

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling

Blakstadmarka 24 1386 ASKER Gnr. 61 Bnr. 560 Fnr. 0 Snr. 19 0220 Asker kommune Byggeår 2018	Benevnelse Selveierleilighet Tomteareal	BRA 74 m ² 5 858 m ²
--	---	---



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 488 642
Befaringsdato 07.03.2019
Rapportdato 11.03.2019

Rapportansvarlig Holm takst og Eiendom AS
Takstingeniør: Lasse Holm
Nedre Storgate 19, 3015 DRAMMEN
Tlf.: 45422924
E-post: lasse@holmtakstogeiendom.no

Tilstandsrapport for bolig

Tilstandsrapport for 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.

Tilstandsrapporten 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 eiendomsmeidler.

Takstrapporten

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

Om takstingeniøren

Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsrapport, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra Norsk Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

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

Befaringen

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

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.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

- Bruk av stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er 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 Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et 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 gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter 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.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

Stikktagninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk 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.

Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Tilstandsrapport for bolig

Egne premisser

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk takst (NTF) takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst (NTF) har fastsatt for medlemmene. Fuktmålinger/søk er utført med Protimeter MMS2, sist kalibrert 05.08.18.

Mandatet er å kartlegge tilstanden til objektet hvor rapporten blir brukt for ordinært salg i det åpne markedet.

Befaringen er utført med følgende begrensninger:

- Det er ikke utført geologiske undersøkelser.
- Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger av boligen og avvik er derfor ikke kontrollert av undertegnede. Takstingeniøren har gått ut i fra bruken/innredning av rommene.
- Fellesarealer er ikke besiktiget.
- Eventuelle endringstillatelser, ferdigattester o.l. er ikke innhentet.
- Eier/ rekvirent må kontrollere takstdokumentet for eventuelle feilopplysninger og mangler før bruk.
- Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen under befaringen.
- Det forutsettes at all bebyggelse er bygget i henhold til gjeldende regler og forskrifter.
- Videre forutsettes det at det ikke er noen rettsmangler eller manglende godkjenninger/ ferdigattester, brukstillatelser eller lignende. Kommunens bygningsarkiv og reguleringsbestemmelser for området er ikke gjennomgått, og taksten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som finnes her, med mindre det uttrykkelig fremgår av takstdokumentet.
- Fuktsøk/målinger er ikke foretatt i denne leiligheten da den var overlevert kunde på befaringsdagen og i.o.m at den ikke har vært bebodd.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Blakstadmarka 24								
Postnr./sted	1386 ASKER								
Kommune	0220 Asker	Gnr	61	Bnr	560	Fnr	0	Snr	19
Hjemmelshaver	Blakstadmarka 26 AS								
Rekvirent	Lars Tarøy								
Befaringsdato	07.03.2019								
Tilstede / opplysninger gitt av	Lars Tarøy og Takstingeniør Lasse Holm								

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Selveierleilighet	2018	

Dokumentkontroll

- Opplysninger fra eier.
- Norges Eiendommer.
- Egne observasjoner.
- Ubekreftet grunnboksutskrift.

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

Egenerklæringsskjema er ikke utfyllt da boligen ble overlevert kunde samme dag som befaringen.

Tilstandsrapport for bolig

Andre opplysninger

Det gjøres oppmerksom på at byggevurderingen er utført i hensyntagen til byggeår og den tids byggestandard, materialvalg, retthetskrav og øvrige rådende forhold. For bygningsselementer med begrenset normal levetid er denne oppgitt i rapporten. Når denne alder nærmer seg blir oppgitt tilstandsgrad redusert selv når det ikke er observert konkrete symptomer. Konsekvens av tilstandsgrad 2 er at det stort sett er påkrevet med noe mer enn normalt vedlikehold og at det bør prioriteres.

Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innhold av. Kjøper oppfordres derfor til vederlagsfritt å kontakte Takstingeniøren med spørsmål om innholdet i rapporten.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Takstobjektet er en leilighet/bolig i sameie eller borettslag. Det er kun foretatt besiktigelse og vurderinger innenfor boenhetens omsluttende vegger. Hvis øvrige deler av bygget er beskrevet er det kun for å opplyse om konstruksjonsmetoder etc, ikke for å angi tilstand. Takstmann tar ikke ansvar for tilstand i bygningsdeler der boligselskapet har vedlikeholdsansvar.

Fellesareal, kjeller, loft, fasader etc. er ikke vurdert. Kjøper bør kontakte boligselskapet eller forretningsfører hvis det er ønske om opplysninger vedrørende utført og planlagt vedlikehold samt eventuelle skader, mangler eller utfordringer vedrørende fellesareal og bygningskonstruksjon.

Øvrig opplysninger:

Parkeringsmuligheter på medfølgende p-plass (nr. 18) i felles garasjeanlegg. Forøvrig gjesteparkering på oppmerkede plasser.

Det var noe mindre utestående arbeider på befaringsdagen som antas blir brakt i orden før salg.

Det er krav til FDV-dokumentasjon ved overlevering av nye boliger. Denne er ikke fremlagt ved befaring, men kan fremskaffes ved henvendelse til sameiet/utbygger.

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Bygningen er oppført i 2018 og bygget etter TEK 10.

Leiligheten fremstår som i normalt god stand og innehar en praktisk innredet planløsning med en gjennomgående god standard. Det er mulighet for et ekstra soverom i stuen. Den generelle tilstanden er for det meste ensbetydende med alder hvor ingen vesentlige avvik er registrert. Videre er bygningen oppført med grunnmur av betong og yttervegger av antatt rammekonstruksjon av betong-/stål med utfyllende bindingserk kledd med pussede fasader og trekledning. Flat takkonstruksjonen tekket med Sarnafilduk eller lignende taktetting.

For en mer helhetlig oversikt over tilstanden til hver enkelt bygningsdel, henvises det til rapportens oppstilling av disse på de kommende sider.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Selveierleilighet	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA					
-1. etasje	83	74	74	0	Entré, WC, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.	
Sum	83	74	74	0		
Sum alle bygninger	83	74	74	0		

Kommentarer til arealberegningen

Bruttoareal (BTA) er skjønnsmessig beregnet. Eventuelle avvik fra byggeforeskriftene eller manglende byggemeldinger/tillatelser er her ikke hensyntatt. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve forholdet mellom P-rom og S-rom.

Lagringsmuligheter i bod i felles gang på ca. 8 m² BRA. Dette kommer som tillegg til ovenstående arealutregning.

Kommentarer til planløsningen

Praktisk innredet leilighet med en gjennomgående god standard. Mulighet for et ekstra soverom i stue.

Tilstandsrapport for bolig

Eiendomsbetegnelse m.m.

Type leilighet	Selveierleilighet	Antall enheter	
----------------	-------------------	----------------	--

Inkludert i andel fellesutgifter

Vedrørende fellesutgifter og opplysninger om boligselskapet, henvises det til megler/salgsoppgave.

Spesielle forhold

Utleieforhold	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Borett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Konsesjonsplikt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forkjøpsrett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Har boligen livsløpsstandard	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Ingen heftelser av antatt betydning fremkommer i grunnboken. Vedrørende grunnboksopplysninger, henvises det til megler/salgsoppgave.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	5 858 m ²	Type tomt	Eiet
------------	----------------------	-----------	------

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Offentlig vann- og avløp. Adkomst via offentlig vei.

Sted og dato

Drammen, 11.03.2019



Lasse Holm

Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Selveierleilighet

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Ukjent grunnforhold. Støpt betongfundament/gulv i kjelleren. Bygget antas å være fundamentert på faste masser.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av grunn og fundamenter da dette er en del av boligselskapets felles eiendomsmasse.

