

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling

## Tjernsliveien 24, 3538 SOLLIHØGDA

Gnr 238: Bnr 118  
3038 HOLE KOMMUNE  
Enebolig

SERTIFISERT TAKSTMANN

**Bjørn Fosser**

Telefon: 489 98 830

E-post: [post@takseringnorge.no](mailto:post@takseringnorge.no)

Rolle: **Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK

**Taksering Norge AS**

Ullern Allé 28, 0381 OSLO

Telefon: 489 98 830

Organisasjonsnr: 921 687 710



Dato befarings: 27.11.2020

Utskriftsdato: 08.12.2020

Oppdragsnr: 54578



## 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/b43d5611-7c71-4283-b7f8-05e4a445ec19>

## 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 tilsvarende 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.

## Egne forutsetninger

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Besiktelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er møblert og i bruk. Kommunens bygningsarkiv er ikke sjekket av takstmannen i forbindelse med denne rapporten. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger og andre faktiske opplysninger er oppgitt av eier under befaring og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av takstdokumentet.

Taksering Norge AS er et uavhengig takstmannsforetak, spesialisert for boligtaksering i Østlandsområdet. Vi er sertifisert av DNV for Boligsalgsrapport iht. SETAs faglige rammeverk, og sertifisert for boligtaksering av Norges TakseringsForbund.

Administrasjon Taksering Norge  
Ullern allé 28, 0381 OSLO  
post@takseringnorge.no

## 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

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje.

Underetasje med grunnmur forblendet med naturstein. Yttervegger i bindingsverk, kledd med bred villmarkspanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater.

Boligen er oppført i 1969 og ombygget i 1990/91, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår, NS 3424 "Tilstandsanalyse av byggverk" og Sintef Byggforsks byggdetaljblader. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Boligen er godt vedlikeholdt, hovedsakelig med standard fra ombyggingsår 1990/91.

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

- Bad i underetasje er pusset opp for ca. 3 år siden.
- Skiftet gulv i kjellerstue.
- Skiftet vannpumpe for vanninntak til boligen.

I felt hvor det er gitt tilstandsgrad 1 er det ikke nødvendigvis ytterligere kommentar tilknyttet tilstand under vurdering.

Bygningsdeler som tildeles tilstandsgrad 2 er i hovedsak av eldre dato, har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid, og/eller har bruksslitasje.

Bygningsdeler som tildeles tilstandsgrad 3, har behov for oppgradering.

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

OSLO, 08.12.2020



Bjørn Fosser  
Takstmann  
Telefon: 489 98 830

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Tønnes Herman Thomstad
Takstmann:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 27.11.2020. - Tønnes Herman Thomstad . Eier. - Bjørn Fosser. Takstmann. Tlf. 489 98 830

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Om tomten:	Pent opparbeidet tomtegrunn med plenarealer rundt boligen, belegningstein på gangareal til inngangsparti og stor markterrasse med belegningstein foran underetasje. Støttemurer forblendet med naturstein. Tette hekker og tilsvarende mur rundt det meste av tomten. Trær og beplantning forøvrig. Det er oppført en dukkestue i tre på gressplenen.
Adkomstvei:	Offentlig adkomstvei fra hovedvei og privat vei med adkomstrett for boligen.
Tilknytning vann:	Boligen har tilknyttet vanntilførsel via borevann fra grunn med pumpesystem.
Tilknytning avløp:	Privat avløp til septiktank med årlig tømning.
Parkering	Det er ikke anlagt parkeringsplass på denne eiendommen. I dag blir det benyttet parkering på eiendommen Tjernsliveien 22. Det foreligger ikke avtale om bruk av garasje og parkeringsplassene.
Annet	Det er inngått avtale mellom Tjernsliveien 9 B (9 B) og Tjernsliveien 24 (denne eiendommen) i forbindelse med at 9 B bygger en støttemur delvis inne på denne eiendommen, og at denne eiendommen har veirett over nordre del av eiendommen 9 B. Det er ikke kjent om avtalen er tinglyst.  Det foreligger et avtaledokument om veirett til eiendommen i forbindelse med omlegging av veien, datert 18.08.2000.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3038 HOLE Gnr: 238 Bnr: 118
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 224 m <sup>2</sup> Arealkilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer.
Hjemmelshaver:	Tønnes Herman Thomstad
Adresse:	Tjernsliveien 24, 3538 SOLLIHØGDA

