

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Haakon Tveters vei 15, 0682 OSLO

Gnr 144: Bnr 1282 (snr: 29)
0301 OSLO KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Takstmann/Rørleggermester Lars Stenshagen
Telefon: 971 46 743
E-post: ls@taksator.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Taksator AS
Olaf Helsets vei 6, 0694 OSLO
Telefon: 971 46 743
Organisasjonsnr: 842 282 152



Dato befarings: 06.11.2018
Utskriftsdato: 08.11.2018
Oppdrag nr: 1851184



Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

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

TAKSTRAPPORTEN

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

OM TAKSERINGSFORETAK

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

OM TAKSTMENN

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

KLAGEORDNING

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

RAPPORTENS STRUKTUR

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

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
 - Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
 - Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
 - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- 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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Seksjoneringsbegjæring er ikke innhentet. Dette fraviker fra NTFs instruks. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Bruksareal (BRA) er målt innenfor boligens omsluttende vegger og ifølge retningslinjene er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper". Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. skjvheter i gulv eller konstruksjonselementer.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

Pen og meget velholdt leilighet med normalt god standard.
Generelt god teknisk stand.
Bad nyoppusset i 2018
Kjøkkeninnredning fra 2018.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

OSLO, 08.11.2018



Takstmann/Rørleggermester Lars Stenshagen
Takstmann
Telefon: 918 35 912

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Enis Rujevic
Takstmann:	Lars Stenshagen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 06.11.2018. - Lars Stenshagen. Takstmann. Tlf. 97146743 - Enis Rujevic. Tlf. 45425647

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	3-roms leilighet (opprinnelig 2-roms) i 4. etasje med sydvendt balkong beliggende i populært boområde på Skøyenåsen i Østsjø bydel med utsikt og gode solforhold. Leiligheten har kort avstand til Østsjøvannet, Østmarka, offentlig kommunikasjon og forretninger. Området er meget barnevennlig med store friarealer. Kort vei til barnehager, skole med alle klassetrinn, idrettsbane, fotballbaner, svømmehall samt treningssenter. Få minutters gange til Oppsal - og Bryn Senter. Nærbutikk på Skøyenåsen. Buss og t-bane i nærheten. Gode rekreasjonsområder i nærmiljøet, Østsjøvannet like i nærheten og enkel tilgang til Østmarka.
Bebyggelsen:	Området består i hovedsak av blokker og trehusbebyggelse. Bygning oppført i 1965 i mur- og betongkonstruksjoner. Sameiet består av 65 seksjoner. Av bygningsmessige oppgraderinger de senere år, nevnes installasjon av ny varmpumpe, ombygging av beredersentral, ny frekvensstyrt avtrekksvifte, ny sirkulasjon i eksisterende rørsjakter, oppussing fasade, ny heis m.m. Av interne oppgraderinger nevnes atlaminat ble lagt i 2018. Bad og kjøkken er rehabilitert i 2018. Nymalte vegger i hele leiligheten.
Standard:	Pen og meget velholdt leilighet med gjennomgående normalt god standard. Hovedsakelig laminatgulv og malte vegg- og himlingsflater med forskjellig underlag. Elektrisk oppvarming. Varmtvann fra sentralanlegg. Kjøkkeninnredning fra 2018 med malte glatte fronter. 3 mm eikefinert benkeplate med sponplatekjerne og med nedfelt rustfri kum og flisfelt på vegg over benk. Plass til smal oppvaskmaskin (45 cm) Baderom med flislagt gulv og varmekabler. Plastsluk under servantskap og hjelpesluk i dusjsone.. Innredning med glatte fronter og heldekkende servant. Dushjørne med buede dører og moderne termostat dusjbatteri. Utgang fra stue til balkong med malt betong dekke og utsyn til nærområdet. Bod på ende. I tillegg disponerer leiligheten skap i felles kjølerom i bygningen og bod på ca 2,5 m ² i inngangsplan merket nr 406.
Om tomten:	Tomt på 7 336 m ² , festet fra grunneierne til Søndre Skøyen Boligstiftelse, som igjen har frembortfestet denne til de enkelte seksjonseierne. Tomten er pent opparbeidet med Asfalterte internveier og biloppstillingsplasser. Gressplener, variert beplantning, sittegrupper og lekeapparater. Mulighet for leie av biloppstillingsplass etter ventelister. Ellers gateparkering etter gjeldende regler.
Andre forhold:	De totale felleskostnadene (akonto) er pr. tid på kr. 2 532,- pr. måned (kr. 30 384,- pr. år). Felleskostnadene inkluderer trappevask, varmtvann fra felles bereder, optisk kabel-TV med internett (10mb) fra Viken, felles bygningsforsikring, andel festeavgift, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m. Mulighet for oppgradering til høyere hastighet på internett via Viken.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 144 Bnr: 1282 Seksjon: 29
Eiet/festet:	Festet
Areal:	7 336,4 m ² Arealkilde: Iflg. infoLAND. Sameiet omfatter Bnr. 1282 og 1284
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 14/1000
Sameiets navn:	Haakon Tveters vei 15 Boligsameie
Organisasjonsnr.:	980220737
Forretningsfører:	Brækhus Dege Eiendom AS - 23 23 90 50
Andel formue:	60 557 Dato: 31.12.2017
Andel fellesgjeld:	84 270 Dato: 31.12.2017
Hjemmelshaver:	Enis Rujevic
Adresse:	Haakon Tveters vei 15, 0682 OSLO
Kommentar:	<p>Bolignummer (SSB) : H0406</p> <p>Konsesjonsplikt : Foreligger ikke konsesjonsplikt på eiendommen. Regulering : Området er regulert til boligformål Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier. Tilknytning vann : Offentlig Tilknytning avløp : Offentlig</p> <p>Årlig festeavgift for hele sameiet: kr. 84 886,-</p> <p>Hjemmelshaver : Søndre Skøyen Boligstiftelse. Festekontrakten er spesiell, idet fester har gitt bortfester et lån tilsvarende tomteverdien. Lånet har renter tilsvarende festeavgiften. Lånet skal ikke nedbetales eller innløses så lenge festekontrakten løper.</p>
Festeopplysn.:	Festekontrakt inngått år: 1964 Utløper år: 2063

