

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Ullern Allé 11, 0381 OSLO

Gnr 28: Bnr 1059 (snr: 27)
0301 OSLO KOMMUNE
Selveierleilighet

SERTIFISERT TAKSTMANN

Andreas Høieggen

Telefon: 462 70 000

E-post: andreas@eiendomsressurs.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Eiendomsressurs AS

Postboks 3, 1403 LANGHUS

Telefon: 462 70 000

Organisasjonsnr: 922 084 858



Dato befaring: 27.05.2019
Utskriftsdato: 31.05.2019
Oppdragsnr: 1161
Referansenr: e3fb8c6



e3fb8c6

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/e3fb8c6>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmansens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarende de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

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

KLAGEORDNING

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

RAPPORTENS STRUKTUR

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

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

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av '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.
- Fuktdikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

Arealberegning

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

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

Egne forutsetninger

Tilstandsrapporten er utført etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kan ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Tilstandsrapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten beskriver, men vurderer ikke tilstanden på bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Dette gjelder også for det elektriske anlegget i boenheten.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter i kommunen ikke er kontrollert. Dokumentasjon på evt. byggearbeider er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt. et tas forbehold om evt. feil i opplysninger gitt muntlig av kilder. Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Det gjøres oppmerksom på at det kan være forskjell på oppmålt primærareal i henhold til NS 3940:2012 og det areal som er godkjent som boligareal i kommunen etter plan- og bygningsloven.

Det var oppholdsvær og ca.15 grader i luften på befaringstidspunktet.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i tilstandsrapporten. Eventuelle spørsmål kan rettes direkte til takstmannen pr. e-post eller telefon.

Takstmannens rolle

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

Konklusjon tilstand

3-roms gjennomgående selveierleilighet i 1. etasje. Vesentlig fornyet i 2016. Høy standard på overflater og fast innredning.

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner samt gulvvarme på badrom og entré. Naturlig ventilasjon med tillegg av mekanisk avtrekk på badrom.

Det henvises forøvrig til tilstandsrapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Det anbefales å sette seg inn i styrets årsberetning, årsregnskap, vedtekter etc. Dette kan inneholde relevant informasjon mht. felles bygningsmasse, økonomi etc.

LANGHUS, 31.05.2019



Andreas Høieggen
Takstmann / daglig leder
Telefon: 462 70 000

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Håvard Næss Tellemann
Takstmann:	Andreas Høieggen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: . - Andreas Høieggen. Takstmann / daglig leder. Tlf. 462 70 000 Befaringsdato: 27.05.2019. - Bjørg Mari Folstad. BN Bolig, eiendomsmegler.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Selveierleilighet
Standard:	3-roms gjennomgående selveierleilighet i 1. etasje. Vesentlig fornyet i 2016. Høy standard på overflater og fast innredning.
Regulering:	Eiendommen er regulert til boligformål (kilde: Oslo kommune plan- og bygg).
Adkomstvei:	Adkomst via offentlig vei inn på privat område.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann med private stikkledninger.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp med private stikkledninger.
Servitutter:	Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt servitutter. Interessenter oppfordres til selv å sette seg inn i disse forhold.
Heftelser:	Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt heftelser. Interessenter oppfordres til selv å sette seg inn i disse forhold.
Andre forhold:	Ferdigattest/Brukstillatelse: Det foreligger ferdigattest datert 19.3.1984. Søknadspålitlige tiltak: Takstmann har ikke undersøkt om dagens planløsning/ombygging inkludert eventuelt brudd av brannskille ved oppussing av baderom er byggemeldt/godkjent av kommunen og/eller styret i sameiet.
Sameiet	Felleskostnader er oppgitt til kr 3950 felleskost pr. mnd. Takstmann har ikke fått oversendt informasjon fra forretningsfører vedrørende vedtekter, årsberetning, årsregnskap etc. Denne informasjonen bes innhentet hos megler.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 28 Bnr: 1059 Seksjon: 27
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	14 211,6 m ² Arealkilde: Seeiendom.no
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 1/76
Sameiets navn:	Bjørnsletta boligsameie
Organisasjonsnr.:	971289163
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Andel formue:	16 164 Dato: 01.04.2019
Andel fellesgjeld:	61 633 Dato: 01.04.2019
Hjemmelshaver:	HÅVARD NÆSS TELLEMANN THEA A HEMNES TELLEMANN
Adresse:	Ullern Allé 11, 0381 OSLO

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.05.2019		Innhentet		
Seeiendom.no	27.05.2019		Innhentet		
Megler	28.05.2019	Meglerpakke	Innhentet		
Eiendomsverdi.no	27.05.2019		Innhentet		
Forretningsfører	29.05.2019	Pr. telefon. Formue, gjeld og felleskost	Innhentet		

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.	
Det er ikke registrert vesentlige avvik mellom forhold oppgitt i egenerklæringen og forhold avdekket under befarung.	

