

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Kalvatrævegen 13A, 4250 KOPERVIK

Gnr 64: Bnr 114
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: 22.08.2021

Utskriftsdato: 23.08.2021

Oppdragsnr: 20211510



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/5518cccf-16b2-4052-bb49-3d9891fd2312>

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 tilsvare de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder: Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktidikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Eirik Balchen Gundersen
Takstfullmektig.

Konklusjon tilstand

Bebyggelsen består av enebolig med kjeller, 1. etasje og loft.
Fundamenter av betongblokker og betongsøyler for tilbygg.
Grunnmur oppført i betong,- og murkonstruksjon.
Det meste av yttervegger i tømret konstruksjon. Ukjent oppbygning mht. isolasjon.
Yttervegger i bindingsverk av tre i tilbygg i 1. etasje.
Kledd med aluminiumsplater.
Tak i trekonstruksjon. Åsetak og sperretak. Tekket med betong takpanner.
Boligen er bygget til med et soverom i 1. etasje.
Boligen fremstår med normalt vedlikehold innvendig og utvendig.
Det blir gitt tilstandsmerknings som følge av normal slitasje og alder på konstruksjoner, bygningsdeler og overflater.

KOPERVIK, 23.08.2021



Eirik Balchen Gundersen
Ingeniør
Telefon: 922 49 966



Eskild Kvala
Ingeniør
Telefon: 975 35 102

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Azizi Taher & Khedmetkar Khazal
Takstmenn:	Eirik Balchen Gundersen, Eskild Kvala
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.08.2021. - Eskild Kvala. Ingeniør. Tlf. 975 35 102 - Eirik Balchen Gundersen. Ingeniør. Tlf. 922 49 966 - Azizi Taher & Khedmetkar Khazal. Tlf. 907 54 552

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Boligen ligger fint og solvendt til i Kalvatrævegen. Kort avstand til barnehage, skoler, turområder, havnen og sentrum. Utsikt ut over nabobebyggelsen samt retning karmsundet.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av enebolig med kjeller, 1. etasje og loft.
Om tomten:	Tomten er opparbeidet med gruset gårdsrom og betongheller. Gjerde rundt deler av tomten. Port av metall.
Konsesjonsplikt:	Ikke konsesjons pliktig.
Regulering:	Ikke regulert.
Kommuneplan:	Boligområde.
Adkomstvei:	Offentlig vei.
Tilknytning vann:	Offentlig vann.
Tilknytning avløp:	Offentlig avløp.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1149 KARMØY Gnr: 64 Bnr: 114
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	370,4 m ² Arealkilde: I følge eiendomsdata.
Hjemmelshaver:	Azizi Taher & Khedmetkar Khazal
Adresse:	Kalvatrævegen 13A, 4250 KOPERVIK

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Situasjonskart	18.08.2021		Innhentet	1	
Tegninger			Ikke fremvist		
Eiendomsverdi.no	18.08.2021		Innhentet	3	
Eier					

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1916 Kilde: I følge ambita.

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	74	69	69		Stue, kjøkken, gang, soverom, wc
Loft	46	44	44		3 soverom, gang, bad
Sum bygning:	120	113	113	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Areal i kjeller er ikke målbart grunnet lav takhøyde og er derfor ikke medtatt i areal beregningen.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Stue, kjøkken, gang, soverom, wc	
Loft	3 soverom, gang, bad	

Konstruksjoner

Enebolig

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

Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Fast grunn. Grunnmur delvis av betong og sparestein samt delvis av teglstein av typen engelsk hulmur. Malt utvendig utførelse. Fundamenter av betongblokker og betongsøyler for tilbygg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert synlige sprekkdannelser i grunnmur. En må forvente noe rissdannelse på pusset overflate. TG som følge av alder.

TG: 2



Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Gulv av betong på grunn. Uisolert. Tilfarere av tre og gulvbelegg.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tilfarergulv på betong er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkelt utførelse på gulv i kjeller. En må forvente noen ujevnheter.

TG: 2



Drenering - Enebolig

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


Drenering

Beskrivelse:	Naturlig drenering.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	En må forvente noe saltutslag og fuktighet i kjeller.	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:	Det meste av yttervegger i tømret konstruksjon. Ukjent oppbygning mht. isolasjon og lufting. Yttervegger i bindingsverk av tre i tilbygg til 1. etasje. Kledd med aluminiumsplater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ytterveggene fremstår med normal slitasje. En må regne med noe mottforekomst i eldre trekonstruksjoner. I følge opplysninger ble utvendig overflater malt i 2019. TG som følge av alder og byggemåte.	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 av pvc-plast. Isolerglass. Det meste av vinduer i kjeller av tre med enkelt glass.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I følge opplysninger ble pvc vinduene fornyet ca. 2013. og fremstår med normal slitasje. Resterende vinduer er av eldre dato og fremstår med noe mer slitasje. TG2.	TG: 1 

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Entredør med karmen og foringer av tre. Dørblad av tre. Malt utførelse. Isolerglass. Terrassedør med karmen og foringer av tre. Dørblad av tre. 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:	Entredøren fremstår med noe slitasje. Det ble registrert malt dørhåndtak. Dette er også løst. Terrassedøren på loft fremstår med normal slitasje, noe smal og punktert glass.	TG: 2 


Innvendige dører

Beskrivelse:	Innvendige dører med karmen og foringer av tre. Dørblader av tre. Malt utførelse.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige dører fremstår med normal slitasje. En påregne noe justering.	TG: 2 

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:	Tak i trekonstruksjon. Åsetak og sperretak. Tekket med betong takpanner.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taket fremstår med normal slitasje. Det meste av det innvendige taket er kledd inn, men det ble ikke registrert synlige tegn til fuktighet ved kontroll på tilfeldig valgte plasser. En må forvente noe skjevhet og mottforekomst i eldre trekonstruksjoner.	TG: 2 

Renner, nedløp og beslag - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.


Utvendige beslag

Beskrivelse:	Renner og rennedløp av plast. Renne av metall.	
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. Det ble registrert manglende skvettplast, renne og rennedløp på tilbyggets vestre side. Tilstand settes som følge av alder og overnevnte.	TG: 2 


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. Malte utførelse. Belegg i trinn. Utvendig trapp av betong. Malt utførelse. Skifer i trinn. Rekkverk av metall.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trappene fremstår med varierende slitasje. Det ble registrert stedvis maling på trinn på utvendig trapp.	TG: 2 


Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong av tre i tilknytning til loft. Rekkverk av tre med profilerte bord. Ukjent tekking med avrenning til renne. Gulv overflate av terrassebord på tilfarere. Terrasse av tre i tilknytning til gårdsrom. Fundamenter av betongblokker. Gulv overflate av terrassebord. Gjerde av betongblokker og tre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Balkongen fremstår med normal slitasje, men med noe skjevhet. Terrassen fremstår med normal slitasje. Det ble likevel registrert noe skjevhet.	TG: 2 

Piper og ildsteder - Enebolig

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


Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Pipe oppført av teglstein. Utvendig beslått med metall. 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. I følge opplysninger er ovn i stuen av nyere dato. TG1. Antatt god stand. TG som følge av alder.	TG: 2 

Etasjeskillere - Enebolig

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


Gulvsystemer

Beskrivelse:	Etasjeskille av tre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble registrert noe ujevnheter, skjevhet og knirk i etasjeskillene da særlig på loft. En må regne med noe mottforekomst og skjevhet i eldre trekonstruksjoner.	TG: 2 


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 - Loft / Bad

Beskrivelse:	Gulv overflate av fliser. Sluk under dusjkabinett. Belegg under flisene.	
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 manglende fall mot sluk. Det foreligger ikke dokumentasjon på gulvets oppbygning mht. membran.	TG: 2 


Overflater på innvendige vegger - Loft / Bad

Beskrivelse:	Vegg overflater av fliser.	
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 ikke dokumentasjon på veggens oppbygning mht. membran. TG som følge av alder og overnevnte.	TG: 2 


Overflater på innvendig himling - Loft / Bad

Beskrivelse:	Himling av baderomsplater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Himlingen fremstår med noe slitasje. Det ble registrert en løs plate.	TG: 2 

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Loft / Bad

Beskrivelse:	Dusjkabinett. Servant i baderomsinnredning. Klosett i eget wc rom i tilknytning til 1. etasje.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sanitærutstyret fremstår med normal slitasje.	TG: 2 

Luftbehandling, generelt - Loft / Bad

Beskrivelse:	Mekanisk ventilasjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventilasjon etter datidens 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. Benkeplate av laminat. Fliser mellom benkeplate og overskap. Ventilator. Synlig rør over overskap til yttervegg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkel kjøkkeninnredning 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, laminat, fliser og belegg. Betong i kjeller. Hardt belegg på tilfarere i et rom i kjeller.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulv overflatene fremstår med varierende slitasje. Det ble registrert løse fuger og bom i flisene på wc og kjøkken. Parkett på soverom i 1. etasje er løs under vindu. Gulv på tilfarere i kjeller fremstår med noe råtedannelse. TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Vegg overflater av tapet, malt tapet, fliser og malte tynnplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av papirtapet, umalt er 5 - 9 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vegg overflatene fremstår med varierende slitasje. En må regne med noen merker etter oppheng. Det ble registrert sprekk i flis på wc. Tapet på et soverom er reparert med annen type tapet. TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>


Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Himling av malte slette flater, malte plater, malt panel og papp.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Himlingene fremstår med normal slitasje. Det ble registrert noe sprekkdannelse i skjøt på kjøkkenet. Merker etter tidligere fuktighet på soverom. TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" 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:	Vannrør av kobber. Avløp av plast fra wc. Soilrør fra kjøkken. Varmtvannsbereder i vaskekjeller (2000). Støpejernssluk i vaskekjeller. Ukjent avløp. Opplegg for vaskemaskin i vaskekjeller. Avløp over gulv til sluk i naborom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Røropplegget er ikke inngående kontrollert. Antatt god stand.	TG: 2 

Varme, generelt

Beskrivelse:	Oppvarming av elektrisitet og fast brensel. Varmepumpe.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alternativ oppvarming.	TG: 1 

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Naturlig ventilasjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventilasjon etter datidens standard. TG som følge av alder og byggemåte.	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:	Automatsikringer. Delvis skjult el. opplegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det elektriske opplegget er ikke inngående kontrollert. I følge opplysninger ble sikringsskapet fornyet ca. 2007. Antatt god stand.	TG: 1 