

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Tinden, 3560 HEMSEDAL

Gnr 72: Bnr 128 (snr: 16)
3042 HEMSEDAL KOMMUNE
Selveierleilighet nr. 315



SERTIFISERT TAKSTMANN
Petter Homstvedt
Telefon: 451 05 000
E-post: petter@homstvedt.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Progetto AS
Schwenckegata 7, 3015 DRAMMEN
Telefon: 451 05 000
Organisasjonsnr: 898 072 312



Dato befaring: 10.10.2021
Utskriftsdato: 18.10.2021
Oppdragsnr: 21677



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/f4a0212c-7a5f-4790-a877-e975a21c6dc4>

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.
- 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

Oppdragets formål er og utarbeide en tilstandsrapport bolig med arealmåling i forbindelse med eierskifte.

Informasjon i rapporten bygger på fremlagt dokumentasjon, eiers egenerklæring, muntlig samtale, www.eiendomsverdi.no sin informasjonsdata base, samt registrert tilstand på befaringsdagen.

Det er ikke innhentet informasjon/dokumenter fra offentlig etat av undertegnede når det gjelder forhold vedr. bolig/byggesaker eller av annen karakter for eiendommen.

Levetidsbetraktninger ut i fra alder på utstyret og det miljøet det brukes i har ofte stor betydning for det som kan forventes av driftstid. Alt teknisk utstyr har normalt behov for løpende service intervaller for å unngå driftsstans. Dette gjelder også utstyr som er i denne boligen. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med ovennevnte betraktninger. Garantitid viser for eksempel hva som kan forventes.

Merk: Alle steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser.

Godkjente tegninger er ikke fremvist ved befaring eller undersøkt i kommunen.

Hvis det i taksten er spesifiserte årstall for arbeider, produkter eller oppgraderinger er disse innhentet fra eier/ hjemmelshaver eller representant for disse, hvis ikke annet er angitt.

Ved målinger av areal er Leisa Disto D laser benyttet.

Ved fuktregistrering er Protimeter MMS2 benyttet, kalibrert for treverk.

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

Eier har eiet leiligheten siden 2006 og i denne perioden opplyste eier at det ikke har forekommet spesielle forhold knyttet til eiendommen. Boligen er normalt vedlikeholdt, noe oppusset/ fornyet gjennom årene. Det må allikevel påregnes kostnader til vedlikehold og oppgraderinger. Dette dreier seg generelt om bygningsdeler med TG 2, med normal aldring, skader og slitasje. 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. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt, og det er ikke flyttet på inventar, løsøre m.m. Eventuelt skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og det kan avvike noe fra dagens krav, standard innemiljø, energiøkonomisering etc

Selv om det foreligger tilstandsanalyse vil det alltid være påkrevet med nøye undersøkelser av eiendommen, viser til "Lov om avhending av fast eiendom" (avhendingslova) § 3-2, 2. ledd og § 3-9 og § 3-10.

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold. Ved henvendelse til megler eller eier oppgis eventuelle heftelser, servitutter og bestemmelser. Eventuell ferdigattest eller eventuelle pålegg for eiendommen er ikke fremlagt eller opplyst om ved befaringen.

Eiendoms- og bygningsdeler utenfor leilighetens omsluttende yttervegger antas å være felles vedlikeholds-/kostnadsansvar for sameiet og gir en enkel beskrivelse av konstruksjonen uten vurdering og er ikke del av beregnet alders/elde eller eventuelt utbedringsfradrag.

Tilstandsgrad settes ikke på konstruksjoner som ikke er vurdert.

