

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling

**Osterøyvegen 2711, 5283 FOTLANDSVÅG**

Gnr 96: Bnr 8

4630 OSTERØY KOMMUNE

Enebolig



SERTIFISERT TAKSTMANN

**Knut-Anders Aase**

Telefon: 957 24 260

E-post: knut-anders@takstvestland.no

Rolle: Uavhengig takstmann

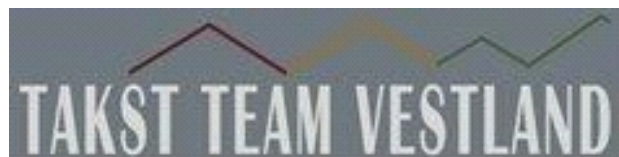
AUTORISERT FORETAK

**Takst Vestland AS**

Nordre Hauglandsvegen 149, 5314 KJERRGARDEN

Telefon: 957 24 260

Organisasjonsnr: 989 902 466



Dato befaring: 28.07.2021

Utskriftsdato: 03.08.2021

Oppdragsnr: 247945



## 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/1fcae56a-8347-460f-8590-bb8265189038>

## 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 takstmannens 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 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 funksjonssprøving 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 'Byggforskserien 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.
- Fuktindikatorstyr: 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](http://www.norsktakst.no).

Matrikkel: Gnr 96: Bnr 8  
Kommune: 4630 OSTERØY KOMMUNE

Adresse: Osterøyvegen 2711, 5283 FOTLANDSVÅG

Takst Vestland AS  
Nordre Hauglandsvegen 149, 5314  
KJERRGARDEN  
Telefon: 957 24 260



## Konklusjon tilstand

### REFERANSENIVÅ

Bygningen er oppført i 1950.

Boligen skal derfor være oppført i henhold til Byggeforskrifter av 15. desember 1949 og fagmessig utførelse i 1950. (referansenivået for bygningen).

### SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen er i bra stand og er normalt godt vedlikeholdt innvendig. Utvendig er det behov for reparasjoner og vedlikehold.. For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

KJERRGARDEN, 03.08.2021

*Knut - Anders Aase*



Knut-Anders Aase  
Byggmester/takstmann  
Telefon: 957 24 260

## Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata        |                                                                                                                |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kunde:             | Jrm AS                                                                                                         |
| Takstmann:         | Knut-Anders Aase                                                                                               |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 28.07.2021.<br>- Jan Roald Myking.<br>- Knut-Anders Aase. Byggmester/takstmann. Tlf. 957 24 260 |

| Eiendomsopplysninger |                                                                                                                                 |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eiend.betegnelse:    | Enebolig                                                                                                                        |
| Beliggenhet:         | Eiendommen ligger i sentrum av Fotlandsvåg.<br>Kort vei til skole, butikk, buss, mm.                                            |
| Bebyggelsen:         | Eiendommen er bebygget med en enebolig.                                                                                         |
| Standard:            | Bygget ble innvendig oppusset og modernisert i 2015/16.                                                                         |
| Om tomten:           | Enkelt hageanlegg.<br>Parkering på egen eiendom.                                                                                |
| Adkomstvei:          | Adkomst via offentlig vei.                                                                                                      |
| Tilknytning vann:    | Tilknyttet offentlig vann. Vannet er provisorisk koblet og ligger delvis oppå bakken.                                           |
| Tilknytning avløp:   | Tilknyttet offentlig avløp.                                                                                                     |
| Andre forhold:       | Byggesak, om bygget er i samsvar med kommunen sine dokumenter, er ikke kontrollert. Heftelser, servitutter er ikke kontrollert. |

| Matrikkeldata  |                                      |
|----------------|--------------------------------------|
| Matrikkel:     | Kommune: 4630 OSTERØY Gnr: 96 Bnr: 8 |
| Eiet/festet:   | Eiet                                 |
| Areal:         | 342,2 m² Arealkilde: Ihht Infoland.  |
| Hjemmelshaver: | Jrm AS                               |
| Adresse:       | Osterøyvegen 2711, 5283 FOTLANDSVÅG  |

| Kilder/vedlegg |            |                     |             |       |         |
|----------------|------------|---------------------|-------------|-------|---------|
| Dokument/kilde | Dato       | Kommentar           | Status      | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring  |            | Selger er et firma. | Finnes ikke |       |         |
| Infoland.no    | 28.07.2021 |                     | Innhentet   |       |         |
| Rekvirent      |            |                     |             |       |         |

