

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Austmannavegen 10A, 5537 HAUGESUND

Gnr 35: Bnr 403
Leil.nr: H0401 Andelsnr: 7
1106 HAUGESUND KOMMUNE
Andelsleilighet

SERTIFISERT TAKSTMANN
Tom Erik Tørring
Telefon: 476 75 131
E-post: tomerik@tmtaksering.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
Telefon: 476 75 131
Organisasjonsnr: 920 983 723



Dato befaring: 10.09.2021
Utskriftsdato: 10.09.2021
Oppdragsnr: 2021566



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/7b47c0e9-745a-4964-9f8f-5f096e89ca5b>

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 de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

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

KLAGEORDNING

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

RAPPORTENS STRUKTUR

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

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

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

BEFARINGEN

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

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av byggningsdeler, 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 'Byggforskserien 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

Dette oppdraget er utført av en uavhengig sertifisert NTF (Norsk Takst) takstmann, som følger det regelverk og alle de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for alle sine medlemmer. Denne tilstandsrapporten er en tilstandsbeskrivelse iht. NTF's regler og NS 3424/3451. "Nivå 1" er registreringsnivået, basert på kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverk, eventuelt supplert med enkle målinger.

NS 3425 angir at Tilstandsgrader (Tg) fra 0 - 3 skal benyttes for å angi grader av tilstandssvekkelse.

- TG 0 - Ingen symptomer
- TG 1 - Svake symptomer
- TG 2 - Middels kraftige symptomer
- TG 3 - Kraftige symptomer

Takstmannen kan ikke gjøres ansvarlig for manglende eller feil opplysninger om skader som bare kan avdekkes ved inngrep i bygningsdeler eller komponenter. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi en tilbakemelding til takstmann om det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Dette er en praktisk tilnærming av standarden for ikke å gjøre rapporten for komplisert og omfattende ved omsetting av boliger. Der takstmann allikevel har registrert symptomer på svikt som kan utvikle seg videre dersom ikke tiltak blir iverksatt, er dette vurdert i kommentaren til den bygningsdelen der det gjelder.

Ved arealmåling er rommene vurdert etter bruk, og ikke om de er godkjent eller har korrekt utførelse iht. byggeforskrifter. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014 er lagt til grunn.

Om det skulle være rom under terreng. Innredet kjeller med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en

Matrikkel: Gnr 35: Bnr 403
Andre oppl.: Leil.nr: H0401 Andelsnr: 7
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
Adresse: Austmannavegen 10A, 5537 HAUGESUND

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
Telefon: 476 75 131



risikokonstruksjon. Det nevnes på generelt grunnlag at rom som er innredet under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler en øvrige etasjer, hvor våtrom mot yttervegg er særlig utsatt. Vanligste årsak til disse skjulte feil og mangler vil være alderssviklinger på drenering og fuktsikring utvendig på grunnmur. Påkjenninger kan komme fra tilførsel av overvann, taknedløp som er tette under terreng, generelt vann i grunn mot mur og fuktig grunnluft. Påvisninger av eventuelle feil kan kun gjennomføres ved inngrep i yttervegger med fuktmålinger i form av NS3424 på nivå 3. Kondensproblemer som følge av vanddamp og damp fra jord/grunn kan forekomme i gulv som er oppforet og på vegger som er påforet. Spesielt i bygninger som er av en viss alder der det ikke ble brukt tilstrekkelig med diffusjonssperre i gulv og på grunn og i overgang gulv/vegg. Denne problematikken kan være vanskelig å avdekke uten å åpne konstruksjonene.

Om dokumentet er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Tilstandsgrader i rapport, er satt etter følgende kriterier:

Tilstandsgrad 0: Nyere enn 5 år hvor intet negativt er registrert.

Tilstandsgrad 1: Eldre enn 5 år, hvor bygningsdel fungerer med minimal slitasje.

Tilstandsgrad 2: I tilfeller hvor med enn 50% av oppgitt gjennomsnitts levetid er oversteget. Eventuelt behov for oppgradering melder seg.

Tilstandsgrad 3: Bygningsdeler er overskredet sin gjennomsnitts levetid, eller det åpenbart er behov for oppgradering/utskifting.

Skulle det være ønskelig med ytterligere opplysninger/råd generelt - ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon 47675131.

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

Boligblokk oppført i 1964. Bygningen er oppført på støpt såle, og grunnmur i betong. Yttervegger og etasjeskiller er også plasstøpt betong. Yttervegger mot øst og vest i bindingsverk som er isolert og platekledd. Vinduer med isolerglass.