DRAMMEN, 18.10.2021



Petter Homstvedt
Takstmann - Byggmester - Byggsakkyndig

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Tønnes Herman Thomstad
Takstmann:	Petter Homstvedt
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 10.10.2021. - Petter Homstvedt. Byggmester og takstmann. Tlf. 451 05 000

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Selveierleilighet nr. 315
Beliggenhet:	Tinden Apartments ligger i direkte nærhet til Hemsedal skisenter i Hemsedal kommune. Gangavstand til sentrum.
Bebyggelsen:	Leilighetsbygg med sentral beliggenhet i Fjellandsbyen i direkte nærhet til Hemsedal skisenter. Bygget går over 3 etasjer i tillegg til loftsetasje. Leiligheten har beliggenhet i 2. etasje. Bod utenfor leiligheten på 2 kvm, ikke nærmere omtalt i taksten og er ikke medtatt i arealberegningene. Bod hvor bereder er plassert var uten tilgang ved befaring, ikke nærmere omtalt i taksten og er ikke medtatt i arealberegningene. Skibod i 2. etasje på 1,4 kvm, ikke nærmere omtalt i taksten.
Om tomten:	Eiet tomt, (andel av felles tomt for sameiet), opparbeidet tomt og noe naturtomt. Gruset i oppkjørsel foran inngangsparti og parkering. Parkering på et fellesområde ved leilighetsbygg.
Adkomstvei:	Privat adkomst fra hovedvei.
Tilknytning vann:	Offentlig tilknyttet vann med privat stikkledning frem til offentlig nett.
Tilknytning avløp:	Offentlig tilknyttet avløp med privat stikkledning frem til offentlig nett.
Andre forhold:	Det forutsettes at kjøper setter seg inn i regnskap, vedtekter og husregler. Utleieplikt, ta kontakt med eier/ megler for nærmere informasjon rundt utleieplikt.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3042 HEMSEDAL Gnr: 72 Bnr: 128 Seksjon: 16
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 683 m ² Arealkilde: Arealer i følge Eiendomsverdi.no
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 98/2124
Hjemmelshaver:	Tønnes Herman Thomstad, andel 1/1
Adresse:	3042/72/128/0/16, 3560 HEMSEDAL
Kommentar:	Andel av felles tomt. Opplysninger rundt sameiet og felleskostnader er ikke innhentet av takstmann. Informasjon rundt forretningsfører, felles formue/ gjeld samt faste felleskostnader må innhentes hos eier/ megler.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest er ikke fremlagt, sjekket eller innhentet.			
Egenerklæring	14.10.2021		Innhentet		
Forretningsfører			Ikke fremvist		
Eiendomsverdi.no	10.10.2021	Opplysninger om hjemmelshaver(e), adresse, tomteforhold, byggeår, gårdsnummer og bruksnummer og eventuelle seksjonsnummer er hentet fra Eiendomsverdi.no			

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 forutsettes at kjøper innhenter og gjør seg kjent med egenerklæringen.

Andre forhold

Forsikring: Forsikringspapirer er ikke fremlagt, taksten forutsetter at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår: 2000 Kilde: Byggeår i følge Eiendomsverdi.no
Anvendelse: Leiligheten var møblert ved befaring.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
2. etasje	102	90	90		Beskrivelse se "Kommentar areal". Takhøyde 2,46 meter målt i stue, takhøyde varierer noe.
Sum bygning:	102	90	90	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Alle areal er ca. mål og er beregnet ut fra oppmåling på stedet. I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene å være måleverdige etter NS 3940. Hvorvidt arealene er godkjente av bygningsmyndighetene fremgår av godkjente og påstemplede tegninger med angitt rombeskrivelse som er sammenfallende med bruken. Godkjente tegninger er ikke fremvist ved befaring. Bruttoarealene er vurdert ut fra antatt tykkelse på nabo/ yttervegger.

Romfordeling


Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	Entré/ gang, stue, kjøkken m/ åpen løsning til stue, 3 stk. soverom, bad m/dusj og badekar, bad, badstue, 2 wc	


Konstruksjoner


Leilighet

Bygning generelt - Leilighet	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Generell beskrivelse av bygning utenfor leiligheten, ansees som sameiets vedlikeholdsansvar. <ul style="list-style-type: none">- Byggegrunn ikke kjente kultmasser.- Støpt betong fundament/ gulv.- Støpt plate på mark.- Etasjeskiller i betong/ murelementer.- Yttervegger over grunnmur av rammekonstruksjon av stål og betong med utfyllende bindingsverk.- Utvendige overflater med liggende kledning.- Takkonstruksjon med saltak, oppbygning i trekonstruksjon.- Tak tekket med torv.- Brannskille mot annen boenhet, kontroll ikke gjennomført, antas er i henhold til forskrift/ utførsel gjeldende for byggetid.- Utvendige trapper.
Tilstandsvurdering:	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.

