

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Nordre Liknesveg 103B, 4270 ÅKREHAMN

Gnr 20: Bnr 119
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 befarng: 02.09.2021
Utskriftsdato: 05.09.2021
Oppdragsnr: 20211541



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/f2e99260-46a3-4142-be31-dc8fabf09681>

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.

Eirik Balchen Gundersen
Takstfullmektig.

Konklusjon tilstand

Bebyggelsen består av enebolig med 1., 2. og 3. etasje. Garasje i tilknytning til boligen.
Bolig med grunnmur av betong og EPS isopor. Utvendig overflate av Cembrit plater.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med Superwood trepanel og pussede Aquapanel plater. Isolert.
Flatt tak av trekonstruksjon med membranbasert tekking.
Dagens eier har etter overtakelse pusset opp det meste av malte gips overflater på 1. etasje.
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt innvendig og utvendig.
Det blir likevel gitt tilstandsmerknings som følge av normal slitasje og alder på bygningsdeler og overflater.

Garasje med fin garasjestandard fremstår som godt vedlikeholdt innvendig og utvendig.
Grunnmur av betong og EPS isopor.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med Superwood trepanel.
Leddport av metall. El. åpner.
Flatt tak i trekonstruksjon. Tekket med Sarnafil belegg.

KOPERVIK, 05.09.2021



Eirik Balchen Gundersen
Ingeniør
Telefon: 922 49 966



Eskild Kvala
Ingeniør
Telefon: 975 35 102

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Synnøve Lundberg og Hans Fredrik Lundberg
Takstmenn:	Eirik Balchen Gundersen, Eskild Kvala
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 02.09.2021. - Eskild Kvala. Ingeniør. Tlf. 975 35 102 - Synnøve Lundberg. Tlf. 919 90 186 - Eirik Balchen Gundersen. Ingeniør. Tlf. 922 49 966

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Eiendommen ligger fritt og fint til i Nordre Liknesveg sør for Åkrehamn. Kort avstand til barnehage, skole, turområde og Åkra sanden. Utsikt ut mot Utsira og havet mot vest.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av enebolig med 1., 2. og 3. etasje. Garasje i tilknytning til boligen.
Om tomten:	Tomten er fint opparbeidet med plen. Gangveger av betong. Asfaltert gårdsrom.
Konsesjonsplikt:	Ikke konsesjons pliktig.
Regulering:	Ikke regulert.
Kommuneplan:	Boligbebyggelse
Adkomstvei:	Offentlig vei.
Tilknytning vann:	Offentlig vann.
Tilknytning avløp:	Offentlig avløp.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1149 KARMØY Gnr: 20 Bnr: 119
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	631,8 m ² Arealkilde: I følge eiendomsdata.
Hjemmelshaver:	Synnøve Lundberg og Hans Fredrik Lundberg
Adresse:	Nordre Liknesveg 103B, 4270 ÅKREHAMN

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Situasjonskart	19.08.2021		Innhentet	1	
Tegninger	02.09.2021		Fremvist	1	
Eiendomsverdi.no	19.08.2021		Innhentet	3	
Eier					

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	2018 Kilde: I følge opplysninger.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	180	167	119	48	Gang, garderobe, 3 soverom, tv-stue, bad, vaskerom, teknisk rom, garasjerom
2. etasje	116	105	105		Stue/kjøkken, bad, soverom/garderobe
3. etasje	49	44	44		Kontor, stue
Sum bygning:	345	316	268	48	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Areal garasjerom (44 m ²).

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Gang, 3 soverom, tv-stue, bad, vaskerom	Garderobe, teknisk rom, garasjerom
2. etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom/garderobe	
3. etasje	Kontor, stue	

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 og EPS isopor. Utvendig overflate av Cembrit plater. Støttemurer av betong.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert synlige sprekkdannelser i grunnmur og støttemurer. Antatt god stand.

TG: 1

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 belagt med gulv overflater og betongoverflaten er derfor ikke videre vurdert. Det ble likevel ikke registrert unormale skjevheter ved lasermåling. Antatt god stand.

TG: 1

Drenering - Enebolig

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

Drenering	
Beskrivelse:	Drenering er fra byggeår og rennenedløp er tilkoblet rør i bakken.
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:	Hele bygningen ligger over terreng og det ble ikke registrert unormal vannansamling på tomten. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" 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 Superwood trepanel og pussede Aquapanel plater. Isolert.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ytterveggene fremstår som godt vedlikeholdte med normal slitasje. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Andre primære bygningsdeler

Beskrivelse:	Garasje i tilknytning til boligen med grunnmur av betong og EPS isopor. Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med Superwood trepanel. Leddport av metall. El. åpner. Flatt tak i trekonstruksjon. Tekket med Sarnafil belegg. Gulv overflate av ubehandlet betong. Vegg overflater av osb-plater. Malt gips i himling.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Garasjen er fra byggeår og fremstår som godt vedlikeholdt med normal slitasje. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" 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. Beslått med aluminiumsprofiler. Isolerglass.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år. 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 normal slitasje. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdører med karmen og foringer av tre. Isolerglass. Ytterdør med karmen og foringer av tre i tilknytning til garasjen. Terrassedører med karmen og foringer av tre. Beslått med aluminiumsprofiler. Isolerglass.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ytterdørene er fra byggeår og fremstår med normal slitasje. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige dører	
Beskrivelse:	Innvendige dører med karmen av tre. "Massiv" dørblander.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige dører er 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 stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.	

Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Flatt tak av trekonstruksjon med membranbasert tekking.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taket fremstår med normal slitasje. Det meste av det innvendige taket er en lukket konstruksjon, men det ble ikke registrert synlige tegn til fuktighet 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 metall. Beslag av metall.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5 - 15 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Renner, rennedløp og beslag er besikket fra bakkenivå. Rennene ble ikke kontrollert for eventuelle lekkasjer, men ser ut til å fungere som tiltenkt. 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. Heltre trinn.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trappen fremstår med normal slitasje. Det ble registrert manglende håndrekk foran vindu i trappeløp. TG2. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Veranda av tre mot vest i tilknytning til stue i 2. etasje. Gulv overflate av Sarnafil. Avrenning til sluk. Rekkverk av glass. Trepanel i himling. Terrasse av tre mot nord og øst i tilknytning til 2. etasje. Gulv overflate av Sarnafil. Avrenning til sluk. Rekkverk av tre. Kledd med trepanel. Terrasse av tre i tilknytning til 3. etasje. Gulv overflate av Sarnafil. Avrenning til sluk. Rekkverk av tre kledd med liggende trespiler samt rekkverk av glass.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Terrassene fremstår med normal slitasje. Det ble på terrasse mot nord og øst registrert noe svikt i underlaget grunnet isolasjonen under Sarnafil belegget. Det anbefales å anordne tilfarter og terrassebord. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <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 brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.	
Beskrivelse:	Stålpiper. Gass ovn i stue på 2. etasje.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er feiervesenet som utfører kontroll av pipe og ildsted. Det ble registrert noe rissdannelse i pusset overflate. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Etasjeskillere - Enebolig

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

Gulvsystemer	
Beskrivelse:	Etasjeskiller av tre.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert unormale skjevheter ved lasermåling. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input 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:	Gulv overflate av fliser med sokkelfliser. Elvestein i dusj sone. Sluk i dusj sone og under badekar.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulv overflatene fremstår med normal slitasje. Det ble registrert oppbrett av membran ved dørterskel. Det foreligger dokumentasjon på oppbygning av membran. Det ble registrert bom i flis, men fugene fremstår uten skade. TG2. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Vegg overflater av våtromsmaling. Fliser i dusj og ved badekar.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vegg overflatene fremstår med normal slitasje. Det foreligger dokumentasjon på oppbygning av membran. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Stedbygd dusj. Vegghengt toalett. Badekar. Servant i baderomsinnredning.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sanitærutstyr fremstår med normal slitasje. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input 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 - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Gulv overflate av fliser med sokkelfliser. Elvestein i dusj sone. Sluk i dusj sone og under badekar.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulv overflatene fremstår med normal slitasje. Det ble registrert oppbrett av membran ved dørterskel. Det foreligger dokumentasjon på oppbygning av membran.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Vegg overflater av våtromsmaling. Fliser i dusj og ved badekar.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vegg overflatene fremstår med normal slitasje. Det foreligger dokumentasjon på oppbygning av membran.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Stedbygd dusj. Vegghengt toalett. Badekar. Servant i baderomsinnredning.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sanitærutstyret fremstår med lite slitasje.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt - 2. 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"/>

Vaskerom - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktverdier 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:	Gulv overflate av fliser med sokkelfliser. 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:	Gulv overflaten fremstår med normal slitasje. Det ble registrert tilstrekkelig fall mot sluk samt oppbrett av membran ved terskel. Det foreligger dokumentasjon på oppbygning av membran.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Vegg overflater av malt gips.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vegg overflatene fremstår med normal slitasje.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Vaskerom	
Beskrivelse:	Opplegg for vaskemaskin med avløp til sluk. Servant i baderomsinnredning.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sanitærutstyret fremstår med normal slitasje. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Vaskerom	
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"/>

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. Benkeplate av laminat. Kjøkkenøy. Heltre benkeplate. Ventilator. Utvendig motor. Integrert koketopp, 2 damp stekeovner, stekeovn/mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkenet fremstår med normal slitasje. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" 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:	Gulv overflater av parkett.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulv overflatene fremstår med normal slitasje. En må forvente noen bruksmerker. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger	
Beskrivelse:	Vegg overflater av malt gips.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vegg overflatene fremstår med normal slitasje. Dagens eier har etter overtakelse pusset opp det meste av malte gips overflater på 1. etasje. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

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

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Teknisk rom	
Beskrivelse:	Gulv overflate av fliser med sokkelfliser. 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:	Gulv overflatene fremstår med normal slitasje. Det foreligger dokumentasjon på oppbygning av membran. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Teknisk rom

Beskrivelse:	Vegg overflater av malt gips.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vegg overflatene 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, 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:	Røropplegg av typen rør i rør. Varmtvannsbereder, 300 liter på teknisk rom (fra byggeår). Sentralstøvsuger.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Røropplegget 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 gass. Utvendig gassbeholder. Varmekabler på det meste av 1. etasje, bad 2. etasje og stue i 3. etasje.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alternativ oppvarming.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt

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

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Teknisk rom

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder, 300 liter (fra byggeår). Ventilasjonsanlegg. Fordelerskap for rør i rør opplegg. Sentral støvsuger.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sanitærutstyret fremstår med normal slitasje.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Teknisk rom

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

Matrikkel: Gnr 20: Bnr 119
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Nordre Liknesveg 103B, 4270 ÅKREHAMN



Elkraft, generelt	
Beskrivelse:	Automatsikringer i sikringsskap og i inntaksskap. Hovedsakelig skjult el. opplegg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det elektriske opplegget er ikke inngående kontrollert. Antatt god stand.

TG: 1

