

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Ospedalen 101, 5308 KLEPPESTØ

Gnr 14: Bnr 334

Andelsnr: 21

4627 ASKØY KOMMUNE

3-roms andelsleilighet

SERTIFISERT TAKSTMANN

Kristoffer Sæle

Telefon: 976 44 335

E-post: ks@takstkonsult.com

Rolle: **Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK

Takstkonsult AS

Stølsvegen 33, 5260 INDRE ARNA

Telefon: 976 44 365

Organisasjonsnr: 915 222 757



TAKSTKONSULT

Dato befarings: 30.06.2020

Utskriftsdato: 01.07.2020

Oppdragsnr: 4356



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/9b15d630-ac01-4866-a220-9e899f010dd8>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

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

OM TAKSERINGSFORETAK

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

OM TAKSTMENN

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

KLAGEORDNING

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

RAPPORTENS STRUKTUR

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

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

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

BEFARINGEN

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

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

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

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av '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.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

Arealberegning

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

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

Egne forutsetninger

Eier har bestilt tilstandsrapport over boligen, og har gitt opplysninger om eiendommen. Det er ikke foretatt hulltaking i lukkede konstruksjoner, det kan da ikke utelukkes feil/mangler i lukkede konstruksjoner.

Rapporten og undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Tilstand på fellesdeler er ikke gjennomgått. Tilstandsgrader er evt. satt på bakgrunn av alder, evt ombyggingår. For tilstandopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/ sameiet's og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstmannskikk tilsier.

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er bebodd og da er fullt møblert/utstyrt. Det er da begrenset tilgang til enkelte deler av rom/vegger/gulv og det er ikke blitt flyttet på møbler eller annet inventar.

Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

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

TAKSTOBJEKTET

3-roms andelsleilighet
Beliggende i 1. etasje.
Oppført 1989.
Sørvendt terrasse.
Tilhørende ekstern bod.

GENERELT

Boligbygget er oppført etter bygningslover og byggeforskrifter som tar utgangspunkt i byggeåret og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav/standard (f.eks. tetthet, varmesolering, ventilasjon mm). Bygningsdeler kan også være av høy alder, det gjøres da oppmerksomt på at alder er ett symptom på svikt (påkostninger kan da forekomme).

KONKLUSJON

Leiligheten har en gjennomgående normal standard på overflater og inventar.
Byggteknisk har leiligheten normal og noe eldre standard.
Planløsningen er god og funksjonell.

Overflater, inventar og boligen forøvrig fremstår som godt holdt og med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Bygningsdeler som er vurdert til TG 2 eller TG 3 (vesentlige avvik) - påkostninger kan da forekomme:

- Gulv på grunn, TG 2 er satt på grunn av alder.
- Bad, TG 2 er satt på grunn av merknader.
- Vann- og avløpsrør, TG 2 er satt på grunn av merknad og alder.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler og boligens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

INDRE ARNA, 01.07.2020



Kristoffer Sæle
Byggmester - Takstmann
Telefon: 976 44 365

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Viktorija Kovalenko
Takstmann:	Kristoffer Sæle
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 30.06.2020. - Viktorija Kovalenko. Eier. - Kristoffer Sæle. Byggmester - Takstmann. Tlf. 976 44 365

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	3-roms andelsleilighet
Rombeskrivelse	<p>Entre (5,1 kvm): 1-stavs laminat på gulv, MDF-panelplater på vegger og takplater i himling.</p> <p>Bad (6,6 kvm): Badet har baderomsplater på vegger, fliser på gulv og takplater i himling. Badet inneholder: Dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med heldekkende servant, speil og belysning. Varmekabler i gulv og elektrisk avtrekksvifte i vegg.</p> <p>Stue/kjøkken (31 kvm): 1-stavs laminat på gulv, MDF-panelplater på vegger og takplater i himling. Utgang til terrasse. Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av kompositt.</p> <p>Integrerte hvitevarer: - Stekeovn. - Micro. - Ventilator. - Oppvaskmaskin. - Kjøleskap med frysedel.</p> <p>Soverom 1 (12,2 kvm): 1-stavs laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.</p> <p>Soverom 2 (6,6 kvm): 1-stavs laminat på gulv, MDF-panelplater på vegger og takplater i himling.</p>
Adkomstvei:	Felles privat vei til offentlig.
Tilknytning vann:	Offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at for private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Tilknytning avløp:	Offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at for private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Parkering	Parkering på felles parkeringsplass like ved.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4627 ASKØY Gnr: 14 Bnr: 334
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	8 277 m ² Arealkilde: Statens Kartverk (www.seeiendom.no)
Hjemmelshaver:	Viktorija Kovalenko/Vitalij Kovalenko
Adresse:	Ospedalen 101, 5308 KLEPPESTØ
Kommentar:	Felleseiet tomt for borettslaget som er pent opparbeidet med veier, grøntareal, lekeplass, etc.

Matrikkel: Gnr 14: Bnr 334
Andre oppl.: Andelsnr: 21
Kommune: 4627 ASKØY KOMMUNE
Adresse: Ospedalen 101, 5308 KLEPPESTØ

Takstkonsult AS
Stølsvegen 33, 5260 INDRE ARNA
Telefon: 976 44 365



Andelsobjekt	
Selskap:	Nipatunet Borettslag
Organisasjonsnummer:	948048574
Forretningsfører:	BOB

Innskudd, pålydende mm	
Andelsnummer:	21

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ambita Infoland	30.06.2020	Eiendomsdata er hentet fra Ambita Infoland.	Innhentet		
Eier	30.06.2020	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Innhentet		
Statens Kartverk	30.06.2020	Eiendomsopplysninger og grunnbok er kontrollert på www.seeiendom.no	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 blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales evt interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata	
Byggeår:	1989 Kilde: Ambita Infoland

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. Etasje	74	69	69		
Sum bygning:	74	69	69	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
<p>BRA, P-rom og S-rom er oppmålt på stedet med lasermåler. Bruttoareal er beregnet. Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca og avvik kan forekomme. Innvendige vegger, sjakter etc er ikke medregnet i disse arealene.</p> <p>1. ETASJE Entre: 5,1 kvm. Bad: 6,6 kvm. Stue/kjøkken: 31 kvm. Soverom 1: 12,2 kvm. Soverom 2: 6,6 kvm.</p> <p>Takhøyde: Takhøyden måler 2,38 meter i stue.</p> <p>Eksterne rom: Tilhørende utvendig sportsbod.</p> <p>Arealer utenfor boligen er ikke medregnet i arealberegningen. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggt tekniske forskrifter og manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.</p>

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, 2 soverom	

Konstruksjoner

Utendørs

Bygning generelt - Utendørs	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet's og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.
Grunn og fundamenter - Utendørs	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Fundamentering kan ikke garanteres (det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold).
Grunnmur - Utendørs	
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.	
Vegger mot grunn	
Beskrivelse:	Leiligheten har ikke vegger mot grunn. Bygningen har vegger mot grunn av betong.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.
Drenering - Utendørs	
Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldriingsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.	
Drenering	
Beskrivelse:	Utvendig drenering er ikke kjent, antatt fra byggeår utført med selvdrenerende masser av sprengstein/pukk. Normal elde/slitasje: På grunn av alder og normal levetid så må man forvente at drenering ikke fungerer tilfredsstillende samt at det da blir fuktvandring grunnmur og gulv mot grunn.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Utendørs	
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:	Bygningen har yttervegger av yttervegger av trekonstruksjoner utført som isolert bindingsverk som er utvendig bekledd med vindtette plater/papp og lekter. På innsiden har bindingsverket påmontert aldriingsbestandig diffusjonstett plastfolie som er klemt med plateledning.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Utvendig komplettering, vegg	
Beskrivelse:	Bygningen`s fasader er utvendig bekledd med trekledning.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Taktekking - Utendørs	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.	

