

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Sandbakkane 5, 4270 ÅKREHAMN

Gnr 17: Bnr 18
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 befaring: 06.04.2021
Utskriftsdato: 12.04.2021
Oppdragsnr: 20211172



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/3d42096f-69e7-4f3b-a07f-1d3534c95c04>

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 tilsvarer 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.

Eirik Balchen Gundersen
Takstfullmektig.

Konklusjon tilstand

Bebyggelsen består av enebolig med 1. etasje og loft. Garasje i tilknytning til boligen.
Boligen er oppført med grunnmur i betong.
Yttervegger oppført i bindingsverk. Kledd med liggende trepanel.
Takkonstruksjon av tre utført som saltak. Tekket med betong takstein.

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt med utvendige overflater fra byggeår. Det meste av innvendige vegg overflater er pusset opp.
Det blir likevel gitt tilstandsmerknings som følge av normal slitasje og alder.

Garasjen er oppført med grunnmur i betong.
Yttervegger i bindingsverk. Kledd med tre trepanel.
Takkonstruksjon av tre utført som saltak. Tekket med betongtakstein.

Garasjen fremstår med normal garasjestandard.

KOPERVIK, 12.04.2021



Eirik Balchen Gundersen
Ingeniør
Telefon: 922 49 966



Eskild Kvala
Ingeniør
Telefon: 975 35 102

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Ivar Josephsen og Olaug Therese Josephsen
Takstmenn:	Eirik Balchen Gundersen, Eskild Kvala
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 06.04.2021. - Eskild Kvala. Ingeniør. Tlf. 975 35 102 - Ivar Josephsen og Olaug Therese Josephsen. Tlf. 922 20 065 - Eirik Balchen Gundersen. Ingeniør. Tlf. 922 49 966

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Eiendommen ligger fritt og solvendt til i Sandbakkane i Åkra. Kort avstand til barnehage, skoler, Åkrasanden og Åkra sentrum. Utsikt ut over nabobebyggelsen.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av enebolig med 1. etasje og loft. Garasje i tilknytning til boligen.
Om tomten:	Tomten er opparbeidet med plen, gruset gårdsrom og gjerde rundt deler av tomten.
Konsesjonsplikt:	Ikke konsesjons pliktig.
Regulering:	Regulert område.
Kommuneplan:	Boligområde.
Adkomstvei:	Offentlig vei.
Tilknytning vann:	Offentlig vann.
Tilknytning avløp:	Offentlig avløp.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1149 KARMØY Gnr: 17 Bnr: 18
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	517,8 m ² Arealkilde: I følge eiendomsdata.
Hjemmelshaver:	Ivar Josephsen og Olaug Therese Josephsen
Adresse:	Sandbakkane 5, 4270 ÅKREHAMN

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Situasjonskart	01.04.2021		Innhentet		
Tegninger			Fremvist		
Eiendomsverdi.no	01.04.2021		Innhentet		
Eier					

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	2014 Kilde: I følge opplysninger.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	116	107	107		Hall, vaskerom, bad, kjøkken, stue, soverom
Loft	99	96	90	6	4 soverom, bod, bad, loftstue
Sum bygning:	215	203	197	6	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Hall, vaskerom, bad, kjøkken, stue, soverom	
Loft	4 soverom, bad, loftstue	Bod

Garasje

Bygningsdata	
Byggeår:	2015 Kilde: I følge opplysninger.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	53	50		50	Garasje, bod
Sum bygning:	53	50	0	50	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasje, bod

Konstruksjoner

Enebolig

Grunn og fundamenter - Enebolig		
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.		
Grunn og fundamenter, generelt		
Beskrivelse:	Grunnforhold av komprimerte steinmasser. Grunnmur av betong. Fundament for utvendig gjerde av betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert synlige sprekkdannelse i grunnmuren. Antatt god stand. Det ble registrert noe sprekkdannelse i fundament for utvendig rekkverk. TG2.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Gulv på grunn		
Beskrivelse:	Gulv av betong på grunn. Isolert.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Betong gulvet er tildekket og er derfor ikke videre vurdert. Det ble likevel ikke registrert unormale skjevheter ved lasermåling. Antatt god stand.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Drenering - Enebolig		
Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldriingsvekkelse av drensør. Observasjonene er visuelle.		
Drenering		
Beskrivelse:	Dreneringen er sannsynligvis fra byggeår og det antas at denne er koblet til offentlig anlegg. Rennenedløp er koblet til rør i bakken.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år. 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.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 bindingsverk av tre. Kledd med liggende trepanel.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ytterveggene fremstår som godt vedlikeholdt med normal slitasje.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

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.	
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 er fra byggeår og fremstår med normal slitasje. Ett vindu på soverom i 1. etasje med utsikt inn i garasjen.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdører med karmen og foringer av tre. Dørblad av tre i hvit utførelse. Isolerglass.	
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:	Ytterdørene fremstår med normal slitasje. Det ble likevel registrert noe rustdannelse på hengsler. Dør til balkong i tilknytning til loftstue har defekt dørpakning. I følge opplysninger er ytterdøren i tilknytning til vaskerommet av nyere dato. TG1. TG som følge av overnevnte.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige dører

Beskrivelse:	Innvendige dører med karmen og foringer av tre. Dørblader av tre.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige dører er antatt fra byggeår og fremstår med normal slitasje.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

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 takstein.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Yttertaket er besiktiget fra terreng og fremstår med normal slitasje. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktighet på undertaket ved kontroll på tilfeldig valgte plasser.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

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 besiktiget 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. Renner og rennedløp fremstår med normal slitasje.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

