

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling

## **Bentsebrugata 9, 0476 OSLO**

Gnr 225: Bnr 24  
Leil.nr: 57 Andelsnr: 57  
0301 OSLO KOMMUNE  
Andelsleilighet

SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Takstmann Nils Fosberg /ElbyggTakst AS**  
Telefon: 90 65 82 22  
E-post: fosberg@elbyggtakst.no  
**Rolle: Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK  
**Elbygg Takst AS**  
Holtvetveien Vest 33 A, 3023 DRAMMEN  
Telefon: 90 65 82 22  
Organisasjonsnr: 944 345 213



Dato befarng: 29.04.2021  
Utskriftsdato: 30.04.2021  
Oppdragsnr: 1463



## 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/6ccd81d0-730f-48f0-bcb8-ad2e5b081951>

## 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 eiendomsmeidler.

### 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 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

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er møblert. Skader eller mangler som er skjult bak møbler, tepper ell. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert, det forutsettes at de ansvarlige i byggesaken har utført arbeider og dokumentasjon etter gjeldende lover, forskrifter og i henhold til god håndverksmessig utførelse. Fallforhold på baderomsgulv er ikke målt. Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Fuktmåling på flislagte vegger med kapasitive målere er beheftet med mye usikkerhet og gir ikke relevant informasjon om tilstanden til vegg bak fliser eller gulv under fliser. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er en fuktindikator som dras over overflaten på flisene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon. Dersom instrumentet gir økte verdier i våtsone indikerer dette at dusjen vært i bruk kort tid før registreringen. Dersom det ikke gis utslag har dusjen ikke vært i bruk på en tid. Dette gir ikke relevant informasjon som kan si noe om badets tilstand.

Tilstandsgrader for fellesdeler er ikke angitt i denne rapporten. Det oppfordres til å søke informasjon hos styret, det anbefales at styret utarbeider en slik felles tilstandsrapport med vedlikeholdsplan. Elbygg Takst AS kan bistå med dette.

Matrikkel: Gnr 225: Bnr 24  
Andre oppl.: Leil.nr: 57 Andelsnr: 57  
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE  
Adresse: Bentsebrugata 9, 0476 OSLO

Elbygg Takst AS  
Holtvetveien Vest 33 A, 3023 DRAMMEN  
Telefon: 90 65 82 22



## 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

Andelsleilighet som er en del av Borettslaget Torshov Kv II på Torshov. Borettslaget består av 71 andelsleiligheter samt 1 næringsseksjon og gjennomfører vedlikehold og oppgraderinger på felles bygningsdeler.

3-roms hjørneleilighet med særegen planløsning, i 3 etasje med adkomst via trapp.

Boligen består av entré, bad, kjøkken, stue med peis og 2 soverom.

Den holder god bruksstandard med bad fra 2019, velfungerende kjøkken fra 2006 og vinduer fra 2013.

Innvendige dører er av eldre karakter, ellers holder innvendige overflater generelt god standard.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken, samt på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Minner om at selger må lese igjennom takstrapporten/ tilstandsrapporten før bruk med sikte på å finne eventuell feil-informasjon.

Om selger finner noen feilopplysninger, skal takstmannen ha beskjed om dette slik at det kan foretas retting.

Ved bruk av rapporten er innholdet lest og godkjent av eier.

DRAMMEN, 30.04.2021

Takstmann Nils Fosberg /ElbyggTakst AS  
Telefon: 90 65 82 22

Matrikkel: Gnr 225: Bnr 24  
Andre oppl.: Leil.nr: 57 Andelsnr: 57  
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE  
Adresse: Bentsebrugata 9, 0476 OSLO

Elbygg Takst AS  
Holtvetveien Vest 33 A, 3023 DRAMMEN  
Telefon: 90 65 82 22



## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Linn Christel Strifeldt
Takstmann:	Nils Fosberg
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 29.04.2021. - Nils Fosberg. Elbygg Takst AS. Tlf. 90 65 82 22 - Linn Christel Strifeldt. Eier.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 225 Bnr: 24
Eiet/festet:	Festet
Areal:	274 m <sup>2</sup> Arealkilde: Arealet er hentet fra Statens Kartverk på nett.
Hjemmelshaver:	Oslo Kommune 1/1 Hjemmelshaver Borettslaget Torshov Kv II 1/1 Fester
Adresse:	Bentsebrugata 9, 0476 OSLO
Festeopplysn.:	Festekontrakt inngått år: 1951 Utløper år: 2021

Andelsobjekt	
Leilighet nr./selskap:	57/Borettslaget Torshov Kv II
Organisasjonsnummer:	953144069
Forretningsfører:	OBF- Oslo og omegn Boligforvaltning
Eier adkomst dok.:	Linn Christel Strifeldt

Innskudd, pålydende mm			
Andelsnummer:	57		
Pålydende:	300		
Andel fellesgjeld:	199 001	Dato: 28.04.2021	

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Årsberetning/regnskap	30.04.2021	Forhold i borettslaget	Innhentet	47	
Festekontrakt	30.04.2021	Betingelser	Innhentet	2	
Forretningsfører	30.04.2021	Økonomiske opplysninger	Innhentet	2	
Infoland.no	30.04.2021	Tomteforhold	Innhentet	2	

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Gjensidige Forsikring. Avtalenr: 76959692.

