

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling

**Lierbakkene 128, 3425 REISTAD**

Gnr 100: Bnr 17  
3049 LIER KOMMUNE  
Enebolig



SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Jan Nicolai Aamot**  
Telefon: 930 44336  
E-post: jannic@alphaeiendom.com  
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK  
**Alpha Eiendom Gruppen AS**  
Postboks 496 Skøyen, 0213 OSLO  
Telefon: 913 82578  
Organisasjonsnr: 821 202 582

Dato befaring: 17.03.2020  
Utskriftsdato: 20.03.2020  
Oppdragsnr: 20046



ef34fad

## 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/92425b5d-9e27-4c7f-844f-2b4318897b84>

## 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 '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.
  - Fuktindikatorutstyr: 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

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Takstøkonomen/takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Tilstandsrapporten er basert på gitte opplysninger av eier og vurdert ut fra forelagte opplysninger og etter besiktigelse av eiendommen. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter undersøkelse av takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Opplysninger gitt av eier/rekvirent er dennes ansvar, og er ikke nærmere kontrollert av takstmannen. Eiendommen er vurdert ut fra forelagte opplysninger og etter besiktigelse av eiendommen. Når eiendommen er møblert vil en del flater være tildekket av hvitevarer og diverse løsøre. Disse flyttes ikke av takstmannen og kan medføre at skader som er gjemt ikke fremkommer i taksten. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislage gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med våtrom som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre de er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Boligen er ikke undersøkt for skjulte feil eller mangler. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt, kun besiktiget. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, samt fremskynde behovet for oppgradering.

BRA er målt i henhold til NS 3940 og etter takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Rom kan være målt som P-Rom selv om lysforhold og rømningsvei ikke er tilfredsstillende i forhold til krav for rom til varig opphold. En eventuell beregning av markedsverdi er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det vil være foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Ved bruk av tilstandsrapporten er innholdet lest og godkjent av eier.

## 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 taksteringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Konklusjon tilstand

Praktisk og frittliggende enebolig over to etasjeplan, samt innredet kjeller med separat inngang. Eiendommen er beliggende ved Refstad/Lier, i et etablert villaområde. Pent opparbeidet og beplantet solrik hage med stor treterrasse. Boligen er pent holdt og har nyere renoverte bad/wc i 2. etasje. Muligheter for etablering av praktikantdel i kjeller med dusj/wc og eventuell kjøkkenløsning. To garasjer og stor gårdsplass med flere biloppstillingsplasser.

Denne rapporten gir en enkel beskrivelse av bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og tekniske installasjoner. Terrasser og vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner. Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn Tilstandsgrad TG 1, selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Ved kjøp av eldre objekter må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskiller/dekke, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Forøvrig henvises det til rapportens enkelte punkter. Datidens byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at objektets standard, energioptimalisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeskikk. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggeforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG 2, på grunn av alder og/eller normal bruksslitasje og/eller grunnet manglende dokumentasjon og ikke på grunn av alder eller bruksslitasje.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse, og det er i Tilstandsregistreringen kun avdekket mindre/normale symptomer på slitasje og elde. Tilstandsgraden er derfor satt til TG1-2, hovedsakelig satt grunnet alder og funksjonssvikt. Der tilstandsgrad ikke er angitt er ikke Tilstanden vurdert, eller dette er å betrakte som TG 0 ref. 'Forutsetninger' side 2.

