

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling

**Ånnerudvegen 1 A, 2040 KLØFTA**

Gnr 17: Bnr 60 (snr: 2)  
3033 ULLENSAKER KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Erik Sand**  
Telefon: 977 23 232  
E-post: erik.sand@wemail.no  
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK  
**Abildsø Takst - Sivilingeniør Erik Sand**  
Olaf Helsets vei 1 C, 0694 OSLO  
Telefon: 977 23 232  
Organisasjonsnr: 981 262 468



ABILDSØ TAKST

Dato befaring: 08.09.2020  
Utskriftsdato: 16.10.2020  
Oppdragsnr: 4273



## 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/25de0f20-fd44-45a2-a1d1-6a0863f1cddb>

## 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 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 '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.

## 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](http://www.norsktakst.no).

## Konklusjon tilstand

Utførelse av våtromskonstruksjoner er ikke tilfredsstillende dokumentert. Tilstanden er vurdert fra egne observasjoner, kombinert med forventet tilstand ut fra alder.

Boligen er i alt vesentlig fornyet.

VVS-utstyr i kjeller og el-anlegg var ikke ferdig ved siste befaring.

Brannslukningsutstyr er ikke levert.

OSLO, 16.10.2020



Erik Sand  
Takstmann  
Telefon: 977 23 232

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Bowlingkameratene AS
Takstmann:	Erik Sand
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 21.08.2020. - Ståle Johansen. Eier. - Erik Sand. Takstmann. Tlf. 97 72 32 32
	Befaringsdato: 08.09.2020. - Erik Sand. Takstmann. Tlf. 977 23 232

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Eiendommen ligger på Åreppen/Kløfta vest med gode off. kommunikasjoner, kort vei til forretninger, servicefunksjoner, skoler, barnehager og friområder.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av en firemannsbolig.
Standard:	Boligen er ombygget og innredet i god standard fra 2018-20.
Om tomten:	Tomten er opparbeidet med gruslagt parkeringsplass, plen og beplantninger.
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomstvei:	Offentlig
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3033 ULLENSAKER Gnr: 17 Bnr: 60 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 017,2 m <sup>2</sup> Arealkilde: Statens Kartverk
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 208/616
Hjemmelshaver:	Bowlingkameratene AS
Adresse:	Ånnerudvegen 1 B
Kommentar:	Kartverket har feilaktig knyttet seksjon 1 til husnummer 1 A og seksjon 2 til 1 B.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere takst	16.06.2015	Ved undertegnede takstmann	Innhentet		
Oppdelingsbegjæring	17.07.2020	Vedlagt plantegninger kjeller-1.etasje	Fremvist		
Egenerklæring	28.08.2020		Fremvist		
Statens Kartverk	26.08.2020	Diverse eiendomsopplysninger	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.

Ingen avvik er registrert

### Andre forhold

Forsikring: Selskap: Ikke oppgitt. Type: Fullverdi.

## Bygninger på eiendommen

### Eierseksjon

#### Bygningsdata

Byggeår:	1954 Kilde: I følge EDR/ tidligere takst
Anvendelse:	Under ombygging (ledig for kjøper)
Modernisering:	År: 2018 Avsluttet 2020

#### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	123	95	19	76	Trapperom, teknisk rom, kjellerrom, bad, kjellerstue
1. etasje	120	100	100		Vindfang, trapperom/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad. Treterrasse 25 m2 med dør fra stue..
Sum bygning:	243	195	119	76	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

#### Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt, bruttoareal er stipulert. Det er ikke gitt bruksendring til rom for varig opphold (som stue, soverom) i kjeller. Rommene kan brukes til ulike formål.

#### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Bad, vaskerom/teknisk rom	Trapp til kjellerrom, 2 kjellerrom (boder)
1. etasje	Vindfang, trapperom/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad	

# Konstruksjoner

## Eierseksjon

Grunn og fundamenter - Eierseksjon	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Støpte dekker, 2 rom under tidligere næringsdel er utført de senere år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje/alderssvekkelse. Gulvene er nylig behandlet for å hindre kapillært oppsug. <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>
Drenering - Eierseksjon	
Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldriingsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.	
Drenering	
Beskrivelse:	Drenering er fornyet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal alderssvekkelse <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>
Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Eierseksjon	
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:	Grunnmur i betong, boligetasje med bindingsverk og malt luftet stående panel. Museband er montert.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje/alderssvekkelse. Veggene er tilleggsisolert. Deler av kjellerveggene er isolert på utsiden av grunnmursplatene som derfor ikke er synlige. <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>
Vinduer og dører - Eierseksjon	
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.	
Innvendige dører	
Beskrivelse:	Hvite formpressede fyllingsdører.
Tilstandsvurdering:	Nye dører
Vinduer	
Beskrivelse:	Vinduer og vindusdører i PVC med 2 lags isolerglass fra 2018.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje/alderssvekkelse. Rømningsvindu i kjellerrom er svingvindu og blokkerer lysgraven under åpning. <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Brann- og lydklassifisert entrédør med malt overflate og glassvindu.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje/alderssvekkelse. <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

Takkonstruksjon - Eierseksjon	
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:	Saltak med nyere betongtakstein, isolert skråtak. Takrenner og nedløp er i lakkert stål og ført ned i grunnen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje/alderssvekkelse. Taket er kun inspisert fra bakken. <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

Terrasse, balkonger, trapper ol - Eierseksjon	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.	

Trapper og ramper	
Beskrivelse:	Innvendig trapper med lakkerte trinn og håndløpere, malte vanger og spiler.
Tilstandsvurdering:	Nye trapper

Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Oppbygd terrasse i impregnert tre på betongsøyler..
Tilstandsvurdering:	Nye terrasser.

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

Frittstående dekker	
Beskrivelse:	Støpt dekke over kjeller og på terrasse i 2. etasje, ellers bjelkelag i tre som er ekstra isolert mellom boenheter.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal alderssvekkelse. <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

Bad - Eierseksjon	
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 - Kjeller / Bad	
Beskrivelse:	Steinfliser 60x60 cm, mosaikk i dusj.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Lukket dusjområde med tilfredsstillende fall til sluk. Resten av badet har ikke avrenning til sluk. <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

<b>Overflater på innvendige vegger - Kjeller / Bad</b>	
Beskrivelse:	Steinfliser 60x60 cm.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering:	Nye fliser

<b>Overflater på innvendig himling - Kjeller / Bad</b>	
Beskrivelse:	Malte gipsplater
Tilstandsvurdering:	Nye flater

<b>Innredning og garnityr for våtrom - Kjeller / Bad</b>	
Beskrivelse:	Bred hvit servantbenk med skuffer.
Tilstandsvurdering:	Nytt utstyr.

<b>Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kjeller / Bad</b>	
Beskrivelse:	Wc med innbygd sistene. Dusjrom med glassvegger og håndduj. PVC-sluk uten synlig membran eller mansjett.
Tilstandsvurdering:	Nytt utstyr

<b>Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad</b>	
Beskrivelse:	Steinfliser 60x60 cm, mosaikk i dusj.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering:	Ingen symptomer. Fall mot sluk virker å være tilfredsstillende (gulvet er stikkprøvemessig kontrollert). Det er synlig membran eller mansjett i sluk.

<b>Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad</b>	
Beskrivelse:	Steinfliser 60x60 cm.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke synlige tegn på skader eller svekkelser.

<b>Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad</b>	
Beskrivelse:	Malte gipsplater med innfellede downlights.
Tilstandsvurdering:	Ny himling

<b>Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad</b>	
Beskrivelse:	Bred hvit servantbenk med skuffer. Speil med integrert lysarmatur.
Tilstandsvurdering:	Ny innredning

<b>Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad</b>	
Beskrivelse:	Wc med innbygd sistene. 2 hånddujer. 2 PVC-sluk med synlig membran eller mansjett.
Tilstandsvurdering:	Nytt utstyr

<b>Kjøkken - Eierseksjon</b>	
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.	



<b>Kjøkkeninnredning</b>	
Beskrivelse:	Ikea innredning med hvite fronter. Benkeplate i eik med nedfelt oppvaskbeslag. Hvitevarer: Innbygd stekeovn, AEG keramisk koketopp, integrert oppvaskmaskin, kjøle- og frysenskap, AEG ventilator med glassfront.
Tilstandsvurdering:	Ny innredning

<b>Innvendige overflater - Eierseksjon</b>
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.

<b>Overflater på innvendige gulv</b>	
Beskrivelse:	Eikeparkett i 1. etasje, laminat i kjeller.
Tilstandsvurdering:	Ingen symptomer.

<b>Overflater på innvendige vegger</b>	
Beskrivelse:	Malte gipsplater.
Tilstandsvurdering:	Veggflatene er fornyet. Det er ikke synlige tegn på skader eller svekkelser.

<b>Overflater på innvendig himling</b>	
Beskrivelse:	Malte plater
Tilstandsvurdering:	Takflatene er fornyet. Det er ikke synlige tegn på skader eller svekkelser.

<b>Overflater på innvendige gulv - Kjeller / Vaskerom/teknisk rom</b>	
Beskrivelse:	Steinfliser.
Tilstandsvurdering:	Nye fliser

<b>Overflater på innvendige vegger - Kjeller / Vaskerom/teknisk rom</b>	
Beskrivelse:	Steinfliser 60x60 cm
Tilstandsvurdering:	Nye fliser

<b>Overflater på innvendig himling - Kjeller / Vaskerom/teknisk rom</b>	
Beskrivelse:	Malte gipsplater
Tilstandsvurdering:	Nye flater

<b>VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Eierseksjon</b>
Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, 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.

<b>Ledningsnett for sanitærinstallasjoner</b>	
Beskrivelse:	Nyere vann- og avløpsledninger inn til bygningen og innvendig. Rør i rør opplegg med koblingsskap i våtrom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje/alderssvekkelse. <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

<b>Brannslukking, generelt</b>	
Beskrivelse:	Utstyr er pt ikke levert.

### Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Balansert ventilasjon (Swegon Casa) med varmegjenvinning
Tilstandsvurdering:	Utstyret er nytt

### VVS-installasjoner, generelt - Kjeller / Vaskerom/teknisk rom

Beskrivelse:	Ventilasjonsaggregat. 200 liter bereder og opplegg for vaskemaskin. Overflater som bad.
--------------	---

### Elektriske anlegg - Eierseksjon

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:	Opplegg med automatsikringer. 3x40 ampere overbelastningsvern og 12 fordelingskurser med jordfeilbryter (25 ampere til platetopp, ellers 15 ampere). Downlights i 1. etasje. Generell oppvarming med varmekabel i 1. etasje og bad.
Tilstandsvurdering:	Tilstand er ikke vurdert, da takstmannen ikke har nødvendig spesialkompetanse.

### Tele og automatisering, generelt

Beskrivelse:	Altibox bredbåndsnett.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad er ikke vurdert.