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

Trapper og ramper	
Beskrivelse:	Innvendig trapp av tre. Hvit utførelse.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trappen oppfyller dagens krav til trapper. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Terrasse av te i tilknytning til stuen. Gulv overflate av terrassebord. Rekkverk og levegg av tre. Kledd med trepanel. Balkong av tre i tilknytning til loftstue. Gulv overflate av terrassebord. Rekkverk av tre. Kledd med trepanel.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Terrasse og balkong fremstår med normal slitasje. I følge opplysninger ble terrassebord på balkong malt i 2020. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Piper og ildsteder - Enebolig

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.	
Beskrivelse:	Pipe oppført av prefabrikkerte pipe elementer. Ovn i stuen.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år. 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. Det ble ikke registrert synlige feil og mangler på pipe og ildsted. Antatt god stand. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Etasjeskillere - Enebolig

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

Gulvsystemer	
Beskrivelse:	Etasjeskille av tre.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert unormale skjevheter ved lasermåling. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

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 besikket 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:	Innvendige gulv overflater av fliser. Sluk under dusjkabinett. Varmekabler.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige gulv overflater fremstår med normal slitasje. Det ble registrert manglende oppbrett av membran ved dørterskel og noe manglende fall til sluk. TG som følge av overnevnte og ukjent oppbygning. TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Innvendige vegg overflater av baderomsplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige vegg overflater fremstår med normal slitasje. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Himling av malt gips. Innfelt belysning.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Himling fremstår med normal slitasje. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Dusjkabinett. Vegghengt toalett. Servant i baderomsinnredning.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sanitærutstyr fremstår med normal slitasje. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventilasjon etter dagens standard. Tilstrekkelig ventilasjon. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>


Overflater på innvendige gulv - Loft / Bad	
Beskrivelse:	Innvendige gulv overflater av fliser. Sluk under dusj kabinett. Sluk under badekar. Varmekabler.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige gulv overflater fremstår med normal slitasje. Det ble registrert manglende oppbrett av membran ved dørterskel. TG som følge av overnevnte og ukjent oppbygning. TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - Loft / Bad	
Beskrivelse:	Innvendige vegg overflater av baderomsplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige vegg overflater fremstår med normal slitasje. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling - Loft / Bad	
Beskrivelse:	Himling av malt gips.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Himling fremstår med normal slitasje. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Loft / Bad	
Beskrivelse:	Dusj kabinett. Badekar. Vegghengt toalett. Servant i baderomsinnredning.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sanitærutstyr fremstår med normal slitasje. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>


Luftbehandling, generelt - Loft / Bad

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventilasjon etter dagens 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:	Innvendige gulv overflater av fliser med sokkelfliser. Varmekabler. Sluk i gulv.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige gulv overflater fremstår med normal slitasje. Det ble registrert noe manglende fall til sluk. TG som følge av overnevnte.	TG: 2 


Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Innvendige vegg overflater av malt mdf.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige vegg overflater fremstår med normal slitasje.	TG: 1 


Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Himling av malt gips.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Himling fremstår med normal slitasje.	TG: 1 

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Opplegg for vaskemaskin med avløp til sluk. Servant og utslagsvask av stål på vegg. Avløp til sluk. Fordelerskap for rør i rør på vegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sanitærutstyret fremstår med normal slitasje.	TG: 1 

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventilasjon etter dagens standard. Tilstrekkelig ventilasjon.	TG: 1 

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 fra Ikea. Hvit utførelse. Benkeplate av laminat. Våtromsplate mellom benkeplate og overskap. Ventilator. Integriert koketopp, stekeovn og kjøøl-fryse skap.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkenet fremstår med normal slitasje. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

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 parkett og fliser. Varmekabler i alle rom i 1. etasje utenom soverom.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige gulv overflater fremstår med normal slitasje. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger	
Beskrivelse:	Innvendige vegg overflater av malt gips.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige vegg overflater fremstår med normal slitasje. I følge opplysninger er det meste av vegg overflatene pusset opp. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling	
Beskrivelse:	Himling av malt gips.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Himling fremstår med normal slitasje. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, 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 typen rør i rør. Varmtvannsbereider på vaskerom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rørøpplaget er ikke inngående kontrollert. Antatt god stand. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Varme, generelt	
Beskrivelse:	Oppvarming av elektrisitet og fast brensel. Varmepumpe i stuen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alternativ oppvarming. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Sentralstøvsuger på vaskerom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventilasjon etter dagens standard. Tilstrekkelig ventilasjon. I følge opplysninger er støvsuger slangen delvis defekt. TG2.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

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. Skjult el. opplegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det elektriske opplegget er ikke inngående kontrollert. Antatt god stand.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Garasje

Bygning generelt - Garasje

Bygning, generelt - 1. etasje / Garasje

Beskrivelse:	Grunnforhold av komprimerte steinmasser. Grunnmur av betong og betongblokker. Yttervegger i bindingsverk. Kledd med liggende trepanel. Takkonstruksjon av tre. Tekket med betong takpanner. Gulv av betong. Innvendige vegg overflater av osb. Synlige konstruksjoner i himling. Vinduer med karmen av tre. Isolerglass. Leddport av metall. Elektrisk åpner. Ytterdør med karmen av tre. Dørblad av tre. Bod i tilknytning til garasjen med gulv av betong. Innvendige vegg overflater av malt mdf. Himling av malte plater. Isolert.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Garasje og bod fremstår som godt vedlikeholdt med normal slitasje. Det ble registrert noe rustdannelse på hengsler på ytterdør.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>