OSLO, 20.03.2020



Jan Nicolai Aamot  
Eiendomsøkonom/Takstmann BI/MNT/NITO  
Telefon: 913 82578

## Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata        |                                                                                            |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kunde:             | Eier v/BOA Eiendomsmegling                                                                 |
| Takstmann:         | Jan Nicolai Aamot                                                                          |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 17.03.2020.<br>- Takstøkonom/takstmann Jan Nicolai Aamot med utlånt nøkkel. |

| Eiendomsopplysninger |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eiend.betegnelse:    | Enebolig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Beliggenhet:         | <p>Praktisk og frittliggende enebolig over to etasjeplan, samt innredet kjeller med egen separat inngang. Eiendommen er beliggende på Lier/Reistad. Solrik treterasse og veranda med flott utsyn. Eiendommen er beliggende i et området hovedsakelig bestående av spredt villabebyggelse. gangavstand til barnehage på Utsikten. Utsikten har etterhvert blitt utbygget til ett stort flott familieområde.</p> <p>Sentralt beliggende til av- påkjøring E-18 retning Drammen og Asker/Oslo. Liertoppen kjøpesenter og Bauhaus dekker de fleste dagligdagse servicebehov. Flotte turmuligheter i nærområdet med både skiløyper og stier/ grusveier inn i Kjekstadmarka. Badeplass på Damtjern. Flere golfbaner kun en liten kjøretur unna. 18-hulls bane på hhv Holtmark i Sylling og Kjekstad i Røyken.</p> |
| Om tomten:           | Inngjerdet og skjermet tomt, med pent opparbeidet og beplantet hage med plener og diverse beplantning. Stensatt oppkjørsel og gårdsplass med 2-3 biloppstillingsplasser, i tillegg til 3-4 parkeringsplasser i tilbygget garasje og dobbel garasje. Åpent fjell i bakre del av tomten. Flott utsikt fra terrasse og veranda i 2. etasje.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Andre forhold:       | <p>Årlige kommunale avgifter opplyses å være ca. kr. 11.300,- pr. år.</p> <p>Muligheter for etablering av praktikantdel i kjeller.</p> <p>Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er våtrom, isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| Matrikkeldata  |                                                    |
|----------------|----------------------------------------------------|
| Matrikkel:     | Kommune: 3049 LIER Gnr: 100 Bnr: 17                |
| Eiet/festet:   | Eiet                                               |
| Areal:         | 858,5 m <sup>2</sup> Arealkilde: iflg. Kartverket. |
| Hjemmelshaver: | Thomas Urbanik                                     |

| Kommentar egenerklæring                                                                                                                                                                                                                 |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger. |  |
| Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt, rapporten bygger på opplysninger som har fremkommet ved befaringen.                                                                                                                              |  |

| Andre forhold  |                                                                                                                    |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Forsikring:    | Type: Fullverdi.<br>Forsikringspolise er ikke fremlagt men det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret. |
| Ligningsverdi: | År: 2020 fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.                                                                |

# Bygninger på eiendommen

## Enebolig

| Bygningsdata |             |                                       |              |                |                                                                                                                                           |
|--------------|-------------|---------------------------------------|--------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggeår:     |             | 1936 Kilde: iflg. Eiendomsregisteret. |              |                |                                                                                                                                           |
| Arealer      |             |                                       |              |                |                                                                                                                                           |
|              | Bruttoareal | Bruksareal BRA m²                     |              |                |                                                                                                                                           |
| Etasje       | BTA m²      | Totalt                                | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM | Kommentar                                                                                                                                 |
| Kjeller      | 65          | 56                                    | 47           | 9              | Trappegang, vaskerom, soverom og 2 boder.                                                                                                 |
| Garasje      | 29          | 27                                    |              | 27             | Garasje.                                                                                                                                  |
| 1. etasje    | 78          | 71                                    | 71           |                | Entré/trappehall, kjøkken, spisestue, stue og dusj/wc. Tilbygget garasje.                                                                 |
| 2. etasje    | 72          | 65                                    | 65           |                | Trappegang, bad/wc og 3 soverom og kott.                                                                                                  |
| Loft         |             |                                       |              |                | Kaldtloft med god lagringsplass.<br><br>Arealene er oppmålt på stedet og oppgitt som ca. mål.<br>Bruttoarealet er skjønnsmessig beregnet. |
| Sum bygning: | 244         | 219                                   | 183          | 36             |                                                                                                                                           |

