

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Ole Messelts vei 5, 0676 OSLO

Gnr 142: Bnr 22 (snr: 2)
0301 OSLO KOMMUNE
Blokk

SERTIFISERT TAKSTMANN
Erik Øyum MNT
Telefon: 900 88 685
E-post: erik@taksthuset.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4, 0375 OSLO
Telefon: 90 08 86 85
Organisasjonsnr: 919 408 650



Dato befarings: 14.12.2018
Utskriftsdato: 19.12.2018
Oppdrag nr: 2402



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 trykgheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

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

OM TAKSERINGSFORETAK

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

OM TAKSTMENN

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

KLAGEORDNING

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

RAPPORTENS STRUKTUR

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

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

BEFARINGEN

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

Arealberegning

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

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

Egne forutsetninger

Rapporten er utført med de begrensninger som følger av at en bolig kan være innredet på befaringen. Møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning, møbler, tepper e.l. kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Boligen/ bygningen vil kunne ha mangler og skader som rapporten ikke omtaler p.g.a. presisjonsnivået i en ordinær tilstandsrapport. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå hvis de er vurdert. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, d.v.s. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målreglene i NS3940 med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i rapporten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt boligen slik god takstskikk tilsier. Konklusjoner i rapporten baserer seg på boligen på befaringsdagen. Tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter er ikke sjekket med mindre det går fram av den enkelte posten i rapporten. Det kan utføres fuktsøk på befaring. Det er viktig at man skiller mellom fuktsøk og fuktmåling. Fuktsøk er et overflatesøk med instrument som registrerer fukt på overflater. Det oppgis aldri tallverdier ved fuktsøk. Eksempelvis vet vi at det under normale forhold er fukt på gulvet i dusjen og et stykke opp på veggene. Derimot vil det være unormalt med utslag i bunnplate under kjøkkenvasken. Ved fuktmåling i konstruksjoner, krever dette inngrep enten i form av boring av hull i konstruksjonen eller banking av pigger. Ved fuktmåling kan tallverdier oppgis. Ved fuktsøk eller fuktmåling vil dette fremgå av rapporten.

Takstmannens rolle

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

Konklusjon tilstand

Beliggende på Lutvann i Oslo helt inntil Østmarka. Området er godt dekket med skoler og barnehager. Kort vei til forretninger, treningsentre og servicetilbud. God kollektivdekning med buss og t- bane. Nærmeste matforretning er Kiwi på Trosterud. Nærmeste kjøpesenter er Alnasenteret.

Leiligheten er en gjennomgående leilighet med to soverom. I tillegg følger det med to boder. To p- plasser i fellesgarasje følger leiligheten. På den ene plassen er det montert lader til elbil.

Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Bygningen er fra 2017 og skal derfor svare til de krav som gjaldt da byggesøknad ble innvilget. Leiligheten fremstår som velholdt og pen. Se forøvrig mer utfyllende punkter om tilstand lenger bak i rapporten. Det er ikke gjort kjent for takstmannen om det planlegges større utbedringer av bygningsmassen utover det som fremkommer i rapporten. Det anbefales kjøpere å gjøre egne undersøkelser (undersøkelsesplikt) før kjøpet. Det foreligger ikke informasjon om eventuelle radonmålinger.

Heis i oppgangen.

Det oppfordres generelt til å lese årsmøteinnkalling, egenerklæring, vedtekter og husordensregler.

OSLO, 19.12.2018



Erik Øyum MNT
Telefon: 900 88 685

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Erik Nalum
Takstmann:	Erik Øyum
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 14.12.2018. - Erik Øyum. Tlf. 900 88 685 - Erik Nalum og Anette Rusdal. Tlf. 996 24 683

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Blokk
Beliggenhet:	Beliggende på Lutvann i Oslo helt inntil Østmarka. Området er godt dekket med skoler og barnehager. Kort vei til forretninger, treningsentre og servicetilbud. God kollektivdekning med buss og t-bane. Nærmeste matforretning er Kiwi på Trosterud. Nærmeste kjøpesenter er Alnasenteret.
Bebyggelsen:	Området består i hovedsak av blokker.
Regulering:	Regulert til bolig. Reguleringsplan S-4808.
Adkomstvei:	Offentlig/ kommunal vei. Private interne stikkveier.
Andre forhold:	Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/ seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 142 Bnr: 22 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 966 m ² Arealkilde: Plan og bygningsetaten (Planinnsyn)
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 75/3567
Sameiets navn:	Sameiet Lutvanntoppen 1
Organisasjonsnr.:	920458270
Forretningsfører:	USBL
Andel fellesgjeld:	0 Dato: 31.12.2017
Hjemmelshaver:	Erik Nalum og Anette Rusdal
Adresse:	Ole Messelts vei 5, 0676 OSLO

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Innhentet		
Eiendomsverdi.no			Innhentet		
Eier					
Forretningsfører			Innhentet		
Megler					

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Gjensidige skadeforsikring. Avtalenr: 87415917.
Ligningsverdi:	År: 2017 Fås ved henvendelse til ligningskontoret.