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører	05.11.2018	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.			
Infoland.no	05.11.2018	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.			
Eier	05.11.2018	Som påviste og gav opplysninger			

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.	
Ikke aktuelt for leiligheter	

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Gjensidige Forsikring ASA. Avtalenr: 79420605. Type: Fullverdi. Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Bygninger på eiendommen

Eiet seksjon

Bygningsdata	
Byggeår:	1965 Kilde: Iflg. Norges Eiendommer
Anvendelse:	Boligblokk over 9 etasjer og inngangsplan.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Inngangsplan					Bod på 2,4 m ² merket nr 406 og skap i felles kjølerom i inngangsplan.
4. etasje	60	57	57		Gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken. Utgang fra stue til balkong på ca. 4 m ² med bod på ende, ca. 1,5 m ² .
Sum bygning:	60	57	57	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Innvendig målte arealer. Bruttomål skjønnsmessig beregnet.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Inngangsplan		
4. etasje	Entré/gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken	

Konstruksjoner

Eiet seksjon

Bygning generelt - Eiet seksjon	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Grunn og fundamenter - Eiet seksjon

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

Beskrivelse:	Betongsåle, antas fundamentert til faste eller komprimerte masser. Grunnmur i betong. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
--------------	--

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Eiet seksjon

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:	Fasader/yttervegger i malt betong samt felter med plater. Innervegger i mur.
--------------	---


Vinduer og dører - Eiet seksjon

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

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer og balkongdør med trerammer og isolerglass fra 2010	
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:	Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.	TG: 1 

Innvendige dører

Beskrivelse:	Brann- og lydklassifisert entrédør. Profilerte formpressede malte innerdører.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen unormale avvik registrert.	TG: 1 

Takkonstruksjon - Eiet seksjon

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:	Flatt tak antas tekket med papp/shingel.
--------------	--

Terrasse, balkonger, trapper ol - Eiet seksjon

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

Trapper og ramper

Beskrivelse: Trapper og reposer i betong med terrazzo og malte vegger i felles oppgang. Steinheller/marmor på nedre del av trapp og i inngangsparti. Korridorer med teppe på gulv og ellers malte overflater. Heisanlegg til alle etasjer.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjoner. Malt betong på rekkverk og dekke. Bod på ende.

Tilstandsvurdering: Rekkverk på balkong er 121 cm
Rekkverkhøyden på balkongen tilfredstiller forskriftskravet

Bad - Eiet seksjon

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

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 4. etasje / Bad

Beskrivelse: Baderom med flislagt gulv, vegger og varmekabler. Plastsluk med klemring og hjelpesluk i dusjsone. Avtrekksventil på vegg. Luftespalte under dørbled. Servantskap og toalettsskap med glatte, malte fronter. Heldekkende servant. Speil og lysarmatur på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med svingbare buede dører og termostatstyrt blandebatteri. Nyoppusset i 2018

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

TG: 1



Kjøkken - Eiet seksjon

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 - 4. etasje / Kjøkken

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning fra 2018. Kjøkkenskap med malte glatte flater 3 mm Eikelaminat benkeplate med kjerne av sponplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Naturstein (marmor) på vegg over benk. Ventilator med kullfilter (ny i oktober 2018). Komfyr kan medfølge.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

TG: 1



Innvendige overflater - Eiet seksjon

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Laminat i alle rom (laminat lagt i 2018) Naturstein (marmor) gulv på bad.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen unormale avvik registrert.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Glatte, malte flater. Flis på bad.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år. Normal tid før maling av puss, malt er 10 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen unormale avvik registrert.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malte glatte himlingsflater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år. Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen avvik registrert.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Eiet seksjon

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.

Varme, generelt

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming med panelovner. Gulvvarme på bad. Varmtvann fra sentralanlegg.
--------------	---

Brannslukking, generelt

Beskrivelse:	Dørtelefon, kabel-TV og lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr som følger boligen ved salg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Felles, mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk over tak. Tilluft via spalteventiler i vinduer. Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkken.
--------------	--

Elektriske anlegg - Eiet seksjon

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.

Lys, generelt

Beskrivelse:	Belysning i leiligheten. Innfelt belysning i himling på bad og i ytterkant på stue (LED)
Tilstandsvurdering:	Den belysning som ble benyttet fungerte tilfredsstillende befaringdagen.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Felles rom med sikringsskap i korridor. Automatsikringer og jordfeilbryter. 25 Amp hovedsikringer og 7 fordelingskurser.
Tilstandsvurdering:	Sikringsskapet ble oppgradert i 2010. Samsvarserklæring foreligger.