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

| Romfordeling |                                                     |                       |
|--------------|-----------------------------------------------------|-----------------------|
| Etasje       | Primærareal (P-ROM)                                 | Sekundærareal (S-ROM) |
| Kjeller      | Trappegang, vaskerom, soverom                       | 2 boder               |
| Garasje      |                                                     | Garasje               |
| 1. etasje    | Entré/trappehall, kjøkken, spisestue, stue, dusj/wc |                       |
| 2. etasje    | Trappegang, bad/wc, 3 soverom                       |                       |
| Loft         |                                                     | Kaldt loft            |

## Dobbel garasje

| Bygningsdata   |             |                                            |              |                |                                                                                                                                                              |
|----------------|-------------|--------------------------------------------|--------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggeår:       |             | Kilde: eksakt oppføringsår er ikke opplyst |              |                |                                                                                                                                                              |
| Arealer        |             |                                            |              |                |                                                                                                                                                              |
|                | Bruttoareal | Bruksareal BRA m²                          |              |                |                                                                                                                                                              |
| Etasje         | BTA m²      | Totalt                                     | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM | Kommentar                                                                                                                                                    |
| Dobbel garasje | 34          |                                            |              |                | Dobbelgarasje med sideinngang og god lagringsplass.<br><br>Arealene er oppmålt på stedet og oppgitt som ca. mål.<br>Bruttoarealet er skjønnsmessig beregnet. |
| Sum bvaninga:  | 34          | 0                                          | 0            | 0              |                                                                                                                                                              |

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

| Romfordeling   |                     |                       |
|----------------|---------------------|-----------------------|
| Etasje         | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| Dobbel garasje |                     | Garasje               |

## Konstruksjoner

### Enebolig

#### Bygning generelt - Enebolig

| Bygning, generelt   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | <p>Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.</p> <p>Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.</p>                                                                                                                                                                                                                                         |
| Tilstandsvurdering: | <p>Bygningsdelene er gitt Tilstandsgrad (TG) ut fra generelle vurderinger og levetider på bygningselementene. En del bygningselementer kan ha generell levetid ned mot 10-15 år, mens andre bygningsdeler kan ha lengere og nærmest ubegrenset levetid. TG er derfor satt ut fra en generell vurdering av takstmannen, og med opplysninger til en kjøper om at det til må påregnes vedlikehold og utbedringer av en brukt eiendom. Ofte er alderen betinget av behovet for vedlikehold og utbedring. Det bemerkes likevel at levetider er antatt/anbefalt, og det kan variere av tidligere bruk, vedlikehold og hvor utsatt elementet/bygningsdelen er for vær, f.eks. nedbør og solforhold.</p> <p>Tilstand er nødvendigvis ikke vurdert for alle felles bygningsdeler i herværende rapport, og TG er derfor ikke alltid angitt.</p> <p>Det er ikke foretatt målinger for eventuelle retningsavvik/skjevheter i konstruksjoner og gulv.</p> |

#### Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

| Gulv på grunn                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | <p>Støpte kjellergulv, antatt fundamentert til sprengsten/komprimerte masser.</p> <p>Støpt dekke i garasje, antatt fundamentert til sprengsten/komprimerte masser.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | <p>Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100% sikkerhet. Ut fra de stedlige forhold antas bygningen derfor å være fundamentert på fast grunn/fjell.</p> <p>Det er foretatt søk med fuktindikator i åpne betonggulv i kjeller (trappegang/boder). Det er registrert noe forhøyede verdier i gulvene og er trolig grunnet kapilæroppslag fra grunnen. Det var ikke vanlig at det ble lagt fuktsperre i gulv ved oppføringstidspunktet. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at en fuktindikator dras over overflatene. En slik operasjon er kun en indikasjon, men ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om eventuelle skader. Det er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.</p> <p>Tilstanden er vurdert og har på generelt grunnlag fått TG 2.</p> |