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.			
Tidligere takst	01.12.1999				
Eier	27.11.2020	Diverse opplysninger oppgitt av eier under befaringen.			
Ambita, Norges eiendommer.	26.11.2020	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

## Andre forhold

Forsikring: Forsikringselskap og polisenr. er ikke innhentet.

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

#### Bygningsdata

Byggeår: 1969 Kilde: Iflg. tidligere takst.  
Ombygging: År: 1990 Bygningen er i følge tidligere takst ombygget til dagens løsning.

#### Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
	BTA m <sup>2</sup>	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	235	209	202	7	
1. etasje	280	254	250	4	
Sum bygning:	515	463	452	11	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

#### Kommentar areal

Sommerstue er inkludert i primærareal da det er benyttet isolerglass rundt hele rommet. Rommet er oppvarmet og dør mellom stue og sommerstue var i åpen stilling under hele befaringen på vinterstid, og det er vindu uten isolerglass mellom ytre stue og sommerstuen. Sommerstuen er også innvendig adkomst til bassengrommet fra stuene. Rommet er derfor vurdert som tilstrekkelig isolert til å betegnes som primærareal.

Innvendig areal er oppmålt på stedet. BTA er omtrentlig beregnet.

#### Romfordeling



Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Bad, bad/vaskerom, bassengrom, kjellerstue, badstue, omkleddingsrom, gang 1, gang 2, trapperom, 3 soverom	Teknisk rom
1. etasje	Bad, sommerstue, hall, stue 1, stue 2, kjøkken, gang, trapperom, omkleddingsrom, wc, 2 soverom	Kjølerom

# Konstruksjoner

## Utendørs

Diverse utstyr - Utendørs	
Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.	
Andre utendørs røranlegg	
Beskrivelse:	Stikkledninger for vann mellom boligen og borevannsanlegg. Stikkledninger for avløp mellom boligen og septiktank. Septiktankt nedgravet i hagen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rørene og anlegget er ikke besiktiget eller vurdert i forbindelse med denne rapporten, da det ligger utenfor takstpersonens kompetanseområde.


## Enebolig

Grunn og fundamenter - Enebolig	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke undersøkt.  Underetasjen dekker ikke like stort areal som 1. etasje. På dette arealet fremstår det som om det er gjenfylt med støpt plate på mark i 1. etasje, men dette er ikke sikkert. Det kan være bygget med krypekjeller under dette arealet, men det er ikke funnet indikasjoner på dette, og det er derfor forutsatt at det ikke er krypekjeller under disse delene.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaringsgrad.
Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	 TG: 1
Drenering - Enebolig	
Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldriingssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.	
Drenering	
Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra ombyggingsår.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble benyttet fuktindikator på enkelte utsatte punkter på innsiden av grunnmur og gulv på grunn. Det ble ikke indikert forhøyde verdier under befaringsgrad.  I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.
	 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.


### Utvendig komplettering, vegg

Beskrivelse:	Ett ytre hjørne over terrasse i 1. etasje.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På dette hjørnet er det observert råte. Det anbefales å skifte ut enkelte panelbord med råte på dette hjørnet.	TG: 3 


### Utvendig komplettering, vegg

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med beiset villmarkspanel.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg 2: Gjeldene forskrifter at utvendig panel skal avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng på enkelte vegger.	TG: 2 


### Utvendig komplettering, vegg

Beskrivelse:	Grunnmuren er forblendet med naturstein.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg 2: Det er observert ett riss i fuger ved vindu på gavlvegg mot øst.	TG: 1 

### Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i lettklinkerbetong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er utført etter gjeldene forskrifter for tidspunkt for oppføring.	TG: 1 


### Yttervegger - Underetasje

Beskrivelse:	Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater i omkleddningsrom, vaskerom, trappegang og indre soverom (organisk materiale).	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktisikring lenger har tilstrekkelig funksjon. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens dersom veggene er isolert. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.	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 - Underetasje

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduene har noe fuktmerker nederst i hjørner. Det er noe merker etter kondens. Forholdet har sammenheng med etasjens ventilasjon.	TG: 2 



### Innvendige dører - Underetasje

Beskrivelse:	Skyvedører i glass mellom bassengrom og kjellerstue. Dør med glassfelt mellom trapperom og bassengrom. Profilerte innvendige dører forøvrig.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Vinduer - Underetasje / Bassengrom

Beskrivelse:	Vinduer i aluminium med tolags isolerglass.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Ytterdører og porter - Underetasje / Bassengrom

Beskrivelse:	Terrassedør i aluminium med tolags isolerglass.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Vinduer - 1. etasje

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989. Ett vindu med enkle glass i ytre stue.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Vinduer - 1. etasje

Beskrivelse:	Vinduer aluminium i sommerstue med tolags isolerglass, produsert i 1989. Ett vindu med enkle skyveglass mellom stue og sommerstue.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Ytterdører og porter - 1. etasje

Beskrivelse:	Ytterdør i Teak med sidefelt i enkelt glass.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Innvendige dører - 1. etasje

Beskrivelse:	Skyvedør med glassfelt og sidefelt i glass mellom stue og sommerstue fra byggeår. Dør med glassfelt mellom hall og stue.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Skyvedør går noe tregt mellom hovedsoverom og omkleddingsrom. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Takkonstruksjon - Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.


### Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Vindskier i tre. Krypeloft med adkomst via utvendige luker i gavlvegger. Besiktigelse er foretatt fra luke, da det ikke er gangbart gulv på loftet. Det er synlige luftespalter mellom sperrer i gesimser. Det er etablert luftespalte med insektsnetting i gesimskasser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

## Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.


### Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertak er tekket med stålplater med plastbelegg fra ombyggingsår.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-50 år. Etter Taksering Norges egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.	TG: 2 

## Renner, nedløp og beslag - Enebolig

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


### Utvendige beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.	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:	Vindeltrapp i metall i bassengrom. Trappen er i metall og trinn i eik. Rekkverk i gullfarget metall. Rekkverk i tre rundt trappeløp i 1. etasje i malte villmarkspanelbord.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg 2: Det er for store åpninger i trappen mellom trinnene og i rekkverket i henhold til gjeldene krav. Dette kan gi noe risiko i forbindelse med små barn.	TG: 2 


### Trapper og ramper

Beskrivelse:	Utvendig støpt trapp mellom hage og terrasse i betong. Trappen er belagt med skifterfliser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trappens overflater har slitasje.	TG: 2 

### Trapper og ramper

Beskrivelse:	Helsvings hovedtrapp i tre med malte trinn og rekkverk. Trappen er lukket med opptrinn.  Flislagt utvendig trapp/repos i forbindelse med inngangsparti.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

## Balkonger, terrasser ol. - 1. etasje

Beskrivelse:	Sørvendt terrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra sommerstue, ca. 47 m <sup>2</sup> . Fliser på dekke og to sluk. Oppkant rundt terrassen belagt med beslag. Rekkverk i metall og glassplater. Del av terrassen er takoverbygget med takkonstruksjon i tre, belagt med plater i metall. To yttervegger forblendet med naturstein på nedre del og vinduer på øvre del.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg 2 gjelder for terrassedekket med noe misfarging i fuger.	TG: 1 

### Balkonger, terrasser ol. - 1. etasje

Beskrivelse:	Sørvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra soverom, ca. 17 m <sup>2</sup> . Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metall og glassplater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Terrassebord er bygget i tremmer som ligger noe ujevnt.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Piper og ildsteder - Enebolig

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

### Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Dobbel pipe i lettklinkerbetong. To feieluker i vaskerom. Pipen er forblendet med naturstein i kjellerstue og over yttertak. Enkel pipe i lettklinkerbetong i ytre stue. Pipen er forblendet med teglstein i stuen og naturstein utvendig.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

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

Beskrivelse:	Peis bygget i naturstein i kjellerstue. Peisen har skifer på flate felt og innsats i brannkammer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Piper, plassbygde ildsteder m.v. - 1. etasje

Beskrivelse:	Plassbygget teglsteinspeis i ytre stue. Ildfast stein i brannkammer og skiferplate på topp. Plassbygget peis i stue, belagt med marmorstein. Felt med marmor på gulv foran peisen. Nisje til ved i siden.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Etasjeskillere - Enebolig

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

### Frittstående dekker


Beskrivelse:	Etasjeskiller i lettbetongelementer og trebjelkelag.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dimensjonering er ikke vurdert. Det foretas ikke måling av horisontalplan i forbindelse med denne rapporten.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Bad - Enebolig


Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

<b>Bygning, generelt - Underetasje / Bad</b>	
Beskrivelse:	Bad er i følge eier pusset opp for 3 år siden.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	
<b>Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Bad</b>	
Beskrivelse:	Fliser på betong. Mosaikkfliser i dusj. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	
TG: 1	<input type="checkbox"/>
<b>Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Bad</b>	
Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	
TG: 1	<input type="checkbox"/>
<b>Overflater på innvendig himling - Underetasje / Bad</b>	
Beskrivelse:	Malt strie.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	
TG: 1	<input type="checkbox"/>
<b>Fast inventar, generelt - Underetasje / Bad</b>	
Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	
TG: 1	<input type="checkbox"/>
<b>Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Bad</b>	
Beskrivelse:	Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen og er derfor ikke vurdert.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	
<b>Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Bad</b>	
Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og klosett.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	
TG: 1	<input type="checkbox"/>
<b>Luftbehandling, generelt - Underetasje / Bad</b>	
Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	
TG: 1	<input type="checkbox"/>
<b>Bygning, generelt - 1. etasje / Bad</b>	
Beskrivelse:	Badet er fra ombyggingsår.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	
<b>Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad</b>	
Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk er montert under badekar.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er sprekker i fliser og enkelte fliser er løse. Det må påregnes å pusse opp badet.
TG: 2	<input type="checkbox"/>


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

Beskrivelse:	Flislagte overflater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd forventet levetid.	TG: 2 


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

Beskrivelse:	Panel i himling.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er observert noen fuktmerker ved ventil i bad. Eier opplyser at dette ble utbedret på yttertaket i forbindelse med overtakelse av boligen i 1999. Tg 2 gjelder derfor kun det estetiske ved fuktmerker i himlingen.	TG: 2 


### Fast inventar, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Veggskap med speilfronter over servanter.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	TG: 2 

### Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i himling.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.	TG: 2 


### Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Dusj i badekar, to servanter nedfelt i benkeplate og klosett.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	TG: 2 


### Vaskerom - 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 vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Bad/Vaskerom

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk fra ombyggingsår.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt (membran).	TG: 2 

### Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Bad/Vaskerom

Beskrivelse:	Panel.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Det er panel på innvendige overflater, og det tilfredsstiller ikke krav til vanntett sjikt i forbindelse med sone rundt dusjkabinett og utslagsvask. Det er gitt tilstandsgrad 2 og ikke 3 fordi det er et lukket dusjkabinett og ikke dusjing direkte på veggene.	TG: 2 

### Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Bad/Vaskerom

Beskrivelse:	To skyllekummer i rustfritt stål. Dusjkabinett med badekar nederst, massasjedyser og fotmassasje. Opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Luftbehandling, generelt - Underetasje / Bad/Vaskerom

Beskrivelse:	Ventil på yttervegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det var krav til oppdriftsventilasjon eller mekanisk avtrekk fra våtrom, på tidspunktet rommet ble etablert. Ventil på yttervegg er derfor vurdert som noe utilstrekkelig lufting av rommet. Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte på ytterveggen som erstatning for dagens ventil og etablering av luftespalte under døren.	TG: 2 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Toalettrom - Enebolig

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

### Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Wc

Beskrivelse:	Gulv er belagt med bruddskifer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

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

Beskrivelse:	Overflater er belagt med marmorfliser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Fast inventar, generelt - 1. etasje / Wc

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatt front. Speil og belysning over servant.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Wc

Beskrivelse:	Servant og klosett.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>


### Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Wc

Beskrivelse:	Klaffeventil på yttervegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det var krav til oppdriftsventilasjon eller mekanisk avtrekk fra wc-rom, på tidspunktet rommet ble etablert. Ventil på yttervegg er derfor vurdert som noe utilstrekkelig lufting av rommet. Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte på ytterveggen som erstatning for dagens ventil og etablering av luftespalte under døren.	TG: 2 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Kjøkken - Enebolig

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.


#### Kjøkkeninnredning - 1. etasje

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter i eik. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Fritthengende ventilator i kobber. Opplegg for oppvaskmaskin. Stekeovn og keramisk topp er integrert i innredningen.	TG: 2 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	


### 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 - Underetasje

Beskrivelse:	Fliser i kjellerstue. Vinylbelegg i omkleddningsrom. Trestavs parkett i øvrige rom.	TG: 1 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		


#### Overflater på innvendige vegger - Underetasje

Beskrivelse:	En vegg med naturstein og malt panel i kjellerstue. Panel i omkleddningsrom og badstue. Malt panel i øvrige rom.	TG: 1 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		


#### Overflater på innvendig himling - Underetasje

Beskrivelse:	Malt panel i hele etasjen med unntak av ubehandlet panel i badstue.	TG: 1 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		


#### Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Bassengrom

Beskrivelse:	Flislagte overflater.	TG: 1 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

#### Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Bassengrom

Beskrivelse:	Fliser på to vegger, hovedsakelig rundt basseng. Øvrige vegger er forblendet med teglstein.	TG: 2 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg 2: Det er noe sprekkeformasjoner på fliser rundt vinduer.	

#### Overflater på innvendig himling - Underetasje / Bassengrom

Beskrivelse:	Himling i plastbord med gullfarge.	TG: 1 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje	
Beskrivelse:	Laminat i kjøkken.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg 2: Noe knirk i ytre del av kjøkkengulv. <span style="float: right;">TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje	
Beskrivelse:	Nedsenket felt i ytre stue belagt med bruddskifer. Nedsenket felt i ytre del av hall belagt med fliser. Fliser i sommerstue. Trestavs parkett i øvrige rom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Parkett har normal slitasje fra byggeår. <span style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje	
Beskrivelse:	Malte panelplater i stuer og hall. Tapet i kjøkken, soverom og omkleddingsrom. Glatte malte plater i gang.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<span style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

Overflater på innvendig himling - 1. etasje	
Beskrivelse:	Takessplater i en stue. Malt panel i øvrige rom. "Falske" dragere i kjøkken.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<span style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Sommerstue	
Beskrivelse:	Flislagt overflate.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<span style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Sommerstue	
Beskrivelse:	Vegg mot bolig forblendet med naturstein på nedre del og malt villmarkspanel på øvre del. Øvrige vegger i glassfasader.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<span style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Sommerstue	
Beskrivelse:	Himling utgjør også yttertak i vinduer med isolerglass.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<span style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig	
Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.	

Utstyr for sanitærinstallasjoner	
Beskrivelse:	Varmtvannsbereider på 300 liter, produsert i 2004, montert i vaskerom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I følge Sintef Byggforsk har varmtvannsbereider anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereider har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. <span style="float: right;">TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>



### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber og avløpsrør i plast fra byggeår. Vanntilførsel til boligen med borevann og vannpumpe i teknisk rom. Det er montert saltanlegg til vannet, da det er kalkholdig grunnvann.
Tilstandsvurdering:	Ledningsnettet ligger i grenseland mellom tilstandsgrad 1 og 2 hva gjelder aldersbetraktning. Det er i dette tilfellet ikke gjort tilstandsvurdering på anlegget i sin helhet, da det er stort og komplekst, spesielt i forbindelse med teknisk rom, basseng- og boblebadanlegg. Anlegget er derfor ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse.

### Varme, generelt

Beskrivelse:	Underetasje: Elektrisk badstueovn i badstue. Elektriske varmekabler i gulv i bassengrom, kjellerstue, vaskerom, gang og bad. 1. etasje: Elektrisk gulvvarme i sommerstue, nedsenket felt i ytre stue, nedsenket felt i hall, wc, bad og kjøkken. Luft til luft varmepumpe i sommerstue.  Boligen har elektrisk oppvarming forøvrig.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Elektriske varmekilder er ikke kontrollert i denne rapporten.

### Luftbehandling, generelt - Underetasje

Beskrivelse:	Ventil på yttervegg i hovedsoverom og omkleddingsrom og spalteventiler i vinduer.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er observert kondens på innvendig på vinduer. Dette oppstår fordi det er for høy luftfuktighet i etasjen. Det blir høyere luftfuktighet i hele etasjen på grunn av bassenget, og det anbefales derfor at det etableres noe bedre ventilasjon i etasjen. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 2



### Sanitærinstallasjoner, generelt - Underetasje / Bassengrom

Beskrivelse:	Nedfelt basseng i betongkonstruksjon i bassengrom. Bassenget er innvendig flislagt. Det er montert sikkerhetsduk over bassenget. Nedfelt boblebad i gulv i bassengrommet. Boblebadet er i hardplast og har tilpasset flislagt kant i betong rundt boblebadet. Det er lagt sikkerhetsduk i boblebadet.  Tekniske installasjoner til bassenget og boblebad som pumper, sandfilter, etc. er montert i teknisk rom.
Tilstandsvurdering:	Anleggene er ikke tilstandsvurdert da dette ligger utenfor undertegnede kompetanseområde.

### Luftbehandling, generelt - Underetasje / Bassengrom

Beskrivelse:	Balansert ventilasjon tilknyttet ventilasjonsrister i gulv. En avtrekksventil på yttervegg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Under befaringen ble det observert noe kondens rundt vinduer.

TG: 2



### Luftbehandling, generelt - 1. etasje

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon fra bad. Tilluft via spalteventiler i vinduer.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1



### 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:	Hovedsikringstavle med automatsikringer, montert i teknisk rom og ett sikringskap i underetasje med automatsikringer. Det er lagt strømplegg for utvendig boblebad, på utvendig markterrasse i følge eier.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.	


### 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.


### Utvendig solavskjerming

Beskrivelse:	Markise over ett vindu på fasade mot vest.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Markisen er av eldre dato og har slitasje.	TG: 2 

### Fast inventar, generelt - Underetasje

Beskrivelse:	Sittebenker i badstue. Skyvedørsgarderobe med speilfronter i to soverom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

### Fast inventar, generelt - 1. etasje

Beskrivelse:	Nisje i vegg i kjøkken med opplegg for tv. Skyvedørsgarderobe med speilfronter i soverom og omklingsrom. Plassbygde garderobeskap i gang.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

### Annet - Enebolig

#### Annet

Beskrivelse:	Det er observer musefeller i vaskerom og muselort på loftet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det anbefales å fjerne musens adkomstmulighet til boligen.	TG: 2 