:	Offentlig avløp.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1149 KARMØY Gnr: 13 Bnr: 737
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	426,9 m <sup>2</sup> Arealkilde: I følge EDR
Hjemmelshaver:	Camilla Omvik Langåker garden 7 4274 Stol
Adresse:	Tostembekken 22, 4274 STOL

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Situasjonskart	14.03.2021		Innhentet		
Tidligere takst	11.07.2019		Fremvist		
Eiendomsverdi.no	14.03.2021		Innhentet		
Eier					

# Bygninger på eiendommen

## Leilighet

Bygningsdata	
Byggeår:	2017 Kilde: I følge EDR

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	69	60	60		Hall, vaskerom, bad, stue, soverom
2. etasje	64	57	57		Stue, 3 soverom, bad
Sum bygning:	133	117	117	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Hall, vaskerom, bad, stue, soverom	
2. etasje	Stue, 3 soverom, bad	

# Konstruksjoner

## Leilighet

Grunn og fundamenter - Leilighet	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	

Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Fundamenter av betong. Steinfylling og fast grunn.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert unormal setning. <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Gulv av betong. Isolert med skumplast. Laminat og fliser på gulvoverflatene.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert unormal skjevhet på gulvet. Normal slitasje på gulvoverflatene. <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

Drenering - Leilighet	
Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldriingsvekkelse av drensør. Observasjonene er visuelle.	

Drenering	
Beskrivelse:	Rennenedløp tilkoblet rør i bakken. Kum for overflatevann på gårdsplass.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hele bygningen ligger over terreng og det ble ikke registrert unormal vannansamling på tomten. <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

## Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Leilighet

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 i bindingsverk av tre. Kledd med trepanel.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal misfarging og malingsslitasje på trepanelet.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

## Vinduer og dører - Leilighet

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.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduene er fra byggeår og har normal slitasje.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdører med karmen og foringer av tre. Dørblader i malt utførelse. Vindu med isolerglass.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på ytterdørene. Noe slitasje på terskelforing på entredør.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Innvendige dører

Beskrivelse:	Innvendige dører med karmen av tre. Dørblader i kvit utførelse.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på innvendige dører. Skade på dørblad i soverom på 2. etasje.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

## Takkonstruksjon - Leilighet

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:	Valmet tak oppført i trekonstruksjon. Tekket med betongtakstein. Renner og rennedløp av metall.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taktekket, renner og rennedløp er fra byggeår og har normal slitasje.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Terrasse, balkonger, trapper ol - Leilighet

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

#### Trapper og ramper

Beskrivelse:	Trapp av tre. Malt utførelse.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

#### Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i tilknytning til stuen på 2. etasje : Søylar, bjelker, terrassebord og rekkverk av tre. Terrasse i tilknytning til stue på 1. etasje : Bjelker montert på puk / grus. Malte terrassebord.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på balkong og terrasse.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Etasjeskillere - Leilighet

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

#### Gulvsystemer

Beskrivelse:	Etasjeskille av tre. Laminat på gulvoverflatene.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert unormal skjevhet på etasjeskille. Normal slitasje på gulvoverflatene.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Bad - Leilighet

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:	Fliser. Varmekabler. Sluk i dusj sone.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulv montert etter forskriftene med normal slitasje.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

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

Beskrivelse:	Fliser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

#### Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Vegghengt klosett, stedbygd dusj med dusj dører, servant og ventilasjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på sanitærutstyret.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Overflater på innvendige gulv - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser. Varmekabler. Sluk i dusj sone.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulv montert etter forskriftene med normal slitasje.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Overflater på innvendige vegger - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Innredning og garnityr for våtrom - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Vegghengt klosett, stedbygd dusj med dusj dører, servant og ventilasjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på sanitærutstyret.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Vaskerom - Leilighet

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:	Fliser. Kantfliser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulv montert etter forskriftene med normal slitasje.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

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

Beskrivelse:	Malte flater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal misfarging og slitasje.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Sentralstøvsuger, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i rustfritt stål.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Funksjonelt vaskerom med normal slitasje på sanitærutstyret.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Kjøkken - Leilighet

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 i kvit utførelse. Integrerte hvitevarer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>



### Innvendige overflater - Leilighet

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 vegger

Beskrivelse:	Malte slette innvendige overflater. Innvendige overflater i stue / kjøkken, og soverom er pusset opp.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige overflater framstår som godt vedlikeholdte med normal misfarging og slitasje.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

#### Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Prefabrikkerte malte plater. Innfelt belysning.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal misfarging og slitasje.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Leilighet

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

#### VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg. Sentralstøvsuger. Vannrør med rør i rør system. Fordeler skap på vaskerom. Varmtvannsbereder på vaskerom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventilasjon, sentralstøvsuger og røropplegg fra byggeår med normal slitasje.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

#### Varme, generelt

Beskrivelse:	Oppvarming av elektrisitet. Varmepumpe. Varmekabler i hall og på bad 1. etasje og 2. etasje.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke alternativ oppvarming.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Elektriske anlegg - Leilighet

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. Godt utstyrt el. opplegg med innfelt belysning i himlinger, flere støpsler og punkter.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert synlig feil på opplegget.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>