TG: 2  


## Grunnmur - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

### Vegger mot grunn

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | <p>Grunnmuren er oppført i støpte betongkonstruksjoner, med pussede og malte overflater.</p> <p>Innvendige vegger i kjeller er utlektet og belagt med gipsplater og trepaneler.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Tilstandsvurdering: | <p>Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.</p> <p>Det opplyses på generelt grunnlag at utlektede og plateslåtte vegger mot grunnmur er å betrakte som risikokonstruksjon. Dette pga. at det er vanskelig å oppdage eventuell fukt og fuktskader på et tidlig tidspunkt.</p> <p>Det er foretatt søk med fuktindikator i åpne betongvegger i kjeller (boder). Det er registrert noe forhøyede verdier i grunnmuren, og er trolig grunnet manglende fuktsperre mot terreng. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at en fuktindikator dras over overflatene. En slik operasjon er kun en indikasjon, men ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om eventuelle skader. Det er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.</p> <p>Tilstanden på vegger mot grunn har på generelt grunnlag fått TG 2, grunnet fuktutslag.</p> |

## Drenering - Enebolig

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

### Drenering

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | <p>Drenering av grunnmur rundt bygningen er av uviss alder, og det er ingen synlig knotteplast eller liknende på utsiden av grunnmuren. Det er utfyllende masser mot grunnmur.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | <p>Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.</p> <p>Det tas forbehold om dreneringen, da man skal være oppmerksom på at dreneringen er en bygningsdel som har aldersmessig slitasje, og er vanskelig å kontrollere da den er nedgravd og restlevetid er usikker.</p> <p>Det opplyses av selger at det er lagt ny drenering i 1994. Drenering har på generelt grunnlag fått TG 2, da det er usikkerhet rundt dreneringen. Se pkt. 'vegger mot grunn' over.</p> |

TG: 2

## Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

### Yttervegger

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | <p>Yttervegger og bærende konstruksjoner over grunnmuren er oppført i stender-/ bindingsverkskonstruksjoner. Yttervegger antas å være isolert i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Yttervegger er belagt med malt trepanel. Nyere panel på yttervegg i 2. etasje etter tetting av vindu.</p> <p>Tilbygget garasje er oppført med grunnmur i Lecasten, og yttervegger er oppført i stender-/ bindingsverkskonstruksjoner, utvendig belagt med malt panel.</p> |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | <p>Normal tid før reparasjon av bindingsverk og utvendig panel av tre er 40 - 80 år.</p> <p>Noe skade-/råtedannelser i enkelte kledningsbord, spesielt ved bunn/nedre del, mot vannbrett og i skjøter etc.</p> <p>Utvendig grunnmur og utvendig trepanel har på generelt grunnlag fått TG 2, grunnet alder og fukt-/råtedannelse.</p>                                                                                                                                                            |

TG: 2

## Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

### Vinduer

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                              |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Malte vindusrammer, terrassedør og verandadør i tre med 2-lags isolerglassvinduer fra 1988/1992.<br><br>Vinduet på soverom i kjeller er plassert noe over minstekravet for rømning (min. 1,00 meter). Vinduet er også noe for lite i forhold til lysinnfall (min. 10% av rommets størrelse), men er tilfredsstillende mtp. rømningsvei. Rømningsvei fra soverommet til terreng via dør til hage.                                        |                                                                                              |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20 - 60 år.<br>Normal tid før utskifting av isolerglassvinduer er 15-20 år.<br><br>Det er ved befaring ikke opplyst/oppdaget at noen av de øvrige vinduene er punkterte. Dette er ingen garanti, da det bl.a. kreves riktig lysforhold for å oppdage dette.<br><br>Vindusrammer, terrassedør og verandadør med isolerglassvinduer har på generelt grunnlag fått TG 2, grunnet alder. | TG: 2<br> |

