

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

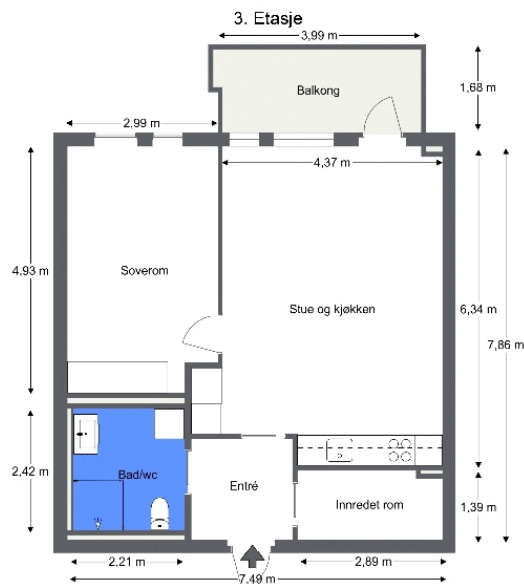
Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Adolph Tidemands gate 53, 2000 LILLESTRØM

Gnr 81: Bnr 258 (snr: 28)
3030 LILLESTRØM KOMMUNE
Selveierleilighet



Adolph Tidemands gate 53, 2r



SERTIFISERT TAKSTMANN
Takstmann Lars-Erik Johnsrud
Telefon: 91 38 99 75
E-post: lars-erik@takstpartner.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Takstmann & Murmester Lars-Erik Johnsrud
Skogvollveien 9C, 0580 OSLO
Telefon: 913 89 975
Organisasjonsnr: 915 328 520

Dato befaring: 01.12.2020
Utskriftsdato: 10.12.2020
Oppdragsnr: 202161



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/79cd557d-4575-4e00-b16f-1e451cbb1fa9>

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 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 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 sekundærom (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

Rapport for eierleilighet i Adolph Tidemands gate 53. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg og tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med leietaker tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var møblert og ubebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takserings tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, kun enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS2. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. Det er ikke befart på fellesarealer og boder. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt pantestat for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav. Det er ikke

kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og Bygningsloven.

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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en 2-roms selveierleilighet i Adolph Tidemands gate 53. Leiligheten fremstår med god standard og liten til normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrad er derfor kun vurdert i selve leiligheten. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser

OSLO, 10.12.2020



Takstmann Lars-Erik Johnsrud
Takstmann & Murmester
Telefon: 913 89 975

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Alvi Invest AS
Takstmann:	Lars-Erik Johnsrud
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 01.12.2020. - Husani Telno. Leietaker. - Lars-Erik Johnsrud. Takstmann & Murmester. Tlf. 913 89 975

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Selveierleilighet
Adkomstvei:	Offentlig
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig
Opplysninger	<p>2-roms selveierleilighet beliggende i boligblokkens 3. etasje av 5 etasjer og kjeller. Leiligheten består av entré, bad/wc, soverom, innredet rom og åpen kjøkken-og stueløsning. Stuedel med utgang til vestvendt balkong på ca. 7 m².</p> <p>Leiligheten har malte veggoverflater, lakkert eikeparkett, kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter. Antatt prefabrikkert flislagt bad av god størrelse, hvor det er opplegg for vaskemaskin. Badet innehar flislagte vegger og gulv, servantskap, servant med ettgreps blandebatteri og speil med belysning. Dusjsonen har svingbare dusjvegger i herdet glass med aluminiumprofil, samt dusj med termostatbatteri. Badet har vegghengt toalett.</p> <p>Alle overflater er fra 2018. Leiligheten fremstår med liten til normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.</p> <p>Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller.</p> <p>Leiligheten ligger i en kombinert næring- og boligblokk som opprinnelig er bygd i 1979. Bygningen/leilighetene ble totalrenovert/ombygd i 2018.</p> <p>Eiendommen ligger i et moderne boområde, midt i hjertet av Lillestrøm sentrum, med umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon og byens fasiliteter. På kulturfronten står Lillestrøm for store nysatsinger og kan by på et fristende utvalg innenfor uteliv, shopping og små spesialbutikker. Fra Lillestrøm stasjon bruker toget ca. 12 min, både til Oslo S og Oslo lufthavn. Restaurantene i Lillestrøms hovedgate er absolutt verdt et besøk. Om du vil se LSK-kamper eller ha noe godt i glasset kan Lillestrøm by på flere puber og utesteder som Martins, Gevir og Fuser Bar. Shuffleboard og god stemning finnes i andre etasjen på Lillestrøm Bar. Flere kjedebutikker, nisjebutikker og shoppingssentre finnes både i Lillestrøm samt Strømmen som har et av Norges største shoppingssentre med over 200 butikker og spennende spisesteder. Tar du bilen er du på Strømmen Storsenter på kun 10 minutter. Rett bak leiligheten ligger nyoppussede Lillestrøm Torv med over 60 butikker og tilknyttede virksomheter samlet under ett tak.</p> <p>Gangavstand til skoler i alle trinn. Volla barneskole ligger innen trygg og kort gangavstand og i Lillestrøm finner du både Skedsmo videregående skole og Lillestrøm videregående skole. OsloMet har beliggenhet på Kjeller, ca 10 minutter unna. Kort avstand til flere barnehager, både kommunale og private.</p> <p>Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet.</p> <p>Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.</p>