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Grunnmur av betong.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av grunnmuren da dette er en del av boligselskapets felles eiendomsmasse.

Drenering

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Beskrivelse

Antar tradisjonell drenering iht. oppføringstidspunktet.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av dreneringen da dette er en del av boligselskapets felles eiendomsmasse.

Levetid

Normal tid for utskifting av drencsystem med drencsledning er 20 - 60 år.
Normal tid for vedlikehold av drencsystem med drencsledning er 1 - 5 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Antatt rammekonstruksjon av betong-/stål med utfyllende bindingsverk. Fasader bestående av pussede overflater og trekledning.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av veggkonstruksjon og utvendige fasader da dette er en del av boligselskapets felles eiendomsmasse.

Levetid

Normal tid for utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.
Normal tid for utskifting av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid for utskifting av kledning av tre er 40 - 60 år.
Normal tid for overflatebehandling av trekledning eller laft er 2 - 12 år. Dette avhenger av type overflatebehandling.

Vinduer og dører

TG 0

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger 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.

Beskrivelse

Vinduer og skyvedør av tre i mørk utførelse med 3-lags glass datert 2018.
Brann- og lydklassifisert inngangsdør (B30, 40db) med kikkehull i mørk utførelse.

Vurdering

Vinduene og dørene har generelt god åpne-/lukke funksjon og fremstår som i normalt god stand.

Tiltak / konsekvens

Konsekvens: Til orientering kan det på vinduer med 3-lags glass oppstå dugg på utvendig side om høsten/vinter. Dette kommer av godt isolerte vinduer og utvendig temperaturforskjell. Det er et tegn på kvalitet om dette skulle oppstå.

Levetid

Normal tid for utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid for kontroll og justering av dører, hengsler er 2 - 8 år.
Normal tid for utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.
Normal tid for overflatebehandling av vinduer av tre er 2 - 6 år.

Tilstandsrapport for bolig

Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av takkonstruksjon da dette er en del av boligselskapets felles eiendomsmasse.

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Tekket med Sarnafilduk eller lignende taktetting.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av taktekkingen da dette er en del av boligselskapets felles eiendomsmasse.

Levetid

Normal tid for utskifting av belegg/membraner 15 - 35 år.
Normal tid for reparasjon av belegg/membraner er 2 - 15 år.

Renner, nedløp og beslag

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Beskrivelse

Utvendige-/ innvendige nedløpsrør.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av renner, nedløp og beslag da dette er en del av boligselskapets felles eiendomsmasse.

Levetid

Normal tid for utskifting av takrenner og nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 0

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

Beskrivelse

Terrasseplattning på ca. 30 m², i følge eier. Gulv av terrassebord med royalimpregnering og plassbygde blomsterkasser. Blomsterkassene var under arbeid på befaringsdagen, men er forventet ferdigstilt innen mars 2019, i følge eier.

Vurdering

Balkongen fremstår som i normalt god stand.

Etasjeskillere

TG 0

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

Beskrivelse

Gulv av betong/element.

Vurdering

Ingen unormale skjevheter registrert (+ - 5 mm)
Kontroll av retningsavvik ble foretatt i stue/kjøkken og ett soverom utført med laser.

Tilstandsrapport for bolig

Bad

TG 0

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. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Flislagt baderom utstyrt med servantskap, vegghengt speil m/lys, veggmontert toalett med Safetybag (lekkasjesikringspose), dusjhjørne med foldedører i glass og opplegg til vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft under dør. Varmekabler i gulv. Nedsenket gulv i dusjen.

Vurdering

Det er tilstrekkelig fall mot sluk og membranmansjetten fremstår som tilstrekkelig tilsluttet sluket - klemt med tilhørende klemring. Baderommet fremstår derfor som i normalt god stand og anses som fagmessig utført. Med bakgrunn i gitte opplysninger anses rommet å inneha gode forutsetninger for tilfredstillende levetid.