### Innvendige dører

|                                       |                                                                                                                                                                               |                                                                                              |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Brannklassifiserte inngangsdører til kjeller og 1. etasje. Glass i dør til hovedinngang i 1. etasje.<br><br>Innvendige dører med pressede profiler og malte trefyllingsdører. |                                                                                              |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år.<br><br>Inngangsdører og innvendige dører har på generelt grunnlag fått TG 1, til tross for alder.                | TG: 1<br> |

## 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:                          | Yttertak er oppført i trekonstruksjoner med overliggende treplank. Yttertaket er tekket med stålplater.<br>Yttertak i tilbygget garasje er oppført med takstoler av tre med underliggende tretak utvendig belagt med takpapp, sløyfer og takplater.<br><br>Takrenner og nedløpsrør i plastbelagt stål.                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Normal tid før omlegging av betongtaksten er 30 - 60 år.<br><br>Innvendig er takkonstruksjoner besiktiget fra luke til kaldtloft.<br>Dimensjonering av takkonstruksjoner er ikke kontrollert.<br>Stedvis noe fuktmerker på undertak, dog ikke fuktmerker på gulv. Trolig er dette eldre fuktmerker.<br>Utvendig er yttertaket kun besiktiget fra gårdsplass og fra veranda i 2. etasje.<br><br>Yttertaket, stålplater, takrenner og nedløpsrør har på generelt grunnlag fått TG 1, til tross for visse justeringsbehov. | TG: 1<br> |

## 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:                          | Malt betongtrapp fra kjeller til entré/hall i 1. etasje.<br>Malt tretrapp med lukkede trinn og malte gelendre til 2. etasje.                                                                                                                                          |                                                                                              |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Normal tid før utskifting av trapper er 20 - 30 år.<br><br>Noe lav takhøyde i nedre del av trapp fra kjeller. Dette er normalt i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.<br><br>Innvendige trapper har på generelt grunnlag fått TG 1. | TG: 1<br> |

### Balkonger, terrasser ol.

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                              |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Overbygget uteplass ved inngang til kjeller.<br><br>Solrik treterrasse ca. 20m2. med adkomst fra spisestue. Terrassen er oppført i trekonstruksjoner. Fundamentert til betongsøyler og antatt fast grunn/fjell. Direkte adkomst til/fra hage.<br><br>Solrik veranda ca. 6m2. med adkomst fra hovedsoverommet i 2. etasje. Verandaen er oppført i trekonstruksjoner med malt tregelender. Nyere beslag om membranduk på gulv, teknet med kunstgress. |                                                                                              |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Det er ikke foretatt målinger for eventuelle retningsavvik/skjevheter på terrassene eller veranda, og skjevheter kan derfor forekomme.<br><br>Terrasse og veranda har på generelt grunnlag fått TG 1.                                                                                                                                                                                                                                               | TG: 1<br> |

## Piper og ildsteder - Enebolig

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

### Piper, plassbygde ildsteder m.v.

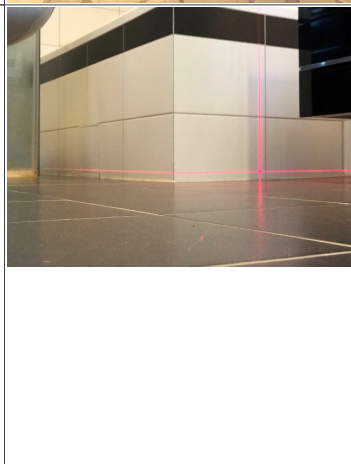
|                     |                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Beskrivelse:        | Det er pipeløp i boligen, antatt oppført i teglsten. Pipeløp i stue er belagt med beleggningssten.                                                                                                                                              |  |
| Tilstandsvurdering: | Stedvis enkelte fuktmerker på pipestokk på kaldtloft, og utvendig på pipestokk over tak.<br><br>Det opplyses av selger at det er trukket ny pipeforing i 2013.<br><br>Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport. |  |

## Etasjeskillere - Enebolig

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

### Gulvsystemer

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Beskrivelse: | Etasjeskillere mellom etasjene antas å være av trebjelkelag, isolert etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet og belagt med sponplater.<br><br>Støpt dekke på dusj/wc og bad/wc. Synlig plastsluk med klemring og tilfredsstillende membraner.<br><br>Åpne takbjelker på kaldtloft med synlig isolasjon, takbjelker er stedvis belagt med gulvplank for lagring. |  |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |   |  |
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| <p>Tilstandsvurdering/<br/>tilstandsgrad:</p>                                      | <p>Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 år.</p> <p>Tilstanden er ikke videre vurdert for felles bygningsdel (etasjeskillere) i herværende rapport. Det er ikke foretatt målinger for eventuelle retningsavvik/skjevheter i gulv i boligen. Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.</p> <p>Tilfredsstillende fall mot sluk på vaskerom, dusj/wc og bad/wc. Støpte dekker på vaskerom, dusj/wc og bad/wc har på generelt grunnlag fått TG 2, grunnet alder og at dokumentasjon på utført arbeide ikke er fremlagt. Uvisst hvilke membraner som ligger i gulvet på vaskerommet. Ved visuell kontroll er det synlig klemring og membraner i gulv på dusj/wc.</p> <p>Støpt dekke på bad/wc har på generelt grunnlag fått TG 1, til tross for at dokumentasjon på utført arbeide ikke er fremlagt. Badet er renoverert i 2012. Ved visuell kontroll er det synlig klemring og membraner i gulv på bad/wc.</p> |                                                                                     |  |

TG: 2  


## 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:                          | Innredning fra Sigdal med benkeskap og veggskap med malte profilerte heltrefronter med stålknotter. Laminerte benkeplater. Nedfelt benkebeslag med to oppvaskkummer i børstet stål med 1-greps blandebatteri. Veggfliser over benker. Underbelysning. Avsatt plass for komfyr, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Integrert ventilator med direkte utsug. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass samt spiseplass. |                                                                                              |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.<br><br>Innredning har på generelt grunnlag fått TG 1, til tross for alder.                                             | TG: 1<br> |

### 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:                          | Fliser og laminatbelagte gulvoverflater i vaskerom, trappegang og soverom i kjeller. Malt betongdekke i boder.<br><br>Fliser i entré/trappehall. Laminatbelagte gulvoverflater på kjøkken og stuer i 1. etasje.<br><br>Laminatbelagte gulvoverflater i 2. etasje.<br><br>Fliser på dusj/wc og bad/wc.           |                                                                                                |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Normal tid før sliping/oljing av tregulv, parkettgulv, lakkerte gulv er 10 - 20 år.<br>Normal tid før utskifting av laminat-/vinylbelegg er 15 - 25 år.<br>Normal tid før utskifting av gulv med keramiske fliser er 10 - 30 år.<br><br>Gulvoverflater (fliser/laminatgulv) har på generelt grunnlag fått TG 1. | TG: 1<br> |

### Overflater på innvendige vegger

|              |                                                                                                                                                                                            |  |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Beskrivelse: | Malte platelagte veggoverflater. Malt mur og pusset mur. i kjeller.<br><br>Pussede og glattmalte veggoverflater, samt malt trepanel i 1. og 2. etasje.<br><br>Fliser på dusj/wc og bad/wc. |  |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                              |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | <p>Normal tid før maling av veggflater, malt er 8 - 16 år.<br/>Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.<br/>Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40.</p> <p>Det opplyses på generelt grunnlag at utlektede og plateslåtte vegger er å betrakte som en risikokonstruksjon. Dette pga. at det er vanskelig å oppdage eventuell fukt og fuktskader på et tidlig tidspunkt.</p> <p>Veggoverflater i kjeller, entré/trappenhaller, kjøkken og oppholdsrom har på generelt grunnlag fått TG 1.</p> <p>Det er utført søk med fuktindikator i våtsoner på dusj/wc og bad/wc. Det er kun registret svake utslag, hvilket er normalt for våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at en fuktindikator dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltagning, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjonene ved f.eks. brudd på fukt/diffusjonssperre.</p> <p>Vegger og veggoverflater på dusj/wc har på generelt grunnlag fått TG 2, grunnet alder og at dokumentasjon på utført arbeide ikke er fremlagt.</p> <p>Vegger og veggoverflater på bad/wc er renovert i 2012 og har på generelt grunnlag fått TG 1, til tross for at dokumentasjon på utført arbeide ikke er fremlagt.</p> | TG: 2<br> |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|

