

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Eidevegen 38, 4250 KOPERVIK

Gnr 68: Bnr 29
1149 KARMØY KOMMUNE
Enebolig



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

Takst A3

Dato befaring: 28.11.2020
Utskriftsdato: 13.01.2021
Oppdragsnr: 20203245



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/12e05216-a67e-41b5-90c1-17b03259f754>

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.
- 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

Bygningen er oppført med kjeller / krypkjeller, 1. etasje og loft. Den har enkel standard. Etter overtakelse av dagens eier er store deler av 1. etasje om-innredet og platet med prefabrikkerte malte plater. Ny benkeplate og blandebatteri på kjøkken. Nye automat sikringer i sikrings skap. Ny varmepumpe. Utvendig maling. Bygningen er enkelt oppført og det blir gitt tilstandsmerkninger som følge av normal slitasje og alder på konstruksjoner, bygningsdeler, innvendige og utvendige overflater. En må forvente noe fuktighet i krypkjeller og kjeller. Det er montert avfukter. En må forvente noe fornying. Det ble registrert fuktighet i kjøkkenbenk og på vegg mellom kjøkken og soverom. Dette må utbedres.

KOPERVIK, 13.01.2021



Takstmann Eskild Kvala MNTF
Ingeniør
Telefon: 52 85 25 50

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Prince Johnson
Takstmann:	Eskild Kvala
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 28.11.2020. - Prince Johnson. Tlf. 46668482 - Eskild Kvala. Ingeniør. Tlf. 97535102

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Eiendommen ligger sentralt til i Eidevegen, like vest for Kopervik sentrum. Et etablert boligområde. Kort avstand til barnehage, Kopervik videregående skole, Karmøyhallen og turområde. Ca. 1 km. til sentrum. Utsikt utover nabobebyggelsen og mot nord øst i retning Eidebotn og Kopervik.
Om tomten:	Tomten er enkelt opparbeidet med gress og gruset gårdsrom. Forstøtningsmur av betong.
Konsesjonsplikt:	Ikke konsesjon.
Regulering:	Ikke regulert
Kommuneplan:	Boligområde
Adkomstvei:	Offentlig veg
Tilknytning vann:	Offentlig vann.
Tilknytning avløp:	Offentlig avløp.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1149 KARMØY Gnr: 68 Bnr: 29
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	357,7 m ² Arealkilde: I følge EDR
Hjemmelshaver:	Prince Johnson
Adresse:	Eidevegen 38, 4250 KOPERVIK

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Situasjonskart			Innhentet		
Eiendomsdata.no			Innhentet		
Eier					

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1917 Kilde: I følge EDR

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	73	68	68		Gang, 2 soverom, bad, kjøkken, stue
Loft	37	36	36		Gang, 2 soverom
Sum bygning:	110	104	104	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.


Kommentar areal
Areal av kjeller og krypkjeller er ikke medtatt på grunn av lav etasjehøyde. 1. etasje har også lav etasjehøyde.

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

Konstruksjoner

Enebolig

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


Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Fundamenter og grunnmur av gråstein og betong. Noe av grunnmuren er oppført i mur konstruksjon.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble registrert noe sprekke dannelse i grunnmur. TG: 2 

Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Gulv av betong. Jordgulv i krypkjeller. Gulv av tre i gang og bad / vaskerom. Ukjent oppbygning.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulv av betong har normal riss dannelse. Jordgulv består delvis av jord og delvis fjell. TG: 2 

Drenering - Enebolig

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


Drenering

Beskrivelse:	Naturlig drenering. Rennenedløp til terreng.	
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:	En må forvente noe fuktighet i krypkjeller og kjeller. Det er tilsig ned til bygningen fra sør.	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 trekonstruksjon. Kledd med trepanel. Trepanelet er ny malt.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal misfarging og malingssslitasje. Det ble registrert noe stedvis råtedannelse i vannstokk og trepanel. En må forvente noe mott forekomst og skjevhet i konstruksjonen. Liten høydeforskjell mellom terreng og trekonstruksjon mot gårdsplassen. Deler av trepanelet ligger også helt ned til grunnmuren uten luffing.	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.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på vinduer i kjeller. Noe malingssslitasje og slitasje på vinduer på 1. etasje og loft. Det ble registrert punkterte isolerglass. Fast malt lukke vindu. En må forvente noe fornying.	TG: 2 

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdør med karm av tre. Dørblad i malt utførelse. Stedbygde ytterdører i kjeller / krypkjeller.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Entredøren er fornyet og har normal slitasje. Noe slitasje på ytterdører i kjeller. TG 2	TG: 1 

Innvendige dører

Beskrivelse:	Innvendige dører med karmen av tre. Malte slettfinerte dørblader. Slettfinerte dører. Formpresset dørblad.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Variierende slitasje på innvendige dører. 2 dører er fornyet. TG 1	TG: 2 

Takkonstruksjon - Enebolig

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.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltak oppbygd som åsetak. Tekket med betongtakstein. Renner og rennedløp av plast.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal misfarging og slitasje på taktekket. En må forvente noe skjevhet og mott forekomst i konstruksjonen. Noe slitasje og skade på takrenner. Det ble registrert fuktighet under skrå tak i det ene soverommet. Kan skyldes tørking av klær.	TG: 2 <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:	Trapp av tre mellom 1. etasje og loft. Malte vanger. Teppe i trinn.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Lav fri høyde. Ikke veggrekke	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Piper og ildsteder - Enebolig

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Pipe i murkonstruksjon. Pusset over tak.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pipen er kledd over på 1. etasje og er ikke i bruk. Det anbefales kontroll av feiervesenet før bruk.	TG: 2 <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. Belegg, teppe og heltre bord på gulvoverflatene. Uisolert konstruksjon. Fornytt gulvoverflate av laminat i soverom på 1. etasje.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble registrert noe skjevhet og knirk i etasjeskille. En må forvente noe mott forekomst. Noe slitasje på gulvoverflatene. Noe av gulvoverflaten i stuen er fjernet under demontert ovn. TG 3 Gulvoverflaten på soverom framstår som ny. TG 1 (noe maling søl)	TG: 2 <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 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:	Belegg med oppbrett. Sluk i gulv.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. TG: 2 <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Våtromstapet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. TG: 2 <input type="checkbox"/>

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Klosett, servant, badekar, ovn og naturlig ventilasjon.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Klosettet er fornyet. TG 1 Normal slitasje på sanitærutstyret. TG: 2 <input type="checkbox"/>

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 i laminat utførelse. Fornyet benkeplate, vask og blandebatteri.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Det ble registrert fuktighet i skap under vask og blandebatteri. TG 3 Defekt skap. TG 3 TG: 2 <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 vegger

Beskrivelse:	Innvendige vegger med tapet av forskjellige typer. Malt tapet. Malte prefabrikkerte plater. Synlige konstruksjoner i kjeller.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det meste av innvendige vegger på 1. etasje er fornyet med prefabrikkerte MDF-plater. TG 1 Noe uheldig løsning med utsparring rundt lysbryter på soverom. Merker etter oppheng kroker. Det ble registrert noe sprekkdannelse, ujevnheter og skjevhet på overflatene på loft. Det ble registrert fuktighet på vegg mellom soverom og kjøkken. TG 3 TG: 2 <input type="checkbox"/>


Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malte takplater. Synlige bjelker i krypkjeller og kjeller.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal misfarging og slitasje.	TG: 2 

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:	Naturlig ventilasjon. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Varmtvannsbereider i kjeller. (1999) Det er for tiden anordnet opplegg for vaskemaskin i kjeller. Sluk i gulv.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert synlig feil på rør opplegg. Det anbefales kontroll av rørlegger for grundigere kontroll.	TG: 2 


Elektriske anlegg - Enebolig

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

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Det er montert nye automat sikringer. Skru sikring på inntak.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert synlig feil på el. opplegg. Det anbefales kontroll av el. fagkyndig person.	TG: 2 

Elvarme, generelt

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming. Ny varmepumpe.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke anordnet alternativ oppvarming.	TG: 2 

Diverse utstyr - Enebolig

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:	Stedbygde skaper i knevegg på loft. Skap på soverom er demontert.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkel skapløsning.	TG: 2 