

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Peravegen 8, 4270 ÅKREHAMN

Gnr 15: Bnr 1063
1149 KARMØY KOMMUNE
Del av tomannsbolig



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

AUTORISERT FORETAK
Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK
Telefon: 52 85 25 50
Organisasjonsnr: 990 391 874



Dato befarng: 12.10.2020
Utskriftsdato: 12.10.2020
Oppdragsnr: 20202755



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/5129a8d7-6cac-4820-a220-0d89a727081e>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Det 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.
- 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.

Konklusjon tilstand

Del av vertikaldelt tomannsbolig oppført med 1. etasje og 2. etasje.
Innholdsrik bygning med normal slitasje.
Bygningen har vært leid ut i senere tid og innvendige overflater og bygningsdeler framstår som fra byggeår og en må forvente noe opp pussing.
Det ble registrert noe stedvis skjevhet på gulv på 1. etasje og på etasjeskille mellom 1. etasje og 2. etasje.
Taktekket er ikke synlig fra bakken og ble ikke besiktiget.
Taktekke av asfalt papp har begrenset levetid og bør kontrolleres jevnlig.

KOPERVIK, 12.10.2020



Takstmann Eskild Kvala MNTF
Ingeniør
Telefon: 975 35 102

Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata | |
|--------------------|--|
| Kunde: | Solveig Terese Østevik |
| Takstmann: | Eskild Kvala |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 12.10.2020. - Kjell Ådland. Tlf. 99334545 - Eskild Kvala. Ingeniør. Tlf. 975 35 102 |

| Eiendomsopplysninger | |
|----------------------|--|
| Eiend.betegnelse: | Del av tomannsbolig |
| Beliggenhet: | Eiendommen ligger lunt og fint til i Peravegen i østre del av Åkrehamn. Et etablert boligområde. Sentral beliggenhet i forhold til barnehage, skoler, idrettsanlegg, turområde og sentrum. |
| Bebyggelsen: | Bebyggelsen er en del av en vertikaldelt tomannsbolig. Den er oppført med 1. etasje og 2. etasje. |
| Om tomten: | Tomten er foruten bebygget, opparbeidet med gruset gårdsrom. Stor terrasse av tre i tilknytning til 1. etasje. |
| Konsesjonsplikt: | Ikke konsesjon. |
| Regulering: | Regulert område. |
| Kommuneplan: | Boligområde |
| Adkomstvei: | Offentlig veg |
| Tilknytning vann: | Offentlig vann. |
| Tilknytning avløp: | Offentlig avløp. |

| Matrikkeldata | |
|----------------|--|
| Matrikkel: | Kommune: 1149 KARMØY Gnr: 15 Bnr: 1063 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 499,8 m ² Arealkilde: I følge EDR |
| Hjemmelshaver: | Solveig Terese Østevik |
| Adresse: | Peravegen 8, 4270 ÅKREHAMN |

| Kilder/vedlegg | | | | | |
|------------------|------|-----------|---------------|-------|---------|
| Dokument/kilde | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring | | | Ikke fremvist | | |
| Situasjonskart | | | Innhentet | | |
| Tegninger | | | Fremvist | | |
| Eiendomsverdi.no | | | Innhentet | | |
| Eier | | | | | |

Bygninger på eiendommen

Del av tomannsbolig

| Bygningsdata | |
|--------------|-----------------------------------|
| Byggeår: | 2010 Kilde: Opplyst av leietaker. |

| Arealer | | | | | |
|--------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|---|
| Etasje | Bruttoareal BTA m ² | Bruksareal BRA m ² | | | Kommentar |
| | | Totalt | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM | |
| 1. etasje | 109 | 102 | 102 | | Gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue, soverom |
| 2. etasje | 113 | 106 | 99 | 7 | Gang, 4 soverom, bad, stue, 2 boder |
| Sum bygning: | 222 | 208 | 201 | 7 | |


Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.


| Romfordeling | | |
|--------------|---|-----------------------|
| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1. etasje | Gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue, soverom | |
| 2. etasje | Gang, 4 soverom, bad, stue | 2 boder |

Konstruksjoner


Del av tomannsbolig

| Grunn og fundamenter - Del av tomannsbolig | |
|---|--|
| Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. | |

| Grunn og fundamenter, generelt | |
|---|--|
| Beskrivelse: | Fundamenter av betong. Fast grunn og steinfylling. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det ble ikke registrert synlig setning skade. Det meste av fundamentene er tildekket. |
| TG: 1  | |


| Gulv på grunn | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Gulv av betong. Isolert med skumplast. Parkett på gulvoverflatene. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det ble registrert noe skjevhet på gulvet. Normal slitasje på gulvoverflatene. |
| TG: 2  | |

| Drenering - Del av tomannsbolig | |
|---|--|
| Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldriingssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle. | |

| Drenering | | |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse: | Naturlig drenering. Rennenedløp til bakken. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det er ikke anordnet tilkobling til offentlig ledningsnett for overvann. Det ble ikke registrert unormal vannansamling på tomten. | TG: 1  |


Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Del av tomannsbolig


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  |

Vinduer og dører - Del av tomannsbolig

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 av tre. Isoler glass. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal slitasje på vinduene. Tg 1 Det ble registrert noe treghet på noen lukkevinduer. En må forvente noe justering. | TG: 2  |

| Ytterdører og porter | | |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse: | Ytterdører med karmen av tre. Dørblader i malt utførelse. Skyvedør av tre. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Ytterdørene er fra byggeår og har normal slitasje. Defekt vrider og pakning på skyvedør. | TG: 2  |

| Innvendige dører | | |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse: | Innvendige dører med karmen av tre. Formpressede dørblader i kvit utførelse. Skyvedør mellom stue og kjøkken. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Variierende slitasje på innvendige dører. Noe merker etter stifter på listverk. TG 2 | TG: 1  |

Takkonstruksjon - Del av tomannsbolig

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 oppført av takstoler av tre. Sutak av trefiberplater. Tekket med asfalt papp. Renner og rennedløp av plast. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Taktekket ble ikke besiktiget fra utsiden. Asfalt papp har begrenset levetid og en må forvente fremtidig vedlikehold. TG 2 Det ble registrert ventil gjennom sutaket uten rør tilkobling. TG 2 Vann som kommer gjennom ventilen blir samlet opp i en liten plast balje. Isolasjonen ligger fint mellom takstolene. |

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

| Trapper og ramper | |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse: | Trapp av tre. Malte vanger. Beisede trinn. Lofts luke med stige. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal slitasje på loft sluke og trapp. |

| Balkonger, terrasser ol. | |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse: | Terrasse i tilknytning til 1. etasje : Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre. Fundamentene er ikke synlige. Balkong i tilknytning til 2. etasje : Bjelker og rekkverk av tre. Dekke tekket med asfalt papp. Avrenning til renne. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det ble registrert noe grønskedannelse på terrassebord og noe malingsslitasje på rekkverk på terrasse. TG 2 Normal slitasje på balkong. |


| Etasjeskillere - Del av tomannsbolig | |
|---|--|
| Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik. | |

| Gulvsystemer | |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse: | Etasjeskille av tre. Parkett på gulvoverflatene. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det ble registrert noe skjevhet på etasjeskille. Normal slitasje på gulvoverflatene. |


| Bad - Del av tomannsbolig | |
|---|--|
| 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 besiktes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr. | |

| Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Fliser. Varmekabler. 2 sluker 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: | Normal slitasje på fliser. Det er ikke anordnet fall til sluker. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. |


Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad

| | | |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse: | Fliser. Fliser i sted bygd dusj. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal slitasje på fliser. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. | TG: 2  |


Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad

| | | |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse: | Klosett, sted bygd dusj med 2 stk. dusjer, servant i baderomsinnredning og el. vifte. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal slitasje på sanitærutstyret. Sprekk i speil. | TG: 1  |


Overflater på innvendige gulv - 2. etasje / Bad

| | | |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse: | Fliser, varmekabler og 2 stk. sluker. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal slitasje. Lite fall til sluker. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. | TG: 2  |

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. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. | TG: 2  |


Innredning og garnityr for våtrom - 2. etasje / Bad

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse: | Klosett, badekar, sted bygd dusj med dusjdører, servant i baderomsinnredning og el. vifte. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal slitasje på sanitærutstyret. Defekt regulator til lys over servant. | TG: 1  |


Vaskerom - Del av tomannsbolig

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: | Belegg med oppbrett. Sluk under vaskemaskin. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det meste av gulvoverflaten var tildekket. Normal slitasje på synlig overflate. Noe skade på belegg ved dørterskel. | TG: 2  |

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Vaskerom

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse: | Malt strie tapet. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal misfarging på synlig overflate. | TG: 2  |

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Vaskerom

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse: | Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask av rustfritt stål, varmtvannsbereder, fordeler skap og el. vifte. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal slitasje på sanitærustyret. | TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

Kjøkken - Del av tomannsbolig

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. Ventilator. Laminat benkeplate. Parkett på vegg mellom benkeplate og overskap. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og har normal slitasje. Noe misfarging på parkett på vegg ved komfyr. TG 2 | TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

Innvendige overflater - Del av tomannsbolig

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: | Tapet av forskjellige typer. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Tapetet er sannsynligvis fra byggeår og har noe varierende slitasje. Noe slitasje på hjørner. | TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

Overflater på innvendig himling

| | | |
|---------------------------------------|---------------------------------|--|
| Beskrivelse: | Prefabrikkerte malte takplater. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal misfarging og slitasje. | TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Del av tomannsbolig

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: | Naturlig ventilasjon. Takventil på høgloft er ikke tilkoblet rør. Det trekker inn vann. Vannrør med rør i rør system. Varmtvannsbereder i vaskerom. Avløpsrør av plast. Ute krane. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Rør opplegg fra byggeår i tilsynelatende god stand. | TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

Elektriske anlegg - Del av tomannsbolig

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: | Automat sikringer. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det ble ikke registrert synlig feil. Det ble opplyst at støpsel på terrasse er defekt. Det anbefales kontroll av el. fagkyndig person. | TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

Elvarme, generelt

| | | |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse: | Oppvarming av elektrisitet. 2 stk. varmepumper. Varmekabler på gang og bader. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det er ikke anordnet alternativ oppvarming. | TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

Diverse utstyr - Del av tomannsbolig

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Skap og reoler

| | | |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse: | Godt utstyrt med garderobeskap. Skyvedørsgarderober. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal slitasje på garderobeskap. Noe treghet på skyvedører på garderobeskap i gang. | TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |