

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling

## **Hafrakveien145 , 4320 SANDNES**

Gnr 44: Bnr 245 (snr: 6)  
1108 SANDNES KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Bernt Petter Andersen**  
Telefon: 951 03 429  
E-post: bpa@lyse.net  
**Rolle: Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK  
**Taksering AS**  
Randabergveien 59A, 4025 STAVANGER  
Telefon: 951 03 429  
Organisasjonsnr: 915 181 724

Dato befaring: 07.01.2021  
Utskriftsdato: 08.01.2021  
Oppdragsnr: 4649



## 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/da8ac72b-a125-4c88-9de3-c184d8ef5623>

## 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 '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.
- 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.

## Egne forutsetninger

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra Norsk Eiendomsinformasjon. (eiendomsdata.no)

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.

Det er i sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert.

## 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).

## Konklusjon tilstand

Rekkehus med byggeår fra 2014.  
Originale overflater og bygnings komponenter.  
Boligen har god standard og er godt ivaretatt.  
Den gir et godt helhetsinntrykk.  
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygnings komponentene utover i rapporten.

STAVANGER, 08.01.2021



Bernt Petter Andersen  
Telefon: 951 03 429

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Cahrlotte Seldal
Takstmann:	Bernt Petter Andersen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 07.01.2021. - Cahrlotte Seldal.

### Eiendomsopplysninger

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1108 SANDNES Gnr: 44 Bnr: 245 Seksjon: 6
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	CHARLOTTE SELDAL BREVIK OG ANDREAS BREVIK
Adresse:	Hafrakveien145 , 4320 SANDNES

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.01.2021		Innhentet		Ja
Eiendomsverdi	08.01.2021		Innhentet		

## Bygninger på eiendommen

### Rekkehus

Bygningsdata	
Byggeår:	2014 Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse:	Bolig

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	77	67	64	3	
2. etasje	67	59	59		
Sum bygning:	144	126	123	3	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Utvendig bod er ikke medregnet. Bod og garasje plass i fellesanlegg er ikke medregnet under areal beregningen.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entré/gang, stue/kjøkken/trapp, wc	Bod
2. etasje	Trapp/stue, bad/vaskerom, 3 soverom	

## Konstruksjoner

### Rekkehus

#### Bygning generelt - Rekkehus

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Kjente konstruksjoner.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Bygningene er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføring tidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.</p> <p>Det er viktig å huske at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter/regler som var på oppføring tidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som var da bygningen ble oppført.</p> <p>Bygningsdelene er gitt TG ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på bygningselement. En del bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 15 år (f.eks VVS og andre elektriske komponenter), mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt ut fra en generell vurdering med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes (jmf også innledene tekst på side 2 i dette dokumentet som forklare mer om TG / tilstandsgrad). Det bemerkes imidlertid at alle levetider er teoretiske, og levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er (i forhold til f.eks sol).</p> <p>En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slik forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig brukslitasje er ikke kommentert. Tg ikke satt.</p>

#### Grunn og fundamenter - Rekkehus

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

#### Gulv på grunn

Beskrivelse:	Betonggulv.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Støpt betongsåle.

TG: 1  


## Drenering - Rekkehus

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

### Drenering

Beskrivelse:	Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Drenering er ikke visuelt synlig, Eksakte opplysninger kan bare fremskaffes dersom det graves opp. Tilstandsgrad er satt ut fra alder.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

## Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Rekkehus

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:	Trekonstruksjon med reisverk i tre.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	God stand.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Utvendige overflater

Beskrivelse:	Trekledning fra byggeåret.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	God stand.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

## Vinduer og dører - Rekkehus

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 i tre med isolerglass fra byggeåret.	
Utskifting/vedlikehold:	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:	God stand.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdør og balkongdør i tre.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av malte treporter, stål- og aluminiumsporter er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	God stand.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

<b>Innvendige dører</b>	
Beskrivelse:	Innvendige dører fra byggetidspunktet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	God stand. <span style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

<b>Takkonstruksjon - Rekkehus</b>	
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.	

<b>Takkonstruksjoner</b>	
Beskrivelse:	Takkonstruksjon i tre.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	God stand. <span style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

<b>Taktekking - Rekkehus</b>	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.	

<b>Taktekking og membraner</b>	
Beskrivelse:	Tekket med papp.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tekking fra byggeåret med normal slitasje. God stand. <span style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

<b>Renner, nedløp og beslag - Rekkehus</b>	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.	

<b>Utvendige beslag</b>	
Beskrivelse:	Takrenner, beslag og ned løp fra byggeåret.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 4 - 12 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Normal tid før overflatebehandling av vindski/vannbord i tre, malt er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje iht. alder. God stand. <span style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

<b>Terrasse, balkonger, trapper ol - Rekkehus</b>	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.	

<b>Trapper og ramper</b>	
Beskrivelse:	Trapp i tre fra byggeåret.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	God stand. <span style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>



### Etasjeskillere - Rekkehus

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

#### Frittstående dekker

Beskrivelse:	Bjelkelag i tre.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	God stand.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Bad - Rekkehus

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.

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

Beskrivelse:	Innredning på bad med speil, høyskap, benkeskap, servant og blandebatteri. Vegghengt toalett. Dusj med glassdør. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel med stoppe krane. Vannbåren varme. Balansert ventilasjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alle synlige koblinger og garnityr er visuelt kontrollert uten tegn til lekkasjer. God stand. God stand.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Toalettrom - Rekkehus

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

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

Beskrivelse:	Innredning på WC med speil, benkeskap, servant og blandebatteri. Vegghengt toalett. Balansert ventilasjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	God stand.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Kjøkken - Rekkehus

Visuelle 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 - 1. etasje / Stue/kjøkken/trapp

Beskrivelse:	Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skaplass. Alle hvitvarer er integrert.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alle synlige koblinger og garnityr er visuelt kontrollert uten tegn til lekkasjer. God stand.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Innvendige overflater - Rekkehus

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 - 1. etasje

Beskrivelse:	Fliser i entre/gang. Parkett på resterende gulvoverflater.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkelte merker/mindre gliper og slitasje av normal karakter. God stand.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

#### Overflater på innvendige vegger - 1. etasje

Beskrivelse:	Malte overflater.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	God stand.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

#### Overflater på innvendig himling - 1. etasje

Beskrivelse:	Malte takflater.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	God stand.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

#### Overflater på innvendige gulv - 2. etasje

Beskrivelse:	Gulv er flisebelagt på bad. Gulv er flisebelagt på bad. Parkett på resterende gulvoverflater.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje iht.alder. God stand.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

#### Overflater på innvendige vegger - 2. etasje

Beskrivelse:	Veggene er flisebelagt på bad. Malte overflater.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	God stand.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

#### Overflater på innvendig himling - 2. etasje

Beskrivelse:	Malte takflater.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	God stand.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Rekkehus

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

#### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Vannrør og avløpsrør med standard utførelse fra byggeåret. Vannbåren varme i hele første etasje eks. bod og bad andre etasje. Varmekonvektor i stue på loft.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen indikasjon på forringelse utover vanlig elde. Anlegget er ikke kontrollert. Tilstands graden er satt ut fra alder.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Balansert ventilasjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Systemet er ikke kontrollert. Tilstandsgrad er satt ut fra alder.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Elektriske anlegg - Rekkehus

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:	El. installasjon tilpasset byggets funksjoner.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anlegget er ikke nærmere kontrollert utover det visuelle. Tilstands graden er satt ut fra alder.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Terrengforhold - Rekkehus

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

### Bearbeidet terreng, generelt

Beskrivelse:	Opparbeidet utvendig terreng. Terrasse med spaltegulv og metall rekkverk.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bolig ligger i lett skrånet terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>