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

#### Bygningsdata

|             |                                           |
|-------------|-------------------------------------------|
| Byggeår:    | 1950 Kilde: Antatt byggeår iht. Infoland. |
| Anvendelse: | Boligen er for tiden ubebodd.             |

#### Arealer

| Etasje       | Bruttoareal | Bruksareal BRA m² |              |                | Kommentar                                                                         |
|--------------|-------------|-------------------|--------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|              | BTA m²      | Totalt            | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM |                                                                                   |
| Kjeller      | 28          | 26                |              | 26             | Gulvareal i kjeller er 51 m². 25 m² av kjeller har mindre enn 1,9 meter takhøyde. |
| 1. etasje    | 108         | 97                | 97           |                |                                                                                   |
| 2. etasje    | 108         | 97                | 97           |                |                                                                                   |
| Loft         | 60          | 57                | 57           |                |                                                                                   |
| Sum bygning: | 304         | 277               | 251          | 26             |                                                                                   |

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

#### Kommentar areal

Nettoareal for rommene:

Trapperom 5,3 m².

Gang/garderobe 9,3 m².

Gang 7,7 m².

Stue/kjøkken 36 m².

Bad 3,1 m².

Bad/vaskerom 5,4 m².

Soverommene er 5,8 m², 7 m² og 8,3 m².

2. etasje:

Trapperom 6,8 m².

Gang 9,7 m².

Stue/kjøkken 48,5 m².

Bad/vaskerom 6,2 m².

Soverommene er 7,2 m², 8,9 m² og 6,8 m².

Gulvareal Loft:

Trapperom 1 m².

Loftstue 39 m².

Bad 4,3 m².

Soverom 22 m².

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet, bruttoarealer er beregnet. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

| Romfordeling |                                                                             |                       |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Etasje       | Primærareal (P-ROM)                                                         | Sekundærareal (S-ROM) |
| Kjeller      |                                                                             | Grovkjeller           |
| 1. etasje    | Bad, bad/vaskerom, gang/garderobe, stue/kjøkken, 3 soverom, trapperom, gang |                       |
| 2. etasje    | Bad/vaskerom, stue/kjøkken, 3 soverom, trapperom                            |                       |
| Loft         | Bad, gang, loftstue, soverom                                                |                       |

## Konstruksjoner

### Enebolig

#### Bygning generelt - Enebolig

| Bygning, generelt                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.<br><br>Konstruksjonsdeler som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antakelser fra takstmann. |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | <div>TG: 1</div> <div><div></div><div></div><div></div></div>                                                                                                                                                                                                                           |

#### Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

| Grunn og fundamenter, generelt        |                                                                                         |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Betongkonstruksjoner på antatt faste masser.                                            |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Opprinnelig konstruksjon. <div>TG: 1</div> <div><div></div><div></div><div></div></div> |

| Gulv på grunn                         |                                                                                                                                  |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Betonggulv mot grunn.                                                                                                            |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Kjellergulv, sannsynlig uten fuktsperre. Kjeller bør luftes bedre. <div>TG: 2</div> <div><div></div><div></div><div></div></div> |

#### Drenering - Enebolig

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensør. Observasjonene er visuelle.

| Drenering                             |                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Utvendig drenering er ikke kjent. Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.                                                                                                                    |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Vanninntrenging i kjeller. På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette kan medføre fuktproblemer innvendig. <div>TG: 3</div> <div><div></div><div></div><div></div></div> |

## 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:                          | Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner.                                                                                      |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Mest sannsynlig er det isolasjon i veggene. En må forvente at en eventuell isolasjon ikke holder samme isolasjonskrav som dagens. | TG: 2<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

### Utvendige overflater

|                                       |                       |                                                       |
|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Liggende trekledning. |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: |                       | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

## 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 isolerglass i plastbelagte aluminiumskarmer. Et vindu med isolerglass i malte trekarmer. |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Vinduer fra 2015/16.<br>Vindu med trekarmer er fra 1988.                                             | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

### Innvendige dører

|                                       |                                                             |                                                       |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Formpressede fyllingsdører og eldre malte trefyllingsdører. |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: |                                                             | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

## 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:                          | Tresperretak med sutaksbord.                                                                                                                                                                                     |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Malingsavflassing og fuktskader i vindskier og kister.<br>Taket er innvendig panelt. Det er ikke tilkomst for kontroll av sperr, sutak, isolasjon eller lufting. Tilstand for takkonstruksjonen er ikke vurdert. | TG: 2<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

## Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

### Taktekking og membraner

|                                       |                                                                                                                                                                         |                                                       |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Yttertak tekket med skifer.                                                                                                                                             |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Opprinnelig tekking.<br>Rustskadde beslag.<br>På grunn av tekkingens alder, må en forvente at skiferstein kan løsne og falle ned. Dette på grunn av svekket innfesting. | TG: 2<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

