

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling

## Kanalvegen 73, 4280 SKUDENESHAVN

Gnr 57: Bnr 186  
1149 KARMØY KOMMUNE  
Enebolig



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

**Eskild Kvala**  
Telefon: 975 35 102  
E-post: [eskild@taksta3.no](mailto:eskild@taksta3.no)  
Rolle: Uavhengig takstmann



Dato befaring: 22.03.2021  
Utskriftsdato: 23.03.2021  
Oppdragsnr: 20211149



## 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/60a91646-963e-4dd2-8682-fdad93c885df>

## 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 takstmans 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.
- 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 kjeller, 1. etasje og loft. Kjelleren og loftet har lav etasje høyde.  
Bygningen er oppført på grunnmur av sparestein, betong og gråstein.  
Yttervegger i tømmer. Kledd med metall plater.  
Saltak utført som Åsetak i trekonstruksjon tekket med metall plater.  
Etter overtakelse av dagens eier er det meste av innvendige overflater malt. Gulvoverflatene i stuen er fornyet.  
Boligen fremstår som enkel. En må forvente noe skjevhet og mottforekomst i opprinnelig konstruksjon.  
Det ble registrert fuktighet i dusjrom.  
Det blir gitt tilstandsmerkninger som følge av normal slitasje og alder på konstruksjoner, bygningsdeler og overflater.

KOPERVIK, 23.03.2021



Eirik Balchen Gundersen  
Ingeniør  
Telefon: 922 49 966



Eskild Kvala  
Ingeniør  
Telefon: 975 35 102

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
<b>Kunde:</b>	Anita Johanne Kvilhaug
<b>Takstmenn:</b>	Eirik Balchen Gundersen, Eskild Kvala
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 22.03.2021. - Eskild Kvala. Ingeniør. Tlf. 975 35 102 - Anita Johanne Kvilhaug. Tlf. 990 47 013 - Eirik Balchen Gundersen. Ingeniør. Tlf. 922 49 966

Eiendomsopplysninger	
<b>Eiend.betegnelse:</b>	Enebolig
<b>Beliggenhet:</b>	Eiendommen ligger sentralt til i Kanalvegen i Skudeneshavn. Kort avstand til barnehage, skole, idrettsanlegg, butikker og sentrum. Utsikt mot nabobebyggelse.
<b>Bebyggelsen:</b>	Bebyggelsen består av enebolig med kjeller, 1. etasje og loft.
<b>Om tomten:</b>	Tomten er opparbeidet med plen, busker og trær. Gangveier av betong. Delvis inngjerdet med netting gjerde av metall .
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Ikke konsesjons pliktig.
<b>Regulering:</b>	Regulert område.
<b>Kommuneplan:</b>	Frittliggende småhusbebyggelse.
<b>Adkomstvei:</b>	Offentlig vei.
<b>Tilknytning vann:</b>	Offentlig vann.
<b>Tilknytning avløp:</b>	Avløp trolig til septiktank.

Matrikkeldata	
<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 1149 KARMØY Gnr: 57 Bnr: 186
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	317,5 m <sup>2</sup> Arealkilde: I følge eiendomsdata.
<b>Hjemmelshaver:</b>	Anita Johanne Kvilhaug
<b>Adresse:</b>	Kanalvegen 73, 4280 SKUDENESHAVN

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Situasjonskart	20.03.2021		Innhentet	1	
Tegninger			Ikke fremvist		
Eiendomsverdi.no	20.03.2021		Innhentet	3	
Eier					

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1850 Kilde: I følge ambita.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	41	37	37		Gang, dusj rom, kjøkken, stue, wc
Loft	15	14	14		2 soverom
Sum bygning:	56	51	51	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.


Kommentar areal
Kjeller etasjen har ikke målbart areal grunnet lav høyde.


Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Gang, dusj rom, kjøkken, stue, wc	
Loft	2 soverom	

## Konstruksjoner

### Enebolig

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


Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Antatt fast grunn. Grunnmur av sparestein, betong og gråstein.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I følge opplysninger er grunnmur nylig malt utvendig. En må forvente noe rissdannelse i pusset overflate. Antatt god stand.  TG som følge av alder og byggemåte.
	TG: 2 

Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Gulv på grunn av betong. Uisolert.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulv på grunn i enkel utførelse.  TG som følge av alder og overnevnte.
	TG: 2 




## Drenering - Enebolig

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

Drenering		
Beskrivelse:	Naturlig drenering.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert tegn til unormal fuktighet i kjelleren ved kontroll på tilfeldig valgte plasser.  TG som følge av alder og byggemåte.	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 i tømret konstruksjon. Kledd med metall plater. Ukjent oppbygning.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Veggene fremstår med normal misfarging og slitasje alder tatt i betraktning.  TG settes som følge av alder.	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. Et vindu i stuen av pvc. (2017) Vinduer med karmen og foringer av tre i kjelleren. Enkle glass.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduene fremstår med varierende slitasje alder tatt i betraktning. Noe mindre slitasje på pvc vindu i stuen. TG1	TG: 2 

## Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Entredør med karmen og foringer av tre. Dørblad av teak. Isolerglass. Ytterdør mot nord av tre. Enkelt glass. Dør til kjeller av tre. Malt utførelse.	
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:	Entredør fremstår med normal slitasje. Ytterdør mot nord fremstår med noe mer slitasje og rustdannelse på hengsler. Dør til kjeller i enkel utførelse.  TG som følge av alder og overnevnte.	TG: 2 

<b>Innvendige dører</b>	
Beskrivelse:	Innvendige dører med karmen og foringer av tre. Dørblader av tre. Malt utførelse.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige dører antatt fra byggeår. En må regne med noe justering av dører.  TG som følge av alder.



<b>Takkonstruksjon - Enebolig</b>
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.

<b>Takkonstruksjoner</b>	
Beskrivelse:	Saltak utført som Åsetak i trekonstruksjon tekket med metall plater. Ukjent oppbygning.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Yttertaket ble besiktiget fra terreng og fremstår med normal slitasje. Det ble ikke registrert tegn til synlig fuktighet på loft.  TG som følge av alder og byggemåte.



<b>Renner, nedløp og beslag - Enebolig</b>
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

<b>Utvendige beslag</b>	
Beskrivelse:	Renner og rennedløp av plast. Beslag og rennekroker av metall.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Renner, nedløp og beslag er besiktiget fra bakkenivå. Over tid mister ofte plastrenner styrken, og har en tendens til å lekke i skjøter. Renne nedløp er ikke tilkoblet renne i vest. Det mangler renne på tilbygg mot nord. TG3 Rustdannelse på rennekroker av metall. TG3.  TG settes som følge av alder og overnevnte.



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

<b>Trapper og ramper</b>	
Beskrivelse:	Utvendig trapp til entre av betong. Delvis malt utførelse. Rekkverk av tre. Kledd med metallplater.  Innvendig trapp av tre. Belegg i trinn.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utvendig trapp fremstår med normal slitasje. Noe misfarging i trinn. Innvendig trapp mangler håndrekk og er noe smal og bratt og tilfredsstillende ikke dagens forskrifter.  TG som følge av alder og overnevnte.



<b>Balkonger, terrasser ol.</b>	
Beskrivelse:	Terrasse av tre i tilknytning til utvendig trapp. Overflater av terrassebord. Rekkverk av tre. Kledd med metallplater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Terrassen fremstår med noe grønske og misfarging. Enkel utførelse.  TG som følge av alder og overnevnte.





### 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 av teglstein. Pusset utførelse over tak. Ovn i stuen.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er feiervesenet som utfører kontroll av pipe og ildsted. Antatt god stand. Det ble likevel registrert noe manglende puss over tak.  TG som følge av alder.