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Bygningsdata	
Byggeår:	1983 Kilde: Eiendomsverdi.no
Anvendelse:	Boligformål

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	113	106	106		Entré/gang, 2 badrom, kjøkken m. utg. terrasse, 2 soverom, stue m. utg. terrasse, omklæringsrom
Sum bygning:	113	106	106	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal	
<p>Bruttoareal (BTA) er skjønnsmessig beregnet utifra antatt veggykkelse. Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler (Leica Disto D2) om ikke annet er opplyst og er ca. angitt.</p> <p>Alle rom er beskrevet ut i fra den faktiske bruken slik rommene fremsto ved befarung. Det blir ikke vurdert om rommenes bruk er i strid med forskrifter og/eller godkjente byggetegninger.</p> <p>Det er ikke vurdert om rommene er godkjent for varig opphold (feks. lysinnfall, rømningsvei, areal og takhøyde). Dog kan enkelte kommentarer forekomme.</p> <p>Takhøyde ble målt i entré til ca 231 cm og i stue til ca. 238 cm.</p> <p>Bod 1: Under kjellertrapp. Skråtak. Høyeste takhøyde ca. 237 cm. Gulvareal er målt til ca. 1,4 m².</p> <p>Bod 2: Ved parkeringsplass. Takhøyde ca. 235 cm. Gulvareal målt til ca. 2,3 m².</p> <p>Bod 3: På terrasse. Varierende takhøyde.</p>	

Gulvareal ca. 2,5 m².

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg. (Plass nr. 23). Plass til én bil. Plassen er ikke oppmålt.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Gang, bad, stue, kjøkken, bad/vaskerom, omkleddingsrom, 2 soverom	

Konstruksjoner

Boligblokk

Bygning generelt - Boligblokk

Bygning, generelt - 1. etasje	
Beskrivelse:	<p>BYGNING GENERELT Terrasseblokk over fire etasjer pluss garasjeanlegg i kjeller. Oppført i betong-, mur- og trekonstruksjoner etter byggeskikk ved byggeår. Merk at det gjaldt andre krav til bla. energieffektivitet, tetthet og luftutskiftning enn for nye bygg.</p> <p>GRUNN OG FUNDAMENTER, GENERELT Fundamentert med støpte konstruksjoner til antatt faste, stabile masser.</p> <p>FRITTBÆRENDE DEKKER/ETASJESKILLERE Etasjeskillere i betongkonstruksjoner.</p> <p>YTTERVEGGER Grunnmur og bærende konstruksjon i betong. Yttervegger delvis betong forblendet med teglstein samt utfyllende bindingsverk utvendig kledd med panel.</p> <p>TAKKONSTRUKSJON Flatt tak antatt tekkt med papp, folie el.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.</p> <p>Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles eiendoms masse.</p>

Vinduer og dører - Boligblokk

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 - 1. etasje	
Beskrivelse:	3-lags isolerglass i treramme datert 1982. Ett nyere 2-lags vindu i treramme fra 2012 på soverom.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Enkelte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden. Vinduene har normal bruksslitasje.</p> <p>Det er ikke avdekket punkterte vinduer på befaring. Ofte kan det være vanskelig å se punktering. Graden av synlighet vil variere med blant annet lysforhold. Punktering av vinduer må anses som normalt for eldre vinduer da pakninger forringes med tiden.</p>

TG: 1

Ytterdører og porter - 1. etasje

Beskrivelse:	Entrédør i slett, malt utførelse antatt fra byggeår. Det er montert kikkehull, sikkerhetslenke og sikkerhetslås. 2 stk. terrassedører med 3-lags isolerglass og sikkerhetslås datert 1982.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dørene er funksjonstestet og funnet i orden med normal bruksslitasje for alderen.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige dører - 1. etasje

Beskrivelse:	Nyere fyllingsdører. Dør med glassfelt inn til stue og kjøkken.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkelte dører subber litt og trenger justering.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Terrasse, balkonger, trapper ol - Boligblokk

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

Trapper og ramper - 1. etasje

Beskrivelse:	Felles trappeoppgang i betongkonstruksjoner. Rekkverk og håndløper av tre.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles eiendomsmasse.