### Overflater på innvendig himling

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | <p>Malte takess, trepaneler og malte gips/platebelagte himlinger.</p> <p>Innfelte spotter i himling på bad/wc.</p> <p>Takhøyde er oppmålt til ca. 1,93-1,97 meter i kjeller, ca. 2,33 meter i 1. etasje og ca. 2,25 meter i 2. etasje.</p> |                                                                                                |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | <p>Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.<br/>Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år.</p> <p>Himlingsoverflater har generelt sett fått TG 1, til tross for alder.</p>                                      | TG: 1<br> |

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

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

### VVS-installasjoner, generelt

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | <p>Inntaksledninger i plast, åpent anlegg med hovedstoppekran i den ene boden i kjeller.</p> <p>Skjulte rørføringer i antatt plasttrukket kobber til kjøkken, dusj/wc og bad/wc.<br/>Gjennomføringer i vegger er ikke videre kontrollert.</p> <p>Gulvmontert 198 liters varmtvannsbereder fra 2005 er plassert på vaskerom i kjeller.</p>                                                                                                           |                                                                                                |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | <p>Rapporten omfatter ikke kontroll av det VVS tekniske anlegget, men tar sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på bad og kjøkken.</p> <p>Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport.</p> <p>Varmtvannsbereder har på generelt grunnlag fått TG 1.</p> | TG: 1<br> |

| Varme, generelt                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                    |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler i gulv på soverom og vaskerom, samt entré/trappegang, dusj/wc og bad/wc. Varmepumpe i stue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                    |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | <p>Varmeelementer kan være av varierende alder/kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer der dette finnes.</p> <p>Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.<br/>Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.</p> <p>Enkelte panelovner og varmekabler i gulv er av noe eldre dato, og har på generelt grunnlag fått TG 2, grunnet alder.</p> <p>Varmekabler i gulv på bad/wc har på generelt grunnlag fått TG 1.</p> | <div>TG: 2</div> <div><div></div><div></div></div> |

| Luftbehandling, generelt |                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Beskrivelse:             | <p>Tilluft via vinduer, terrasse og verandadør.</p> <p>Ventilatorer med direkte utsug på kjøkkenet.</p> <p>Elektrisk avtrekksvifte på vaskerom, dusj/wc og bad/wc.</p>                                                                                                     |  |
| Tilstandsvurdering:      | <p>Krav for luftbehandling har blitt strengere de etterfølgende år, og dagens krav er ikke tatt i betraktning.</p> <p>Kapasiteten er ikke kontrollert, det kreves eget utstyr for måling av luftmengder, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.</p> |  |