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

Vinduer	
Beskrivelse:	Vinduer i tre består av tolags glass fra byggeåret. Vinduer med faste sprosser.
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:	Vinduer fremstår i normal stand etter alder med forventet bruksslitasje. Karm og rammer bør rengjøres og overflatebehandles der dette er nødvendig. (Det er kun foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer.) Tilstandsgrad settes hovedsakelig på grunn av tilstand og alder.
TG: 2 	

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Brannklassifisert inngangsdør (B30/ 30 db) fra byggeåret. Terrassedør i tre med glassfelt fra byggeåret.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dørene er i rimelig god stand sett ut fra alder, litt slitt overflate enkelte steder. Karm og rammer bør rengjøres og overflatebehandles der dette er nødvendig. Tilstandsgrad settes hovedsakelig grunnet tilstand og alder.
TG: 2 	

Innvendige dører	
Beskrivelse:	Furudører med trekarm med beiset overflater fra byggeåret.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dørene er i rimelig god stand sett ut fra alder. Det må påregnes normalt vedlikehold på karm og rammer, rengjøres og overflatebehandles der dette er nødvendig. Tilstandsgrad settes hovedsakelig grunnet tilstand og alder.
TG: 1 	

Terrasse, balkonger, trapper ol - Leilighet

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Veranda 20 kvm del overbygget med adkomst fra kjøkken/ stue. Konstruksjon med treverk i bjelkelag. Overflater gulv med trebord. Tett rekkverk i treverk med håndløper.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tilstand i henhold til alder på overflater. På generelt grunnlag anbefales jevnlig vedlikehold av rekkverk og gulv. Tilstandsgrad settes hovedsakelig grunnet forhold til tilstand og alder på synlige overflater.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Piper og ildsteder - Leilighet

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Gasspeis fra Heat-N-Glo montert i stue, felles nedgravd gasstank. Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesanlegget. Service blir utført på gasspeisen årlig i regi av sameiet.	
Tilstandsvurdering:	Piper og ildsteder er ikke kontrollert av takstmann. For piper, brannmurer og ildsteder er dette kun en enkel overflatebeskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. For ildsteder og piper gjelder dagens byggeforskrifter. Sameiet har ansvar for vedlikehold av konstruksjonen utenfor leiligheten, rapporten gir en enkel beskrivelse av konstruksjonen uten vurdering. Tilstandsgrad settes ikke på konstruksjoner som ikke er vurdert.	

Bad - Leilighet

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 besikket hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - 2. etasje / Bad m/dusj og badekar

Beskrivelse:	Overflater gulv med fliser på baderom med varmekabler. Sluk i plast.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater på gulv fremstår i normalt god stand etter alder med forventet bruksslitasje. Noe dårlige silikonfuger/ fuger og stedvis bom. Fall til sluk i dusjsone. Fuktmåling, det er indikert utslag ved/ rundt sluk, dette anses som normalt ved daglig bruk. Det er ikke mulig å kontrollere tilstand og omfang av membran på våtrommet. Tilstandsgrad settes hovedsakelig grunnet forhold til tilstand og alder på synlige overflater.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>


Overflater på innvendige vegger - 2. etasje / Bad m/dusj og badekar

Beskrivelse:	Overflater vegger med fliser på baderom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tilstand i henhold til alder på overflater. Noe dårlige silikonfuger/ fuger. Det er ikke mulig å kontrollere tilstand og omfang av membran på vegger. Tilstandsgrad settes hovedsakelig grunnet forhold til tilstand og alder på synlige overflater.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>


Overflater på innvendig himling - 2. etasje / Bad m/dusj og badekar

Beskrivelse:	Overflater himling med Takess (foliert plate).	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tilstand i henhold til alder på overflater. Stedvis noe fuktskader på takplater over dusjnisen med TG 2. Tilstandsgrad settes hovedsakelig grunnet forhold til tilstand og alder på synlige overflater.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>