Balkonger, terrasser ol. - 1. etasje

Beskrivelse:	Terrasse mot nordvest på ca. 14 m ² med dekke av fliser. Det er montert lys, strøm og elektrisk markise (m/fjernkontroll). Blomsterkasse som rekkverk/fallsikring. Bod i trekonstruksjoner med dør av panel. Lys og strøm. Sentralstøvsuger. Drenering i form av dreneringsspalte. Markterrasse mot sørøst på ca. 22 m ² i trykkimpregneret trevirke. Adkomst fra kjøkken. Strømuttak. Levegg og hekk mot naboer. Direkte adkomst til fellesarealer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad basert på observerbare overflater. Selve konstruksjonen er ikke vurdert da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Piper og ildsteder - Boligblokk

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

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

Beskrivelse:	Antatt elementpipe. Sotluke i stue. Peisinnatts med glassdører i stue. Askeskuff.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke gnistplate på gulv foran peis på befaringsstidspunktet. Installasjoner er ikke funksjonstestet. Det settes ikke tilstandsgrad på piper og ildsteder.

Bad - Boligblokk

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

Sanitærinstallasjoner, generelt - 1. etasje / Baderom

Beskrivelse:	Baderom oppusset i 2016. Fliser på vegg og gulv, malte plater i himling. Vegghengt toalett med innkasset sistene. Dusj i nisje med glassdører. Servant i servantskap med ettgreps blandebatteri. Mekanisk avtrekk. Elektrisk gulvvarme.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er gjennomført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS2 på vegger i dusjsonen. Det var ingen utslag eller tegn til skadelig fukt på befaringsdagen. Sluket er inspisert og antas nytt i 2016. Det er synlig membran klemt i klemring i sluk. Arbeider er utført av totalentreprenør. Det foreligger garantibevis for membran. Det gjøres oppmerksom på at dokumentasjon av utførelse ikke er gjennomgått av takstmann. Uttalelser vedrørende skjulte forhold som feks. membran og røropplegg vil derfor være basert på antakelser og observasjoner gjort på befaringen. Fall på gulv er målt med krysslaser og funnet i orden. Det er utført vanntest ved spyling på gulv i dusjsonen og vannet renner til sluk. Vanntrykk og avrenning i servant er testet og funnet tilfredsstillende. Mangelfull tilluft ved dør. Det er anbefalt spalte i dørbblad tilsvarende 80x3cm.

TG: 1

Sanitærinstallasjoner, generelt - 1. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Baderom oppusset i 2016. Fliser på vegg og gulv, malte plater i himling. Vegghengt toalett med innkasset sistene. Innebygget badekar med glassvegg. Servant i servantskap med ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Elektrisk gulvvarme.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er gjennomført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS2 på vegger i dusjsonen. Det var ingen utslag eller tegn til skadelig fukt på befaringsdagen. Sluket er inspisert og antas nytt i 2016. Det er synlig membran klemt i klemring i sluk. Arbeider er utført av totalentreprenør. Det foreligger garantibevis for membran. Det gjøres oppmerksom på at dokumentasjon av utførelse ikke er fremlagt. Uttalelser vedrørende skjulte forhold som feks. membran og røropplegg vil derfor være basert på antakelser og observasjoner gjort på befaringen. Fall på gulv er målt med krysslaser og funnet i orden. Vanntrykk og avrenning i servant er testet og funnet tilfredsstillende. Mangelfull tilluft ved dør. Det er anbefalt spalte i dørbblad tilsvarende 80x3cm.