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Bygningsdata	
Byggeår:	2017 Kilde: Kartverket
Anvendelse:	Bolig

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller					To boder på ca. 5 og 3 kvm.
U- 01	83	75	75		2 bad, gang, kjøkken, stue, 2 soverom. Takhøyde er ca. 246 cm. i stuen. Lavere partier i gangen, ca. 220 cm. Balkong på ca. 7,5 kvm.
Sum bygning:	83	75	75	0	




Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Bta. er skjønnsmessig beregnet. Boder utenfor boligen er ikke medregnet i bruksarealet.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		
U- 01	Bad 1, bad 2, gang, kjøkken, stue, 2 soverom	

Konstruksjoner

Boligblokk

Grunn og fundamenter - Boligblokk	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Direkte fundamentering	
Beskrivelse:	Antatt fundamentert på drenert og stabil grunn.
Tilstandsvurdering:	Ikke vurdert.
Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Boligblokk	
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.	
Yttervegger	
Beskrivelse:	Oppført i bærende betongkonstruksjoner.
Tilstandsvurdering:	Ikke vurdert.
Vinduer og dører - Boligblokk	
Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.	
Vinduer - U- 01	
Beskrivelse:	Isolerglass i tremammer med utvendig alu, kledning. Kombinasjon av sidehengsling med vippefunksjon og topphengsling, samt fastkarmsvindu. Vinduene er fra byggeår.
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:	
Ytterdører og porter - U- 01	
Beskrivelse:	Brann (EI 30) og lydklassifisert inngangsdør. Kikkehull. Balkongdør fra byggeår med glassfelt i stuen (skyvedør). Balkongdør med glassfelt på soverommet med vippefunksjon i tillegg til «normal» åpning.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	
Innvendige dører - U- 01	
Beskrivelse:	Glatte dører med terskler.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Takkonstruksjon - Boligblokk

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

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Flatt tak.
Tilstandsvurdering:	Ikke vurdert eller besiktiget.

Taktekking - Boligblokk

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Antatt sveiset banebelegg. (Takpapp, sveisemembran).
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

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. - U- 01

Beskrivelse:	Utkraget balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Høyde på rekkverk er ca. 124 cm. Balkongen er på ca. 7,5 kvm. Balkongen er sydvendt.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonen er Ikke vurdert.

Etasjeskillere - Boligblokk

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

Gulvsystemer - U- 01

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det bemerkes at det ikke er utført målinger av planavvik på denne befaringen.

TG: 1

Kjøkken - Boligblokk

Visuelle 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 - U- 01

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning fra HTH fra byggeår. Glatte fronter og rustfrie knotter. Kompositt benkeplate. Oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn. Integreert kjøleskap og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige tegn til lekkasjer. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet under oppvasken. Det er montert komfyrvakt over koketoppen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

TG: 1

Innvendige overflater - Boligblokk

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

Overflater på innvendige gulv - U- 01

Beskrivelse:	Fliser på badene. 3- stavs parkett på resterende gulv. Eier har meldt inn feil på parkett til entreprenør med tanke på ett års befarings. Problemet ligger i knirk i parketten to steder. Det observeres ikke skader på parketten.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<div style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></div>

Overflater på innvendige vegger - U- 01

Beskrivelse:	Fliser på badene. Malte glatte flater forøvrig.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<div style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></div>

Overflater på innvendig himling - U- 01

Beskrivelse:	Malte flater. Nedsenket himling i gangen og badene.
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:	<div style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></div>

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.

Sanitærinstallasjoner, generelt - U- 01

Beskrivelse:	To flislagte bad med nedsenkede dusjniser og innfellbare glassdører. I hovedsak skjult røranlegg. Sluk med klemring i dusjen av typen Blücher. Vegghengte toaletter med spareknapp. Det er ikke dreneringsspalte i susternekassene for synliggjøring av eventuelle lekkasjer inne i kassene. Servanter med underskap og ett greps blandebatterier. Opplegg for vaskemaskin på det ene badet. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Fuktsøk på gulv og inne i servantskap gir ingen unormale utslag. Ved testing av begge dusjene renner vannet mot sluket. Ingen synlige tegn til lekkasjer. Eier opplever ikke problemer. Varmtvann leveres fra fellesanlegg. (Fellesanlegg ikke inspisert). Stoppekraner er montert i fordelerskap i skapet i gangen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I Norsk Standard som ligger til grunn for vurderingene i denne rapporten er dokumentasjon på oppbygging et av vurderingskriteriene på utførelse av badet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. <div style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></div>

Varme, generelt - U- 01

Beskrivelse:	Radiatorer tilkoblet fjernvarmeanlegg. Varmekabler på gulvene på badene.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Brannslukking, generelt - U- 01

Beskrivelse:	Brannvarsler i himling. Brannslukningsapparat i leiligheten. (6 kg. pulverapparat merket ABC). Sprinkleranlegg.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt - U- 01

Beskrivelse:	Balansert ventilasjon. Avtrekk fra badene og kjøkkenet. Tilluft i stuen og på soverommene. Overstrømmingspalte under alle innerdører for sirkulering av luft. Ventilator på kjøkkenet.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Elektriske anlegg - Boligblokk

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt - U- 01

Beskrivelse:	Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 12 kurser.
--------------	--

Nettutstyr - U- 01

Beskrivelse:	Homenet på internett og tv.
--------------	-----------------------------

Systemer for porttelefoner - U- 01

Beskrivelse:	Porttelefon installert.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Diverse utstyr - Boligblokk

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

Heiser

Beskrivelse:	Heis i oppgangen.
Tilstandsvurdering:	Ikke vurdert.

Utvendig solavskjerming - U- 01

Beskrivelse:	Screens montert på soverommet og i stuen. Betjenes med fjernkontroll.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>