Innredning og garnityr for våtrom - 2. etasje / Bad m/dusj og badekar

Beskrivelse:	Bad inneholder følgende sanitærutstyr, dusjnische med dører og 1-greps blandebatteri, hjørnekar frittstående med 1-greps blandebatteri, servant montert i baderomsinnredning med dører og 1-greps blandebatteri, speil og lys.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sanitærutstyr fremstår i normal stand etter alder med forventet bruksslitasje. Tilstandsgrad settes hovedsakelig grunnet forhold til tilstand og alder på synlige overflater.	TG: 1 

Luftbehandling, generelt - 2. etasje / Bad m/dusj og badekar

Beskrivelse:	Baderom med mekanisk ventilasjon, med tilluft via luftespalter i dør.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 


Annet - 2. etasje / Bad m/dusj og badekar

Beskrivelse:	Rommet fremstår i normal stand etter alder med forventet bruksslitasje og fungerer slik det framstår og brukes. Våtrom fra byggeår, våtrommet er bygget etter en enklere standard enn dagens krav. Det anbefales å montere dusjkabinett, noe som vil forlenge badets levetid.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Helhetsvurdering av våtrommet, tilstandsgrad satt i forhold til alder og tilstand på synlige overflater.	TG: 2 


Vaskerom - Leilighet

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


Overflater på innvendige gulv - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Overflater gulv med fliser på baderom med varmekabler. Sluk i plast.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater på gulv fremstår i normalt god stand etter alder med forventet bruksslitasje. Noe dårlige silikonfuger/ fuger og stedvis bom. Fall til sluk i dusjsone. Fuktmåling, det er indikert utslag ved/ rundt sluk, dette anses som normalt ved daglig bruk. Det er ikke mulig å kontrollere tilstand og omfang av membran på våtrommet. Tilstandsgrad settes hovedsakelig grunnet forhold til tilstand og alder på synlige overflater.	TG: 2 


Overflater på innvendige vegger - 2. etasje / Bad








Beskrivelse:	Overflater vegger med fliser på baderom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tilstand i henhold til alder på overflater. Noe dårlige silikonfuger/ fuger. Det er ikke mulig å kontrollere tilstand og omfang av membran på vegger. Tilstandsgrad settes hovedsakelig grunnet forhold til tilstand og alder på synlige overflater.	TG: 1 

Overflater på innvendig himling - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Overflater himling med Takess (foliert plate).	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tilstand i henhold til alder på overflater. Tilstandsgrad settes hovedsakelig grunnet forhold til tilstand og alder på synlige overflater.	TG: 1 

Innredning og garnityr for våtrom - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Vaskerom inneholder følgende sanitærutstyr, dusjnische med dører og 1-greps blandebatteri, servant montert i baderomsinnredning med dører og 1-greps blandebatteri, speil og lys.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sanitærutstyr fremstår i normal stand etter alder med forventet bruksslitasje. Tilstandsgrad settes hovedsakelig grunnet forhold til tilstand og alder på synlige overflater.	TG: 1 