### Overlys, takluker - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

#### Overlys og takluker

|                                       |                                         |                                                       |
|---------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Takvinduer med isolerglass i trekarmen. | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Takvindu fra 2016.                      |                                                       |

### Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

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

#### Trapper og ramper

|                                       |                                                    |                                                       |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Malte tretrapper.<br>Utvendig brannstige fra loft. | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: |                                                    |                                                       |

### Piper og ildsteder - Enebolig

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

#### Piper, plassbygde ildsteder m.v.

|                                       |                                                                                                                        |                                                       |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Skorstein er montert, men ikke ildsteder.                                                                              | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Vi kjenner ikke til om det foreligger påbud relatert til skorstein eller ildsted.<br>Sotrenninger på skorstein i loft. |                                                       |

### Etasjeskillere - Enebolig

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

#### Gulvsystemer

|                                       |                                                                           |                                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Trebjelkelag i etasjeskille.<br>Lydhimling mellom 1. etasje og 2. etasje. | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Noe retningsavvik og knirk i gulvene må påregnes grunnet alder.           |                                                       |

### 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.

#### Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad

|                                       |                                                                             |                                                       |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Bad med dusjkabinett, servant, servantskap og wc.                           | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Sluk under dusjkabinett er ikke sett.<br>Fall til sluk er ikke kontrollert. |                                                       |

### Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad/vaskerom

|                                       |                                                                               |                                                       |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Bad med dusjkabinett, servant, møbler, wc og opplegg for vaskeamaskin.        |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Sluken under dusjkabinett er ikke sett.<br>Fall til sluk er ikke kontrollert. | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

### Innredning og garnityr for våtrom - 2. etasje / Bad/vaskerom

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Bad med dusjdører, to servant, møbler, wc og opplegg for vaskemaskin.                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Det er tilfredsstillende lokalt- og generelt fall til sluk.<br>Klemring og membran er synlig i plastsluk.<br>Veggene i dusjkroken er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.<br>Det mangler vannlås i sluk. Det er skader på vindusforinger og møblene. Dette skal utbedres før salg. | TG: 2<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

### Innredning og garnityr for våtrom - Loft / Bad

|                                       |                                                                                         |                                                       |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Bad med dusjdør, servant, servantskap og wc.                                            |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Våtromsbelegg er klemt til plastsluk.<br>Det er fall mot sluk, men fallet er litt lite. | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

### 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:                          | Kjøkken i 1. etasje, med glatte hvite fronter, laminat benkeplate og minikjøkkenbenk.<br><br>Kjøkken i 2. etasje, med glatte hvite fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Begge kjøkken er fra 2016.                                                                                                                                                               | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

### 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:                          | Laminat. Våtromsbelegg i to bad, fliser i bad/vaskerommene. |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Alminnelig bruksslitasje.                                   | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

### Overflater på innvendige vegger

|                                       |                                                                                                                               |                                                       |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Malt panel, platet og malt.<br>Fliser i bad/vaskerom i 1. etasje, våtromsplater i 2. etasje og i loft, panel i bad 1. etasje. |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: |                                                                                                                               | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

### Overflater på innvendig himling

|                                       |                                                   |                                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Malte himlingsplater, malt panel, platet og malt. |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: |                                                   | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

### 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.

#### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

|                                       |                                                                                                        |                                                       |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Vannrør av rør-i-rør systemer.<br>Synlige avløpsrør av plast, med overgang til støpejern i kjeller.    |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Det ble ikke registrert lekkasje i rørfordelerskap.<br>Rørfordelerskapet bør kontrolleres regelmessig. | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

#### Varme, generelt

|                                       |                                                                 |                                                       |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Gulvvarme i badene og i soverommene i 1. etasje.<br>Panelovner. |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: |                                                                 | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

#### Luftbehandling, generelt

|                                       |                                                    |                                                       |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra badene. |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: |                                                    | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

### 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 med jordfeilautomater. Sikringsskap i 1. og i 2. etasje |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------|

#### Alarm- og signalsystemer, generelt

|              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| Beskrivelse: | Brannvarsler i hver etasje. |
|--------------|-----------------------------|

### 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.

#### Innredning og garnityr for våtrom

|                                       |                                           |                                                       |
|---------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Varmtvannsberedere er plassert i kjeller. |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: |                                           | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

#### Skap og reoler

|                                       |                               |                                                       |
|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Alminnelig utrustet med skap. |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: |                               | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |