

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Osterhaus' gate 23, 0183 OSLO

Gnr 208: Bnr 514 (snr: 17)
0301 OSLO KOMMUNE
2-roms selveierleilighet m/vestvendt balkong

SERTIFISERT TAKSTMANN
Bjørn Bøhler
Telefon: 930 46 001
E-post: vinduro@gmail.com
Rolle: **Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK
Norcanus AS
Skøyen alle 4, 0667 OSLO
Telefon: 930 46 001
Organisasjonsnr: 990 184 208

Dato befarng: 26.08.2020
Utskriftsdato: 27.08.2020
Oppdragsnr: 885



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/b09414af-f74e-46e2-a4ff-11cf258ec01c>

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 tilsvarer 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 '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.
- 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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Heftebeskrivelser er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Befaringen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk: møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på. Det elektriske anlegget og røropplegg er ikke vurdert, kun eventuelt beskrevet. BRA er målt innenfor leilighetens vegger hvor rør og montasjekanaler er medregnet ihht retningslinjer for arealmåling. Takstmannen har ikke undersøkt med bygningsetaten vedrørende regulering eller andre forhold. Der det er angitt påkostninger samt vedlikehold under de ulike bygningsdeler er dette enten basert på visuelle observasjoner, informasjon fra eier eller dokumentasjon som er fremvist. Befaringen er foretatt som nøkkeltakst, dvs. ingen kunder som kunne gi opplysninger om boligen var tilstede.

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

Alle bygningsdeler og rom er grundig undersøkt og det henvises til detaljerte beskrivelser under de ulike rom og bygningsdeler. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungerer godt selv om den får TG2.

Gjennomgående 2 roms selveierleilighet svært sentral i Oslo sentrum i sidegate til Møllergata (v/Møllergata skole).

Boligen har en romslig vestvendt balkong, innvendig bod samt 2 boder i kjeller/u-etg.

Praktisk romløsning med kjøkken delvis adskilt fra stuedelen.

De fleste overflater er oppusset og malt/kalket nylig samt nye laminatgulvet i installert i alle rom. Relativt romslig bad med plass for vaskesøyle (vm. og tt.) Kjøkken og bad er antatt noe eldre og har noe avvik.

Gården har heis.

Det anbefales alltid at tilstandsrapporten leses i sin helhet.

OSLO, 27.08.2020



Bjørn Bøhler
Sertifisert takstmann NTF
Telefon: 930 46 001

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Thai Hung Nguyen
Takstmann:	Bjørn Bøhler
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 26.08.2020. - Bjørn Bøhler. Sertifisert takstmann NTF. Tlf. 930 46 001

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	2-roms selveierleilighet m/vestvendt balkong
Om tomten:	Sameiets tomt er på 973,5 m ² er flat og har gode sol og lysforhold. Gategård.
Adkomstvei:	Offentlig.
Tilknytning vann:	Privat stikkledning til offentlig nett.
Tilknytning avløp:	Privat stikkledning til offentlig nett.
Andre forhold:	TV og internett, konferer megler Husleie/felleskostnader, konferer megler. Parkering, gateparkering iht. kommunens bestemmelser. Det er mulighet for leie av garasje plass i flere garasjeanlegg i nærheten.
Lovlighet	Alle rom for varig opphold tilfredsstiller krav til høyde, dagslys krav samt rømning. Merk at det er nye regler fra 01.01.2016 som gjør det lettere å få godkjent bolig for utleie.
Byggemåte	Bygning i betongkonstruksjon. Betong grunnmur antatt fundamentert på fjell/faste, komprimerte masser. Flat takkonstruksjon tekket med banemembran/takpapp. Felles trappeoppgang og heis. Trevinduer med isolerglass.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 208 Bnr: 514 Seksjon: 17
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	973,5 m ² Arealkilde: Kartverket
Sameiets navn:	Eierseksjonssameiet Osterhausgata 23-25
Organisasjonsnr.:	994881183
Forretningsfører:	Hegdehaugen Boligforvaltning AS
Hjemmelshaver:	Susan Vo og Thai Hung Nguyen, hver med en ideell halvpart av hjemmel.
Adresse:	Osterhaus' gate 23, 0183 OSLO
Kommentar:	Arealet gjelder samlet tomteareal. Konferer ev. megler for økonomiske opplysninger samt opplysninger om forsikringsforhold.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
EDR	27.08.2020	Opplysninger vedr eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok - Norsk eiendomsinformasjon	Innhentet		
Sjekkliste	26.08.2020	Sjekkliste for takstmenn er benyttet med gjennomgang av ulike bygningsdeler.	Innhentet		
Bilder	26.08.2020	Takstmannen benytter ofte bilder for å dokumentere og huske informasjon fra takstobjektet etter befaring.	Innhentet		
Megleropplysninger	27.08.2020	Megler deler innhentede opplysninger fra forr. fører med takstmannen	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.

Egenerklæringskjema er mottatt og sammenlignet med takstmannens observasjoner, ingen avvik i opplysninger ble registrert.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår:	1995 Kilde: I følge EDR.
Anvendelse:	Tatt i bruk.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller					Bod 1, bod 2. Iflg. opplysninger følger 2 boder leiligheten, ingen tilgjengelighet., bod 1, bod 2
3. etasje	52	47	45	2	Bad/vaskerom m/wc, entré, stue/kjøkken, bod, soverom. Utgang til vestvendt balkong på ca. 5,6 m2.m/wc,
Sum bygning:	52	47	45	2	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Arealet er oppmålt innvendig (BRA), tillagt dels skjønnsmessig vurdert veggtykkelse for beregning av BTA. Det er bruken av rommet som avgjør om rommet er et P-rom eller S-rom. Endret bruk av rommet kan medføre at rommet endrer status fra P-rom til S-rom.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Bod 1, bod 2
3. etasje	Bad/vaskerom m/wc, entré, stue/kjøkken, soverom	Bod

Konstruksjoner

Leilighet

Bygning generelt - Leilighet	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	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, annet enn ev. kort å nevne disse. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Grunn og fundamenter - Leilighet	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Boligen er fundamentert på antatt fjell/faste, komprimerte masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere i betong.
Drenering - Leilighet	
Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.	
Drenering	
Beskrivelse:	Drenering fra byggeår. Grunnmurspapp.
Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Leilighet	
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:	Over grunnmur er det yttervegger med fasader i murt teglsten.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
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 med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 1995. Spalteventiler i vestvendte vinduer.
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 malt på innside. Mer enn halve brukstid er oppbrukt, tiltak må forventes. De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Generelt gjelder: Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsstidspunktet.	TG: 1 <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	--	-----------------------------------

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Slett malt leilighetsdør, lyd og brann klassifisert, produsert i 2018. Balkongdør i tre med store glassfelt med isolerglass fra byggeår.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utsifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Leilighetsdør antatt nylig malt, noe malingssøl. Normal bruksslitasje. Balkongdør nylig malt, normal bruks-/værsllitasje	TG: 1 <input type="checkbox"/>

Takkonstruksjon - Leilighet

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:	Flat takkonstruksjon tekket med banemembran/takpapp.
--------------	--

Terrasse, balkonger, trapper ol - Leilighet

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

Balkonger, terrasser ol.


Beskrivelse:	Fra stue er det utgang til romslig vestvendt balkong på ca. 5,6 m ² . Modulbalkong i metallkonstruksjon med betong plate til gulv, flislagt. Rekkverk i metall og plater. Slemmede malte vegger.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Nymalte vegger. Normal bruksslitasje. Normal tid før maling av balkonger i tre, malt er 5 - 9 år. Normal tid før oljing av trelemmer på balkong er 1 - 3 år. Normal tid før maling av balkonger i betong, malt er 5 - 9 år.	TG: 1 <input type="checkbox"/>

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

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


Overflater på innvendige gulv - 3. etasje / Bad/vaskerom m/wc

Beskrivelse:	Mosaikkfliser. Gulvvarme.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 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 utskifting av gulv i våtrom med belegget av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fuktutslag store deler av gulvet, ukjent årsak. Fall til sluk i dusjsone. Normal bruksslitasje.	TG: 2 


Overflater på innvendige vegger - 3. etasje / Bad/vaskerom m/wc

Beskrivelse:	Fliser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bad antatt fra byggeår. Normal bruksslitasje. Noe forhøyede fuktverdier ble registrert ved tilfeldig fuktsøk, nedre deler av vegger spesielt i dusjsone. Generelt gjelder: Levetid på tapet i våtsone er iflg FFV oppgitt til 5 - 10 år. Levetid på vinylbelegg i våtsone er iflg FFV oppgitt til 10 - 20 år. Levetid på keramiske fliser er iflg FFV oppgitt til 10 - 20 år. Levetid på baderomspanel er iflg FFV oppgitt til 5 - 15 år.	TG: 2 


Overflater på innvendig himling - 3. etasje / Bad/vaskerom m/wc

Beskrivelse:	Malte betongelementer i himling.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Nymalte overflater.	TG: 1 

Innredning og garnityr for våtrom - 3. etasje / Bad/vaskerom m/wc

Beskrivelse:	Baderomsinnredning m/underskap. Ettgreps servantbatteri. Speilskap, overlys m/stikk. Gulvstående klosett. Plass og opplegg vaskemaskin og tørketrommel. Dusjhjørne m/dusjgarnityr og forhengsstang.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Mindre svelling i innredning, ellers normal bruksslitasje. Generelt gjelder: Forventet levetid på tappearmatur er iflg FFV 10 - 25 år. Forventet levetid på vasker, servanter og klosett er iflg FFV 30 - 50 år.	TG: 2 

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 3. etasje / Bad/vaskerom m/wc

Beskrivelse:	Skjult røropplegg i kobber, avløpsrør i plast. Plastsluk.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Plastsluk i dusjsone, ev. membran ble ikke observert. Opplegg antatt fra byggeår. Mer enn halve brukstid er antatt oppbrukt. Forventet levetid på varmtvannsbereder er 15 - 25 år. Forventet levetid på kobberrør er iflg FFV 25 - 50 år. Forventet levetid på plastrør er iflg FFV 25 - 50 år. Forventet levetid på avløpsledninger av plast er iflg FFV 50 år. Forventet levetid på avløpsledninger av støpejern er iflg FFV 30 - 50 år. Forventet levetid på sluk av støpejern er iflg FFV 30 - 60 år. Forventet levetid på sluk av plast er iflg FFV 30 - 50 år.	TG: 2 

Luftbehandling, generelt - 3. etasje / Bad/vaskerom m/wc

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekksventilasjon med ventil i vegg. Tilluft i spalte u/dør.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pga. frakoblet ventilasjonsrør i kjøkken antas badets ventilasjon også å være ute av drift. Se kommentarer under pkt 272 Kjøkkeninnredning.	TG: 2 <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


Beskrivelse:	Åpent kjøkkenhjørne med delvis skjerming fra stuedel. Folierte slette fronter m/metallhåndtak. Laminat benkeplate m/nedfelt oppvaskkum. Ettgreps blandebatteri. Plass for oppvaskmaskin, komfyr og kjøle-/fryseskap. Det er montert dekorplate over benk. Rørøpplagg i kobber og avløp i plastrør. Hovedkran i benk. Ca. 120liter varmtvannsbereder i hjørnebenk.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fuktsøker viser normale tørre verdier i benkeskap og foran på gulv ved tilfeldig fuktsøk. Det registreres noe svelling og bruksslitasje. Antatt svertesopp ble registrert på kjøkkenvegg i benkeskap, tørre forhold ble registrert. Merker/bulker i kjøleskapets sidevegg. Kjøkkenventilator fjernet, åpne rør i overskap, ukjent om også da avtrekktilkobling bad er fjernet. Eier jobber med å få dette utbedret før salg. Konferer megler for fremdrift. TG 2-3 pga. manglende kjøkkenventilator og ikke tilkoblet ventilasjon.	TG: 2 <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:	Laminat i alle rom.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år. Normal tid før maling av betonggulv/påstøp er 5 - 20 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av linoleum er 15 - 25 år. Normal tid før maling av tregulv, malt er 6 - 10 år. Normal tid før utskifting av teppebelegg, nålefil er 8 - 17 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Nyere laminat. Normal bruksslitasje.	TG: 1 <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger	
Beskrivelse:	Malte og kalkede slette overflater. Malt strietapet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av puss, malt er 10 - 16 år. Normal tid før utskifting av papirtapet, umalt er 5 - 9 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før lakkering av trepanel, lakkert er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av vinyltapet er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Nybehandlede overflater. Noe skrukking av malt tapet i soverom, ellers normal bruksslitasje
TG: 1 	

Overflater på innvendig himling	
Beskrivelse:	Slette malte betongelementer.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år. Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år. Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år. Normal tid før lakkering av trepanel, lakkert er 12 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Nymalte overflater.
TG: 1 	

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:	Mekanisk avtrekksventilasjon. Tilluft via klaffeventiler yttervegger og spalteventiler i vestlige vinduer. Benke-varmtvannsbereider på ca. 120 liter. Produksjonsår ukjent. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Varmekabler på bad. Ellers ingen tilkoblet oppvarming ved befaringen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Forventet levetid for en varmtvannsbereider er 15-20 år, ukjent alder aktuell bereder. Kjøkkenventilator fjernet og ventilasjonsrør uten tilkobling, se kommentarer pkt. nr. 272 Kjøkkeninnredning. Ingen tilkoblet oppvarming utover gulvvarme bad.
TG: 2 	

Brannslukking, generelt

Beskrivelse:	Røykvarsler ihht forskrifter. Den nye forskriften om brannforebygging som trådte i kraft 01.01.2016 sier at: "Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket".
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen brannslukker ble observert. Det er påbud om brannvarslere og brannslukker i boliger.

TG: 3

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 med 6 fordelerkurser på hhv. 15 og 20 ampere. Jordfeilvarsler og -bryter. Automatsikringer. Hovedsikring/OV antatt i fellesrom, ble ikke observert av takstmannen.
Tilstandsvurdering:	Lysbryter uten omramming i innvendig bod. El kontroll antatt ikke utført siden byggeår. Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og annen spesialkompetanse som undertegnede ikke har. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført en el-kontroll av et autorisert elektrikerfirma.

Diverse utstyr - Leilighet

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

Annet fast inventar

Beskrivelse:	- Garderobeskap i soverom. - Innvendig bod på ca. 2,2 m2. - Diverse belysning. - Porttelefon. - Felles utelys. - Felles heis.
Tilstandsvurdering:	Utstyret er ikke funksjonstestet av undertegnede.