Tilstanden på boligen, gjeldende fastmontert utstyr og overflater fremstår som meget god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold av boligen.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på alder/slitasje av bygningsdeler og ikke skader som åpenbart vil utløse utskifting og reparasjoner.

Det er allikevel enkelte bygningsdeler som trenger noe oppgradering da med tanke på spalten under døren på baderommet.

Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under enkeltpunkter senere i rapport.

Jeg anbefaler at denne rapporten leses i sin helhet.

HAUGESUND, 10.09.2021

Tom Erik Tørring
Takstmann/Rørleggermester
Telefon: 476 75 131

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Regine Mardal
Takstmann:	Tom Erik Tørring
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 10.09.2021. - Tom Erik Tørring. Takstmann. Tlf. 476 75 131 - Jørgen Emil Starefoss Olsen.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet
Beliggenhet:	Boligen ligger i øverste etasje, vestvendt beliggende. Det er fra eiendommen kort avstand til skoler, barnehager og butikker. Kollektiv transport går forbi like utenfor.
Bebyggelsen:	Bebyggelse bestående av bolig og næring.
Standard:	Boligen har god standard.
Andre forhold:	Det er bodplass i kjeller på ca 5m2.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1106 HAUGESUND Gnr: 35 Bnr: 403
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	19 455 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Bjørgene Borettslag 1, 8608 Mo i Rana
Adresse:	Austmannavegen 10A, 5537 HAUGESUND
Kommentar:	Oppgitt areal for matrikkel er gjeldende for borettslaget i sin helhet.

Andelsobjekt	
Leilighet nr./selskap:	H0401/Bjørgene Borettslag 1
Organisasjonsnummer:	953240920

Innskudd, pålydende mm			
Andelsnummer:	7		

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.09.2021		Ikke fremvist		
Tegninger	10.09.2021		Ikke fremvist		
Eiendomsverdi.no	10.09.2021		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.
Egenerklæring forelå ikke på befaringstidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Bygningsdata	
Byggeår:	1964 Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse:	Boligformål

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
4. etasje	89	83	83		Gang, soverom/tv-stue, bad, stue, kjøkken, 2 soverom
Sum bygning:	89	83	83	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
<p>Arealmålingene i denne rapporten målsetter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014". Retningslinjene har NS-3940, 2012 som et utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller ved verdisetting av boliger. Ved motstrid mellom NS-3940, 2012, og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.</p> <p>"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014", kan fremskaffes ved henvendelse til adm@ntf.no</p> <p>Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør om rommet kan defineres som enten P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse.</p> <p>Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringdagen.</p> <p>Arealberegningene tar heller ikke hensyn til om de enkelte rom trenger oppussing osv. Beregningen er utført uten desimaler. På grunn av dette kan mindre avvik forekomme.</p>

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

Konstruksjoner

Boligblokk

Bygning generelt - Boligblokk

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Boligblokk oppført i 1964. Bygningen er oppført på støpt såle, og grunnmur i betong. Yttervegger og etasjeskiller er også plasstøpt betong. Yttervegger mot øst og vest i bindingsverk som er isolert og platekledd. Vinduer med isolerglass.
Tilstandsvurdering:	Det er viktig og være klar over at tilstandsrapporten kun er en rapport på nivå 1. Det vil si at det ikke er foretatt inngrep i bygningskonstruksjonene. Det er derfor nødvendig og ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Kfr - NS 3424. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.

Vinduer og dører - Boligblokk

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktagninger 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 med isolerglass av nyere dato.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer i boligen er i alminnelig god kvalitet. Det ble ikke observert punkterte vinduer på befaringsdagen. Enkelte vinduer er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Det er installert nyere solavskjerming i vindu på kjøkken. Tilstandsgrad settes grunnet alder.

TG: 1

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdører av normalt god standard
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:	Dører i alminnelig god kvalitet. Og av nyere dato. Enkelte av dørene er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Ytterdør mot felles gang er ihht krav gjeldende lyd og brann. Tilstandsgrad settes grunnet alder.

TG: 1

Innvendige dører - 4. etasje

Beskrivelse:	Innvendige dører i standard utførelse, og glassdører i sotet glass.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Enkelte av dørene er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Tilstandsgrad settes grunnet alder.

TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Boligblokk

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasser i betong.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. God stand. Rekkeverk er stabilt og har høyde på over 90cm. Tilstandsgrad settes grunnet alder.