### 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:                                                                        | <p>Åpent og skjult elektrisk spredernet.</p> <p>Sikringsskap med automatsikringer (63amp. hovedsikring, 1x20, 4x16, 6x10)1x20, 2x16, 3x10), overspenningsvern og digital strømmåler er plassert i vegg i trappegang i 2. etasje.</p> <p>Innlagt strøm i tilbygget garasje.</p> |
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tilstandsvurdering: | Rapporten omfatter ikke kontroll av det elektriske anlegget, men tar sikte på å beskrive synlige tekniske detaljer. Dette vil si at det ved befaring kun foretas beskrivelse av føringer av det elektriske spredernettet og beskrivelse av sikringskurser.<br><br>Tilstandsgrad og tilstand er ikke videre vurdert, da takstmannen ikke har kompetanse på el-tilsyn. |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 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:                          | Vaskerom i kjeller er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.<br><br>Dusj/wc i 1. etasje er utstyrt med servantskap og veggskap med profilerte fronter. Veggspil med overbelysning. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjnisje med veggmontert blandebatteri, hånddusj og skyvedør. Elektrisk avtrekksvifte.<br><br>Bad/wc i 2. etasje er utstyrt med servantskap med høyglansede glatte fronter med børstede stålgrep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggspil med overbelysning. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Veggmontert elektrisk håndkjetørker. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj og innfellbare rette dusjvegger i herdet glass. Innebygget badekar med blandebatteri og hånddusj. |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.<br><br>Innredning på dusj/wc har på generelt grunnlag fått TG 2, grunnet alder.<br><br>Innredning på badj/wc har på generelt grunnlag fått TG 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

TG: 1  
☒ ☐

### Skap og reoler

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Klesheng i entré/trappehall.<br>Skyvedørsgarderobe med hyklesheng, hyller og glassfronter på et soverom.<br>Kott i trappegang i 2. etasje.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Tilstandsvurdering: | Det er normalt at eventuelle garderobeskap og innredninger kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonelle garderobeløsninger med normal bruksslitasje.<br><br>Innredninger er vurdert og har på generelt grunnlag fått TG 1, til tross for alder. |

### Annet - Enebolig

|                     |                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Annet</b>        |                                                                                                                                                                                                     |
| Beskrivelse:        | Røykvarsler og brannslukningsutstyr i boligen. TV-uttak/internett i stue (Viken fiber/Get). Sentralstøvsuger plassert i hobbyrom og uttak i hver etasje. Støvsuger er plassert i tilbygget garasje. |
| Tilstandsvurdering: | Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.<br><br>Tilstanden er ikke videre vurdert og funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. |

## Dobbel garasje

### Bygning generelt - Dobbel garasje

| Bygning, generelt                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                               |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Dobbel garasje oppført med ringmur av Lecasten. Støpt såle antatt fundamentert til komprimerte masser/fast fjell.<br>Yttervegger er oppført i stender-/bindingsverkskonstruksjoner, utvendig belagt med malt panel.<br>Yttertak oppført i takstoler av tre med underliggende tretak utvendig belagt med takpapp, sløyfer og taksten. Elektrisk leddport i tre. Inngangsdør fra baksiden av tre. Innlagt strøm og belysning.<br>Godt med lagringsplass i bakre del av garasjen og oppunder takstolene.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                               |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | <p>Bygningsdelene er gitt Tilstandsgrad (TG) ut fra generelle vurderinger og levetider på bygningselementene. En del bygningselementer kan ha generell levetid ned mot 10-15 år, mens andre bygningsdeler kan ha lengere og nærmest ubegrenset levetid. TG er derfor satt ut fra en generell vurdering av takstmannen, og med opplysninger til en kjøper om at det til må påregnes vedlikehold og utbedringer av en brukt eiendom. Ofte er alderen betinget av behovet for vedlikehold og utbedring. Det bemerkes likevel at levetider er antatt/anbefalt, og det kan variere av tidligere bruk, vedlikehold og hvor utsatt elementet/bygningsdelen er for vær, f.eks. nedbør og solforhold.</p> <p>Eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold. Setninger kan ha oppstått, og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt. Det er ikke foretatt målinger for eventuelle retningsavvik/skjevheter i konstruksjoner og gulv.</p> <p>Garasjen har på generelt grunnlag fått TG 1, til tross for alder.<br/>Tilstand er nødvendigvis ikke vurdert for alle felles bygningsdeler i herværende rapport.</p> | <div>TG: 1</div> <div><div></div><div></div><div></div></div> |