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

Bygningsdata	
Byggeår:	1918 Kilde: Byggeår er hentet fra Norges Eiendommer.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
	BTA m <sup>2</sup>	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
2. etasje	68	62	62		Plassbygget skap på soverom er innlemmet i arealet for P-rom.
Sum bygning:	68	62	62	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
I tillegg kommer loftsbod på ca 4,5m <sup>2</sup> , med skråtak og kjellerbod på ca 8,4m <sup>2</sup> . Bodareal er basert på påvist bod, hjemmel eller bruksrett er ikke kontrollert. Arealet er omtrentlig angitt

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

## Konstruksjoner

### Utendørs

#### Bygning generelt - Utendørs

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Klassisk boliggård over 3 etasjer samt kjeller og loft, oppført i 1918 i kvartalsbebyggelse. Gården fremstår som godt vedlikeholdt.
Tilstandsvurdering:	Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler, TG er derfor ikke angitt. Det anbefales at informasjon søkes i tidligere årsberetninger eller annen dokumentasjon dersom dette finnes.

#### Grunn og fundamenter - Utendørs

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Grunnmur av teglstein/naturstein, antatt fundamentert til lastfordelende fundament.

### 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: Yttervegger av murverk/teglstein, fasader er slemmet og malt.

### Takkonstruksjon - Utendørs

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

#### Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Blanding av valm- og saltakskonstruksjon i tre tekket med plater/stein.

## Leilighet

### 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 i treramme med 3-lags isolerglass.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/  
tilstandsgrad: Velfungerende vinduer fra 2013.

TG: 1

#### Ytterdører og porter

Beskrivelse: Brann og lydklassifisert entrédør.  
Profilert malt dør med sikkerhetslås montert.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Tilstandsvurdering/  
tilstandsgrad: Eldre men velfungerende dør.

TG: 1

#### Innvendige dører

Beskrivelse: Ubehandlede heltre fyllingsdører innvendig.  
Foldedør mellom soverommene.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Tilstandsvurdering/  
tilstandsgrad: Eldre dører preget av bruksslitasje.  
Begrenset lukkeeffekt på baderomsdør.

TG: 2

### 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: Ingen balkong tilhørende boligen.

### Piper og ildsteder - Leilighet

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

### Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Peisinnsett med murt omramning. Underlag av ikke-brennbart materiale. Forskriftsmessig avstand til brennbart materiale.
Tilstandsvurdering:	Det ble ikke registrert feil eller mangler som tydet på at ildstedet ikke er forskriftsmessig. Ovn og pipe ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tilstand til piper og fyringsanlegg må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Det anbefales rutinemessig kontroll av dette. Tilstandsgrad er derfor ikke satt.

### 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:	Prefabrikkert kjøkken med profilerte fronter, benkeplater i laminat og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Integrert komfyr og oppvaskmaskin. Plass for kjøleskap og vaskemaskin. Ventilator med kullfilter over komfyr.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkken fra 2006 ifølge tidligere prospekt, med bruksslitasje som forventet i forhold til alder. Verken komfyrvakt eller vannstopp-ventil er montert. Det er ikke krav til dette i eldre boliger men det anbefales montert.

TG: 1

### 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:	3-stavs parkett og keramiske fliser på bad.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering:	Vurdering av tilstanden til innvendige overflater er en skjønnsmessig vurdering, tilstandsgrad er ikke satt. Hvis det er skader/mangler utover vanlig bruksslitasje kommenteres forholdet i konklusjonen.

### Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malte plater og malt mur. Deler med malt teglstein. Mosaikkfliser over kjøkkenbenk. Keramiske fliser på bad og over kjøkkenbenk.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av puss, malt er 10 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.



### Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malte plater. Nedforet med downlights på bad.
--------------	--

### 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.

### Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Bad med veggmontert wc og skjult sistene, dusjhjørne med regnfallsdusj og glassvegg og servant med baderomsinnredning. Elektrisk avtrekksvifte i himling og luftespalter i dør. Varmtvannsbereider på ca 120 liter plassert i kjøkkenbenk.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pent bad fra 2019, utført av entreprenør ifølge eier. Det er plastsluk med klemring, membran er ikke synlig i sluk. Nedsenket dusjsone, fallforhold på badegulv er ikke kontrollert utover dette. Sanitærinstallasjonen er utført som en vannskadesikker installasjon med rør-i-rør, vannfordelerskap og overløp. Bereider er produsert i 2006.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Varme, generelt

Beskrivelse:	Elektriske panelovner. Varmekabler på bad. Ildsted i stue.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er krav til fastmonterte varmekilder i alle oppholdsrom.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift. Tilluft via ventiler i oppholdsrom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Naturlig ventilasjon fra byggeår. Naturlig ventilasjon tilfredstiller ikke dagens byggeforskrifter men er i henhold til byggeskikk i byggeåret.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### 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:	Sikringsskapet ble ikke besiktiget.
Tilstandsvurdering:	Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmannen da dette er utenfor kompetansefeltet.

### Annet - Leilighet

<b>Annet</b>		
Beskrivelse:	Kabel tv/internett og porttelefon. Sentralt brannvarslingsanlegg med seriekoblede røykvarslere. Plassbygget skap i entre og på soverom. Skyvedørsgarderobe ett soverom.	