TG: 1

Piper og ildsteder - Boligblokk

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:	Pipe i tegl fra byggeåret. Pusset. Det er ikke ildsted i boligen.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollrende myndighet for piper og ildsteder. Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg. Tilstandsgrad settes grunnet alder.

TG: 1

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

Overflater på innvendige gulv - 4. etasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser på gulv. Varmekabler.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Ingen indikasjoner på riss eller sprekker i fliser/fuger. Ingen indikasjoner på fuktforskjeller ved bruk av fuktmålerutstyr. Dette gjelder også for tilstøtende rom. Det er noe fall på gulvet mot sluk. Sluk i dette rommet var tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen, og det er synlig slukmansjett i sluket. Det er viktig at badet blir jevnlig vurdert og vedlikeholdt for å unngå utettheter. Gjennomsnittets levetid for et badet er 15 - 25 år. Tilstandsgrad settes grunnet alder.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger - 4. etasje / Bad

Beskrivelse:	Sokkelflis og fliser i våt sone. Ellers malte bygningsplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr på erfaringsmessig utsatte steder. Dette gjelder også for tilstøtende rom. Tilstandsgrad settes grunnet alder.

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 4. etasje / Bad

Beskrivelse:	Veggmontert toalett, baderomsmøbel med vask og speil. Dusjløsning med garnityr.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret som er installert er av høy kvalitet. Normal bruksslitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt - 4. etasje / Bad

Beskrivelse:	Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke luftespalte under døren. Baderommet er av den grunn noe underventilert. Det bør etableres luftespalte under/i døren.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

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 - 4. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Ikea kjøkkeninnredning i hvit høyglans utførelse. Det er integrert platetopp, komfyr, mikro, kaffemaskin, oppvaskmaskin, ventilator og kjøøl frys. Benkeplate i laminert spon. Bereder for varmt tappevann er plassert i hjørne på kjøkken. Det er installert automatisk vannstopppventil under vaskekum med sensor til oppvaskmaskin og til antatt bereder.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Bereder var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen og er derfor ikke videre vurdert i denne rapporten. Overflater har normal slitasje. Det er noe svell i bunnplate på kjøkkenskap for vaskekum og på benkeplaten ved vask. Det er ingen indikasjoner på fukt annet enn det som allerede er nevnt på erfaringsmessig utsatte steder. Enkelte skuffer og skap er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

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 - 4. etasje

Beskrivelse:	Fliser og parkett.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Det er ingen indikasjoner på sprekker eller riss i fliser fuger. Det er ikke oppdaget bom eller løse fliser på befaringsdagen. Parkett er i god stand og av god kvalitet. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - 4. etasje

Beskrivelse:	Tapetserte flater. Malte flater og noe murpussede overflater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av papirtapet, umalt er 5 - 9 år. Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Det er noe riss i murpuss, men dette er ifølge eier hensikten med denne overflaten. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling - 4. etasje

Beskrivelse:	Malte bygningsplater og malt mur/betong.
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:	Normal slitasje. God stand. Tilstandsgrad settes grunnet alder.

TG: 1

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.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Vannførende ledninger i plast, rør i rør. Avløpsrør i plast/soil. Vannførende ledninger er byttet i sin helhet i denne boligen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rørøppegget som er synlig i rommene virker i god stand. Normal elde og slitasje. Rørøppegget eller kummer i grunn er ikke besikket. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Rørøppegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger. Tilstandsgrad settes grunnet alder. Normal levetid for vannledninger av plast, rør i rør er 20 - 25 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 - 75 år. Normal levetid for avløpsrør i plast er 20 - 75 år.

TG: 1

Varme, generelt

Beskrivelse:	Elektrisk. Det er varmekabler i alle gulv unntatt soverom.
Tilstandsvurdering:	Ovennevnte er ikke funksjonstestet, og derfor ikke videre vurdert. Jeg velger å ikke sette tilstandsgrad.

Brannslukking, generelt

Beskrivelse:	Brannalarmer og slukkeapparat.
Tilstandsvurdering:	Ovennevnte er ikke funksjonstestet, og derfor ikke videre vurdert. Jeg velger å ikke sette tilstandsgrad.

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

Beskrivelse:	Eltavle og AMS strømmåler. Elektrisk anlegg er forøvrig av nyere dato.
Tilstandsvurdering:	Elanlegget er ikke nærmere vurdert. Det bør vurderes av person med spesialkompetanse. Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig. Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget. Jeg velger å ikke sette tilstandsgrad.