Luftbehandling, generelt - 2. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Baderom med mekanisk ventilasjon, med tilluft via luftespalter i dør.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	 TG: 1
Annet - 2. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Rommet fremstår i normal stand etter alder med forventet bruksslitasje og fungerer slik det framstår og brukes. Våtrom fra byggeår, våtrommet er bygget etter en enklere standard enn dagens krav. Det anbefales å montere dusjkabinett, noe som vil forlenge badets levetid.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Helhetsvurdering av vaskerommet, tilstandsgrad satt i forhold til alder og tilstand på synlige overflater.  TG: 2
Annet - 2. etasje / Badstue	
Beskrivelse:	Plassbygget badstue som ligger i det ene baderommet. Overflater med fliser på gulv og panel på vegger og tak. Badstuovn og dør med glass.
Tilstandsvurdering:	Ved oppbygging av plassbygd badstue vil det være meget viktig med riktig oppbygging av konstruksjonen. Det vites ikke hvordan badstuen er oppbygd, men konstruksjonen utgjør risikokonstruksjon i forhold til fukt, sopp og råte innvendig i konstruksjonen. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på sammenheng med garantiid for produktet. Badstuovn er ikke funksjonstestet ved befaring. For badstue er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Tilstandsgrad settes ikke da kontrollmulighetene er begrenset.
Toalettrom - Leilighet	
Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.	
Overflater på innvendige gulv - 2. etasje / Wc 2	
Beskrivelse:	Overflater gulv med fliser.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tilstand i henhold til alder på overflater. Tilstandsgrad settes hovedsakelig grunnet forhold til tilstand og alder på synlige overflater.  TG: 1
Overflater på innvendige vegger - 2. etasje / Wc 2	
Beskrivelse:	Overflater vegger med fliser.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tilstand i henhold til alder og tilstand på synlige overflater. Tilstandsgrad settes hovedsakelig grunnet forhold til tilstand og alder på synlige overflater.  TG: 1
Overflater på innvendig himling - 2. etasje / Wc 2	
Beskrivelse:	Overflater himling med Takess (foliert plate).
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tilstand i henhold til alder på overflater. Tilstandsgrad settes hovedsakelig grunnet forhold til tilstand og alder på synlige overflater.  TG: 1
Innredning og garnityr for våtrom - 2. etasje / Wc 2	
Beskrivelse:	Wc inneholder følgende sanitærutstyr, klosett.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sanitærutstyr fremstår i normal stand etter alder med forventet bruksslitasje. Tilstandsgrad settes hovedsakelig grunnet forhold til tilstand og alder på synlige overflater.  TG: 1
Luftbehandling, generelt - 2. etasje / Wc 2	
Beskrivelse:	WC med mekanisk ventilasjon, med tilluft via luftespalter i dør.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	 TG: 1

Annet - 2. etasje / Wc 2	
Beskrivelse:	Rommet fremstår godt vedlikeholdt, synlige overflater er hele og i normal stand sett ut i fra alder (fungerer slik det framstår og brukes). Wc er ikke å betrakte som et våtrom, sluk ikke montert i rommet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Helhetsvurdering av wc, tilstandsgrad satt i forhold til alder og tilstand på synlige overflater. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige gulv - 2. etasje / Wc 1	
Beskrivelse:	Overflater gulv med fliser.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tilstand i henhold til alder på overflater. Tilstandsgrad settes hovedsakelig grunnet forhold til tilstand og alder på synlige overflater. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - 2. etasje / Wc 1	
Beskrivelse:	Overflater vegger med fliser.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tilstand i henhold til alder og tilstand på synlige overflater. Tilstandsgrad settes hovedsakelig grunnet forhold til tilstand og alder på synlige overflater. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling - 2. etasje / Wc 1	
Beskrivelse:	Overflater himling med Takess (foliert plate).
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tilstand i henhold til alder på overflater. Tilstandsgrad settes hovedsakelig grunnet forhold til tilstand og alder på synlige overflater. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innredning og garnityr for våtrom - 2. etasje / Wc 1	
Beskrivelse:	Wc inneholder følgende sanitærutstyr, klosett.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sanitærutstyr fremstår i normal stand etter alder med forventet bruksslitasje. Tilstandsgrad settes hovedsakelig grunnet forhold til tilstand og alder på synlige overflater. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt - 2. etasje / Wc 1	
Beskrivelse:	WC med mekanisk ventilasjon, med tilluft via luftespalter i dør.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Annet - 2. etasje / Wc 1	
Beskrivelse:	Rommet fremstår godt vedlikeholdt, synlige overflater er hele og i normal stand sett ut i fra alder (fungerer slik det framstår og brukes). Wc er ikke å betrakte som et våtrom, sluk ikke montert i rommet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Helhetsvurdering av wc, tilstandsgrad satt i forhold til alder og tilstand på synlige overflater. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Kjøkken - Leilighet	
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 - 2. etasje / Kjøkken m/ åpen løsning til stue	
Beskrivelse:	Innredning med profilerte fronter fra byggeåret, benkeplate i heltre, 1 1/2 vaskecum i stål med avrenning og 1-greps blandebatteri og lys under overskap. Vegg over kjøkkenbenk med fliser. Frittstående og integrerte hvitevarer. Brannslange montert i benkeskap.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruks-/aldersslitasje, det må beregnes normalt vedlikehold av overflater, hengsler og bevegelige deler. Det ble ikke indikert/ registrert unormale fuktmålinger på synlige overflater. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Tilstandsgrad settes i forhold til tilstand og alder på synlige overflater. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt - 2. etasje / Kjøkken m/ åpen løsning til stue