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3030 LILLESTRØM Gnr: 81 Bnr: 258 Seksjon: 28
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 703,4 m ² Arealkilde: I følge opplysninger hentet fra EDR.
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 584/50232
Sameiets navn:	Sameiet Parkalléen 2
Organisasjonsnr.:	921319193
Forretningsfører:	USBL
Andel formue:	12 964 Dato: 31.12.19
Andel fellesgjeld:	3 014 Dato: 31.12.19
Hjemmelshaver:	Alvi Invest AS
Adresse:	Adolph Tidemands gate 53, 2000 LILLESTRØM
Kommentar:	Andel gjeld og formue er opplyst av forretningsfører. Fullmaktshaver er Sobia Kanwal Saleem

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Diverse opplysninger fra takstmannens database					
Forretningsfører					

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: IF Skadeforsikring. Avtalenr: SP1824671.2.1. Fellespolise for selskapets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Bygninger på eiendommen

Boligblokk/ leilighet

Bygningsdata	
Byggeår:	1979 Kilde: I følge. EDR. (Norsk Eiendomsinformasjon)
Anvendelse:	For beboelse

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Leilighet i 3.etg.	67	59	59		BTA er skjønnsmessig utregnet.
Kjeller					Bod på 5,2 m2
Sum bygning:	67	59	59	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Kanalsjakt for ventilasjon og rørføringer mellom bod og bad, er medtatt som S-rom av leilighetens bruksareal.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Leilighet i 3.etg.	Entré, bad/wc, stue/kjøkken, soverom	Innredet rom
Kjeller		

Konstruksjoner

Boligblokk/ leilighet

Grunn og fundamenter - Boligblokk/ leilighet
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	<p>Bygningen utføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i betong, med enkelte vegger med stålsøyler og dragere. Fasadeveggene utføres i hovedsak med isolert bindingsverk, men med enkelte vegger i betong som er isolert utvendig med mineralull. Utvendig består veggene hovedsakelig av pusset overflate men også platekledd partier. Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer. Takkonstruksjonene består av isolasjon og papp- eller folietekking. Normal takhøyde og innkassinger og nedforede himlinger forekommer, hvilket vil kunne redusere takhøyden i enkelte rom. Innervegger er utført i stål- /trebindingsverk med gips på begge sider. Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarig. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.</p> <p>Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, røropplegg.)</p>
Tilstandsvurdering:	Det settes ikke tilstandsgrad på bygningens konstruksjoner.

Vinduer og dører - Boligblokk/ 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 - Leilighet i 3.etg.

Beskrivelse:	Vinduer med PVC-rammer og 2-lags antatt støyglass fra byggeår	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Ytterdører og porter - Leilighet i 3.etg.

Beskrivelse:	Entrédør Ei30/43db som er brann- og lydklassifisert. Balkongdør med PVC-rammer og 3-lags antatt støyglass fra byggeår	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksfunksjon på dører.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige dører - Leilighet i 3.etg.

Beskrivelse:	Innvendige dører i boligen er av type lakkerte slette innerdører m/malt karm. Skyvedør til bad, stue og innredet rom. Lave terskler	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dørblader/karmer fremstår med normal bruksslitasje	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Terrasse, balkonger, trapper ol - Boligblokk/ leilighet

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

Balkonger, terrasser ol. - Leilighet i 3.etg.

Beskrivelse:	Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca 7 m ² . Balkongen fremstår med spaltegulv i impregneret treverk. Rekkverk i stål/aluminium og glass. Balkong har utebelysning og dobbel stikkontakt.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Bad - Boligblokk/ 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.