TG: 1

Kjøkken - Boligblokk

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

Kjøkkeninnredning - 1. etasje

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning fra 2016. Slette, folierte fronter. Over- og underskap. Kjøkkenbenk av stein. 1 ½ oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Integrert komfyr og induksjonstopp, oppvaskmaskin. Kjøleskap, frysenskap og vinskap i nisje. Ventilator over komfyr tilkoblet ventilasjonskanal med avkast over tak (info fra eier). Komfyrvakt.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Nyere kjøkkeninnredning med lite bruksslitasje. Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS2 på gulv foran kjøl-/frysenskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt. Blandebatteri, vanntrykk og avrenning fra oppvaskkum er funksjonstestet og funnet i orden. Oppvaskmaskin med AquaSafe-system (info fra eier)

TG: 1

Innvendige overflater - Boligblokk

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje

Beskrivelse:	2-stavs parkett. Flis i entré/gang.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvoverflatene er nye i 2016. Gulvoverflatene har normal bruksslitasje. Det er rutinemessig målt for retningsavvik med laser på tilfeldige steder uten at det ble registrert vesentlig avvik.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje

Beskrivelse:	Malte plater, malt betong.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alle overflater er nye eller overflatebehandlet siden 2016.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling - 1. etasje

Beskrivelse:	Malt betong, malte plater. Innfelte downlights og downlights i innkassinger.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Nye overflater og/eller overflatebehandlet i 2016.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Boligblokk

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

VVS-installasjoner, generelt - 1. etasje

Beskrivelse:	Felles opplegg for varmtvann. Tilførselsrør av plast ført i varerør. Avløpsrør i plast. Fordelerskap med overløp i badet. Stoppeventiler i fordelerskap.	
Tilstandsvurdering:	Røropplegg er nytt i 2016 i forbindelse med oppussing av kjøkken og badet. Det mangler sprutdeksel i fordelerskap. Det settes ikke tilstandsgrad på anlegget.	

Varme, generelt - 1. etasje

Beskrivelse:	Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner samt gulvvarme på badetrom på entré. I tillegg er det ildsted i stue.	
Tilstandsvurdering:	Varmekilder er ikke funksjonstestet.	

Brannslukking, generelt - 1. etasje

Beskrivelse:	Brannslukningsapparat 6 Kg. Seriekoblede varslere fra Verisure.	
Tilstandsvurdering:	Tilstanden på brannslukningsutstyr og brannvarslersutstyr er ikke vurdert. Til informasjon: Ved omsetning av boligeiendom skal det følge med godkjent brannslukningsutstyr og brannvarslingsutstyr.	

Luftbehandling, generelt - 1. etasje

Beskrivelse:	Naturlig ventilasjon iht. byggeskikk ved byggeår med ventiler i vegg. I tillegg er det mekanisk avtrekk på begge baderom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Merk at ventiler alltid skal være åpne. Gjelder både friskluftsventiler og avtrekksventiler. Vær spesielt oppmerksom på fruktproblematikk ved endret bruksmønster og/eller belastning.
TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

Elektriske anlegg - Boligblokk

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 - 1. etasje

Beskrivelse:	Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilsbrytere i felles trappeoppgang. Kursfortegnelse på innside av skapdør. En reservekurs. Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Tilstandsvurdering:	Det meste av el-anlegget er antatt nytt i forbindelse med oppussing 2016. Jordingskabler i sluk er ikke tilkoblet. EL-anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og det settes ikke tilstandsgrad på anlegget. Det er likevel gjort visuell inspeksjon av sikringsskap samt visuell inspeksjon (ingen demontering) av noen tilfeldige stikkontakter og koblingspunkter.

Belysningsutstyr - 1. etasje

Beskrivelse:	Innfelte downlights i himling, downlights i innkassinger, takpunkter, utebelysning.
Tilstandsvurdering:	En del belysning er vilkårlig funksjonstestet og funnet i orden. Belysning er en del av Elkraft-anlegget og tilstandsgraden vurderes derfor ikke.

Alarm- og signalsystemer, generelt - 1. etasje

Beskrivelse:	Alarm via Verisure. Dørcallinganlegg
Tilstandsvurdering:	Anleggene er ikke funksjonstestet.

Diverse utstyr - Boligblokk

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Skap og reoler - 1. etasje

Beskrivelse:	Skyvedørgarderobe i entré/gang og omkleddingsrom. Garderobeskap i minste soverom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkelte garderobedører er funksjonstestet og funnet i orden. Normal bruksslitasje.
TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

Annet - Boligblokk

Annet - 1. etasje

Beskrivelse:	Eier kjenner ikke til om det er utført måling av radonnivå i leiligheten.
--------------	---