Beskrivelse:	Kjøkken med mekanisk avtrekksvifte over komfyr.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt anbefales jevnlig vedlikehold og rengjøring av kjøkkenventilator og filter. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Tilstandsgrad settes hovedsakelig ut fra tilstand og alder.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige overflater - Leilighet

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:	Overflater innvendig gulv med tregulv, fliser, tepper og fliser på badrom med varmekabler.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater på gulv fremstår i normalt god stand etter alder med forventet bruksslitasje. Noe dårlige silikonfuger/ fuger og stedvis bom. For våtrom se egen tilstandsvurdering. Tilstandsgrad settes hovedsakelig grunnet forhold til tilstand og alder på synlige overflater.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Overflater innvendig vegger med panel og fliser på badrom.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før maling av trevindu, malt er 6 - 12 år. Normal tid før maling av tredører, malt er 8 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tilstand i henhold til alder og tilstand på synlige overflater. For våtrom se egen tilstandsvurdering. Tilstandsgrad settes hovedsakelig grunnet forhold til tilstand og alder på synlige overflater.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Overflater innvendig himling med panel og Takess (foliert plate) på badrom.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Jevnt over godt vedlikeholdt, overflater er hele og i normalt god stand. For våtrom se egen tilstandsvurdering. Tilstandsgrad settes hovedsakelig grunnet forhold til tilstand og alder på synlige overflater.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Leilighet

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

Beskrivelse:	VA (vann og avløp), rør av jern, kobber og plast. Bereider er ikke besiktiget da den antas plassert i fellesarealer/ bod uten tilgang.	
Tilstandsvurdering:	VA (vann og avløp) er i henhold til tidligere forskriftskrav, og tilfredsstillende ikke dagens krav. Vanntrykk og avløp funksjonstestet, ingen store trykkfall og avløp fungerte på befaringsdagen. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Tilstandsgrad settes ikke på konstruksjoner som ikke er kontrollert.	

Varme, generelt	
Beskrivelse:	Leiligheten varmes i dag opp ved strøm/ panelovner. Varmekabler på badetrom. Gasspeis montert i stue.
Tilstandsvurdering:	For EI- utstyr /varmekabler er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Oppvarmingskilde er ikke funksjonstestet av takstmann. Tilstand settes ikke, bør evt. beskrives av godkjent EI-installatør, eller lokalt EI - tilsyn.

Brannslukking, generelt	
Beskrivelse:	Røykvarslere og brannslukning i henhold til forskriftskrav ved befarng.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	For røykvarslere og brannslukning er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Utstyret er ikke funksjonstestet, men var i henhold til forskriftskrav ved befarng.

TG: 1

Luftbehandling, generelt	
Beskrivelse:	Leiligheten har naturlig ventilasjon fra byggeåret.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Naturlig ventilasjon. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standarden etter dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normal for boliger bygget i denne tidsperioden. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklime og energieffektivitet.

TG: 2

Elektriske anlegg - Leilighet

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:	Sikringsskap plassert i felles gang med automatsikringer. Vesentlig skjult EL-anlegg. Systemspenning 230V.
Tilstandsvurdering:	For EI- anlegget er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Takstmann er ikke el takstmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget, heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en EL fagmann. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjonsprøvd ved befarng. Tilstand settes ikke, bør evt. beskrives av godkjent EI-installatør, eller lokalt EI - tilsyn. Samsvarserklæring er ikke framlagt for utførte arbeider på EI-anlegget.