Taktekking og membraner	
Beskrivelse:	Bygningen har en saltak konstruksjon som er utvendig tekket med sutak, lekter for lufting og betongtakstein.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Leilighet

Bygning generelt - Leilighet

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Konstruksjonsdeler som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstmannen. Skjulte feil og mangler kan forekomme i lukkede konstruksjoner da takstmannen ikke har utført hulltagning i noen av de lukkede konstruksjoner. Skjønnhetsfeil og normal slitasje er ikke kommentert i denne rapporten.

Overflater, generelt	
Beskrivelse:	Gulvene i leiligheten er bekledd med: - 1-stavs laminat. Veggene i leiligheten er bekledd med: - MDF-panelplater og malt strie. Himlingene i leiligheten er bekledd med: - Takplater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflatene i leiligheten fremstår i god stand med alminnelig bruksslitasje. Sår og hakk vil normalt forekomme i brukte boliger. Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk. S-rom er ikke beskrevet.

TG: 1

Grunn og fundamenter - Leilighet	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	

Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Leiligheten har ikke gulv mot av trebjelkelag.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Skjevheter blir kontrollert med laser i stue og det konstateres 10 - 15 mm avvik. Dette er å anse som normalt alder tatt i betraktning. Underliggende bærekonstruksjon og evt. Krypjeller er ikke kontrollert. På grunn av alder så må en forvente at eventuell isolasjonen i gulvet ikke holder samme isolasjonskrav som dagens. Ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder. TG 2 blir satt på grunn av alder.

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:	Leiligheten har vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmen fra 1989 samt to vinduer fra 2019.
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:	Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer. - Generell funksjon: OK. Det er foretatt sporadiske stikktakninger i utvendige karmen. - Registrert råte/skader: Nei, ikke utover normal slitasje og elde. Vinduene har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Leiligheten har en entredør av tre med brannklasse B30 mot felles gang.
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:	Det ble foretatt kontroll av åpne- og lukke mekanisme. Funksjon: OK. Døren har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Leiligheten har en balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmen fra 2018.
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:	Det ble foretatt kontroll av åpne- og lukke mekanisme. - Funksjon: OK. Det er foretatt stikktakninger i utvendige karmen. - Registrert råte/skader: Nei. Døren har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Terrasse, balkonger, trapper ol - Leilighet

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Utgang fra stue/kjøkken til sørvendt terrasse på 13,7 kvm. Terrassen er oppført i trekonstruksjoner.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Etasjeskillere - Leilighet

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

Gulvsystemer


Beskrivelse:	Leiligheten har etasjeskille av antatt trebjelkelag.
Tilstandsvurdering:	Bygningsdelen er ikke kontrollert da denne må kontrolleres fra overliggende boenhet og er innebygget. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet/lyd da disse er bygget etter eldre forskrifter.

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 besiktes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Bygning, generelt - 1. Etasje / Bad

Beskrivelse:	Areal: 6,6 kvm. Badet har baderomsplater på vegger, fliser på gulv og takplater i himling. Badet inneholder: Dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med heldekkende servant, speil og belysning. Varmekabler i gulv. Elektrisk avtrekksvifte i vegg. Alder er ukjent.
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 våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Sluk og tettsjikt: Det er installert ett tett dusjkabinett over sluk som da forhindrer tilkomst og kontroll. Sluk og løsning på evt. membran er da ikke kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.</p> <p>Fall: På grunn av dusjkabinett og da manglende tilkomst til sluk så kan ikke fall til sluk kontrolleres tilstrekkelig. Fall er da enkelt kontrollert/vurdert fra gulv v/dør mot kabinett. Det konstateres inge fall fra gulv v/dør til gulv v/kabinett, stedvis noe motfall. Laveste punkt er registrert mitt på gulvet. Videre bruk av tett dusjkabinett må påregnes.</p> <p>Ventilasjon: Badet har en elektrisk avtrekksventil i vegg og det er etablert tilluft i dør men, denne er marginal. Min anbefalte spalte åpning er 15 mm.</p> <p>Fuktmåling: Det er foretatt kontroll med fuktindikator i tilstøtende tilgjengelige vegger og det ble ikke registrert unormale fuktverdier. Det blir ikke utført kontroll inne på badet da fuktindikator ikke kan avgjøre om fuktigheten ligger på riktig eller gal side av membranen.</p> <p>Dokumentasjon: Det foreligger ikke dokumentasjon.</p> <p>Merknader: - Det foreligger ikke dokumentasjon som ble ett krav etter 2010. - Fall er ikke i henhold til krav. - Noe knirk/svikt i gulv ved toalett/innredning.</p> <p>Konklusjon: Alder er ukjent men, antas å være pusset opp etter 2010. Overflatene har alminnelig bruksslitasje. Rommet fungerer med dagens tilstand og ved bruk av tett dusjkabinett. Det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.</p> <p>TG 2 blir satt på grunn av overnevnte merknader.</p>	TG: 2 
---------------------------------------	--	--

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:	<p>Areal: 31 kvm.</p> <p>1-stavs laminat på gulv, MDF-panelplater på vegger og takplater i himling. Utgang til terrasse. Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av kompositt.</p> <p>Integrerte hvitevarer: - Stekeovn. - Micro. - Ventilator. - Oppvaskmaskin. - Kjøleskap med frysedel.</p> <p>Eier opplyser om at kjøkkeninnredning ble skiftet 2015.</p>
--------------	--

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble foretatt kontroll av åpne- og lukke mekanisme. Funksjon: OK. Det er foretatt kontroll med fuktindikator i kjøkkenbenken og på gulv. - Registret forhøyede verdier eller avvik: Nei. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.	TG: 1 <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	---	-----------------------------------

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Leilighet

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.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Boligen har vannrør av rør-i-rør og kobber, samt avløpsrør av plast. Stoppekran og fordelingsskap er plassert på badet. Vannrør på kjøkken av plast/kobber, ikke en del av rør-i-rør system på badet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Merknader: - Noen u-fagmessige rørboblinger som ikke er klamrett fast på kjøkken. - Alle vannrør er ikke skiftet. Forventet levetid sanitærinstallasjoner (avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold): Vannforsyningsrør av Pex/kobber: 25-75 år. Avløpsledning av plast/støpejern: 25-75 år. Det ble ikke registrert lekkasjer, skader eller åpenbare feil på synlige komponenter. En må allikavel være oppmerksom på bygningsdelens opprinnelige alder og levetid. TG 2 blir satt på grunn av alder på kobberrør samt merknader.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Varme, generelt

Beskrivelse:	Leiligheten har oppvarming via elektrisitet. - Varmekabler på bad. Varmekilder er ikke funksjonstestet.	
--------------	---	--

Utstyr for varmeinstallasjoner

Beskrivelse:	Det er montert en benkebereder i kjøkkenskap. Alder og størrelse er ukjent. Ca. 120 liter.	
Tilstandsvurdering:	Forventet levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.	

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Leiligheten har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventilasjon fra oppføringstidspunkt (naturlig ventilasjon) som er/var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstillter ikke dagens krav/standard.	TG: 1 <input type="checkbox"/>

Matrikkel: Gnr 14: Bnr 334
Andre oppl.: Andelsnr: 21
Kommune: 4627 ASKØY KOMMUNE
Adresse: Ospedalen 101, 5308 KLEPPESTØ

Takstkonsult AS
Stølsvegen 33, 5260 INDRE ARNA
Telefon: 976 44 365



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 er plassert i stue/kjøkken.
Inneholder: Automatsikringer og strømmåler

Dette el.anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg v/autorisert elektriker.