TG: 2



### Etasjeskillere - Enebolig

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

#### Gulvsystemer

Beskrivelse:	Etasjeskille av tre.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	En må forvente noe skjevhet og knirk i en eldre konstruksjon.  TG som følge av alder.

TG: 2



### 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:	Stedbygd kjøkkeninnredning. Benkeplate beslått med metall. I følge opplysninger er kjøkkenet nylig malt.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkel kjøkkeninnredning antatt fra byggeår. Noe slitasje.  TG som følge av alder.

TG: 2



### 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:	Innvendige gulv overflater av belegg, laminat og tre.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av tregulv, malt er 6 - 10 år. Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I følge opplysninger er innvendige overflater i stuen fornyet. TG1 Overflater på et soverom på loft er pusset opp. TG1 Resterende overflater fremstår med noe slitasje. En må forvente fornying.

TG: 2



#### Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Overflater på innvendige vegger av malte tynnplater og malt tapet
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige vegg overflater fremstår med normal misfarging alder tatt i betraktning.  TG som følge av alder.

TG: 2



Overflater på innvendig himling	
Beskrivelse:	Himling av malte plater og malte tynnplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater i himling fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning. TG som følge av alder.

TG: 2



Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Dusj rom	
Beskrivelse:	Innvendige gulv overflater av belegg. Sluk i gulv.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater på gulv fremstår med noe slitasje. En må forvente fornying. Løst belegg. TG som følge av alder og overnevnte.

TG: 2



Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Dusj rom	
Beskrivelse:	Innvendige vegg overflater av våtromstapet. Ventil i vegg.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige vegg overflater fremstår med noe slitasje og misfarging. En må forvente fornying. Det ble registrert merke etter fuktighet. TG som følge av alder og overnevnte.

TG: 3



Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Dusj rom	
Beskrivelse:	Himling av malte plater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater i himling fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning. TG som følge av alder.

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.

VVS-installasjoner, generelt	
Beskrivelse:	Rør av kobber. Avløp fra wc og dusj av plast. Varmtvannsbereder i kjeller (2017) Utvendig septiktank av glassfiber.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rør opplegg av ukjent alder. Avløp til antatt septiktank. Rør opplegget er ikke inngående kontrollert. En anbefaler å kontakte rørlegger for grundigere kontroll. TG som følge av alder og byggemåte.

TG: 2



<b>Varme, generelt</b>	
Beskrivelse:	Oppvarming av elektrisitet og fast brensel. Ovn i stue.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alternativ oppvarming. <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/></span>

<b>Luftbehandling, generelt</b>	
Beskrivelse:	Naturlig ventilasjon.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventilasjonen tilfredstiller ikke dagens krav til ventilasjon. Det anbefales montert elektrisk vifte i dusj rom.  TG som følge av alder og byggemåte. <span style="float: right;">TG: 2 <input type="checkbox"/></span>

<b>Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Dusj rom</b>	
Beskrivelse:	Dusj montert på vegg. Servant i vask montert på vegg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sanitærutstyr fremstår med noe slitasje.  TG som følge av alder. <span style="float: right;">TG: 2 <input type="checkbox"/></span>

<b>Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Dusj rom</b>	
Beskrivelse:	Naturlig ventilasjon.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventilasjonen tilfredstiller ikke dagens krav til ventilasjon. Det anbefales montert elektrisk vifte i dusj rom.  TG som følge av alder og byggemåte. <span style="float: right;">TG: 2 <input type="checkbox"/></span>

**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.

<b>Elkraft, generelt</b>	
Beskrivelse:	Skrusikringer. Synlig el. opplegg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det elektriske opplegget er ikke inngående kontrollert. Eventuell kontroll av dette anbefales utført av elektriker.  TG som følge av alder og byggemåte. <span style="float: right;">TG: 2 <input type="checkbox"/></span>