Levetid

Teknisk levetid for bad og våtrom med fliser er 10 - 20 år.
Teknisk levetid for bad og våtrom med fliser på mur og betong er 20 - 40 år.
Dette er avhengig av materialvalg og bruk.

Toalettrom

TG 0

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og malte overflater på veggene. Rommet er utstyrt med servant, speilkant og veggmontert toalett med innvendig Safetybag (lekkasjepose). Automatisk lekkasjestopper (waterguard) montert inne i toalettinnkassingen med tilkomst via inspeksjonsluke.

Vurdering

Rommet fremstår som i normalt god stand.

Kjøkken

TG 0

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

Beskrivelse

Glatt kjøkkeninnredning i hvit utførelse med laminert benkeplate. Rommet er utstyrt med stålvaske, automatisk lekkasjestopper (waterguard), komfyrvakt, ventilator over platetopp og integrerte hvitevarer (kjøl-/frys, oppvaskmaskin og komfyr).

Eier opplyser om at foringen opp til taket skal bli byttet, trolig før salg, grunnet fargeforskjell.

Vurdering

Kjøkkeninnredningen fremstår som i normalt god stand med generelt god funksjon på skuffer og skap.

Innvendige overflater

TG 0

Her medtas kun 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.

Beskrivelse

Beskrivelsene er generelle for å gi leser inntrykk av hva som møtes og kan fravike noe. Overflater i rom som allerede er beskrevet er ikke nødvendigvis gjentatt. Det må forventes bruksslitasje og merker etter tidligere innfestninger og oppheng.

GULV: Parkett.

VEGGER: Malte overflater.

HIMLINGER (innvendig tak): Malte overflater.

Vurdering

Overflatene fremstår som fine og uten vesentlige skader.

Tilstandsrapport for bolig

VVS

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

Beskrivelse

Røranlegg av plast, kobber og rør-i-rør. Rørskap for røranlegget er plassert i himling på bad. Rørskap for vannbåren varme er plassert på det ene soverommet. Vannbåren varme i samtlige gulv foruten bad (elektriske varmekabler).

Vurdering

Undertegnede har ikke vurdert tilstanden til anlegget, av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes det at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Nevnte betraktninger i denne rapporten må derfor sees på som generelle, og av den grunn settes ikke tilstandsgrad. Det bør alltid tas en gjennomgang/sjekk av røranlegget sammen med en autorisert rørlegger før avhending.

Levetid

Teknisk levetid for avløpsrør i plast er 25 - 75 år.
Teknisk levetid for PEX-rør (rør-i-rør) er 25 - 75 år.
Teknisk levetid for kobberør er 25 - 100 år

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Skjult el-anlegg. Sikringskap med automatsikringer plassert i entré.

Vurdering

Tilstand på det elektriske anlegget settes ikke pga. det kun kan vurderes av fagfolk. Undertegnede har ikke slik kompetanse, og er derfor ikke kvalitativt vurdert. Til informasjon er samsvarserklæring på elektroarbeider utført etter 1. juni 1999 er et offentligrettslig krav etter denne dato og er derfor et viktig dokument. Videre anbefales det alltid å ta en gjennomgang/sjekk av el-anlegget med en NEMKO sertifisert El-takstmann før avhending.

Diverse utstyr

TG 0

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

Beskrivelse

- Dørcalling med video-/åpnerfunksjon.
- Sprinkleranlegg og seriekoblede brannvarslere.
- Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning.

Vurdering

Utstyret fremstår som i normalt god stand og er ikke funksjonstestet.

Terrengforhold

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Beskrivelse

Bygningen ligger i flatt, men noe skrått terreng.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av terrengforholdet da dette er en del av boligselskapets felles eiendomsmasse.

Oppvarming (generell beskrivelse):

Beskrivelse

- Bergvarme.
- Varmekabler (bad).
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.