Overflater på innvendige gulv - Leilighet i 3.etg. / Bad/wc

Beskrivelse:	Støpt betonggulv med vannbåren gulvvarme og 20 x 20 cm fliser. 10 x 10 cm i nedsenket dusjsone. Det er målt 50 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist. Nedsenket gulv i dusjnise. Antatt toppmontert membran, ikke synlig membranoppbrett ved terskel.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulv med normal bruksslitasje.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - Leilighet i 3.etg. / Bad/wc	
Beskrivelse:	Overflater vegg består av 20 x 40 cm fliser. Antatt smøremembran bak fliser. Det er utført fuktsøk ved bruk av Protimeter MMS-2 med normale verdier i dusjsone.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje på veggoverflater. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling - Leilighet i 3.etg. / Bad/wc	
Beskrivelse:	Overflater himling består platehimling med downlights.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje på overflater i himling. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innredning og garnityr for våtrom - Leilighet i 3.etg. / Bad/wc	
Beskrivelse:	Bad/wc består av veggmontert wc, heldekkende servant med ettgreps kran, innredning med slette fronter, speil med belysning, dusjglass med innfellbare dusjdører i herdet glass, dusjgarnityr samt opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredning og garnityr med normal bruksslitasje. Forventet levetid for sanitærinstallasjoner: Blandebatterier: 10 - 25 år. Servanter, toalett o.i: 20 - 50 år Generelt: Forventet levetid avhenger av bruk, kvalitet og vedlikehold. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Annet - Leilighet i 3.etg. / Bad/wc	
Beskrivelse:	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad, men dette antas å ligge hos styret i sameiet. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran/tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

Kjøkken - Boligblokk/ 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 - Leilighet i 3.etg.	
Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med slette lyse fronter, laminerte benkeplater, integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon platetopp, kjøkkenventilator og kjøl-og fryseskap. Alle hvitevarer fra Siemens.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje Hvitevarer er ikke funksjonstestet og derfor ikke vurdert. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige overflater - Boligblokk/ 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 - Leilighet i 3.etg.	
Beskrivelse:	Overflater gulv består av 1-stavs eikeparkett
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Liten til normal bruksslitasje TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - Leilighet i 3.etg.

Beskrivelse:	Overflater vegg består av malte slette overflater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling - Leilighet i 3.etg.

Beskrivelse:	Overflater i himling består av malte betonghimlinger.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Liten bruksslitasje	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Boligblokk/ 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.

VVS-installasjoner, generelt - Leilighet i 3.etg.

Beskrivelse:	Skjult røropplegg med rør-i-rør system. Synlige avløpsrør i plast. Plastsluk i dusjsone. Vannledninger for varmt- og kaldt vann internt i leiligheten er antatt ført via nedforede himlinger og vegger frem til de enkelte tappesteder. Det er avsatt avstengningsventiler for varmt- og kaldt forbruksvann. Disse er normalt plassert umiddelbart etter avgrening fra fellesopplegg. 2 stk fordelerskap i vegger i bad/wc.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige avvik. Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Innstillinger synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Forventet levetid for sanitærinstallasjoner: Kobberrør: 25 - 75 år. Vannledning av plast (PE/PEX rør): 25 - 75 år Avløpsledninger av plast: 25 - 50 år Plastsluk: 25 - 50 år. Generelt: Forventet levetid avhenger av bruk, kvalitet og vedlikehold.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Varme, generelt - Leilighet i 3.etg.

Beskrivelse:	Det leveres fjernvarme fra Akershus Energi Varme AS for oppvarming og til varmt tappevann. Leiligheten har vannbåren gulvvarme.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Røranlegg fra byggeår fremstår med normal funksjon.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Brannslukking, generelt - Leilighet i 3.etg.

Beskrivelse:	Felles brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Sprinkleranlegg er montert.	
Tilstandsvurdering:	Tilfredsstillende varsling og slukkeutstyr. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen	

Luftbehandling, generelt - Leilighet i 3.etg.

Beskrivelse:	Balansert ventilasjon med mekanisk avtrekk fra bad, soverom og kjøkkendel.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Effekt på ventilasjon er ikke vurdert i denne rapporten. Ventilasjonen antas å fungere normalt med dagens løsning.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Elektriske anlegg - Boligblokk/ 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 - Leilighet i 3.etg.

Beskrivelse:	Automatsikringer i sikringsskap. 63 ampere hovedsikring og 10 fordelingskurser. Hovedbryter og måler i felles skap.
Tilstandsvurdering:	Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert, da det ikke er takstmannens kompetanseområde.

Alarm- og signalsystemer, generelt - Leilighet i 3.etg.

Beskrivelse:	Dørcalling med åpner og kamera, kabel-TV tjenester, felles brannvarslingsanlegg og røykvarslere. Det opplyses at kabel-TV tjenester og internett blir levert av Canal Digital og Home Net.
Tilstandsvurdering:	Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Diverse utstyr - Boligblokk/ leilighet

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

Heiser - Leilighet i 3.etg.

Beskrivelse:	Personheis til etasjene.
--------------	--------------------------