

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Sandviksbodene 2B, 5035 BERGEN

Gnr 168: Bnr 2126 (snr: 35)

1201 BERGEN KOMMUNE

Leilighet



SERTIFISERT TAKSTMANN

David Bryn

Telefon: 986 33 348

E-post: post@bryntakst.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Takstmann David Bryn AS

Nylundsveien 22, 5162 LAKSEVÅG

Telefon: 98 63 33 48

Organisasjonsnr: 915 822 223



Dato befaring: 03.12.2019

Utskriftsdato: 03.12.2019

Oppdragsnr: 2019259



e766099

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/8d0e1469-c33f-4c02-8661-b24c67267a13>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

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

TAKSTRAPPORTEN

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

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner 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 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 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

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Løynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes. 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. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

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

FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.

REFERANSENIVÅ - SVIKT (BYGGEFEIL)

Boligen er oppført 2014. (byggemeldt før TEK10 ble innført).

Boligen skal derfor være oppført i henhold til plan og bygningsloven 1985 med teknisk forskrift til plan og bygningsloven 1997. (referansenivået for bygningen).

EGENSKAPER

En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter teknisk forskrift til plan og bygningsloven 1997 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

- Leiligheten holder en gjennomgående god standard med moderne/tidsriktige overflater og innredninger med lite brukslitasje.

Forøvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

LAKSEVÅG, 03.12.2019

David Bryn
Takstmann/Byggmester
Telefon: 98 63 33 48

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	John J. Q. Wu
Takstmann:	David Bryn
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 03.12.2019. - John J. Q. Wu. Eier. Tlf. 48262926 - David Bryn. Takstmann/Byggmester. Tlf. 98 63 33 48

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Leilighet
Beliggenhet:	Boligen har en fin og sentral beliggenhet i Sandviken. Kort vei til barne- og ungdomsskole, buss og dagligvarebutikk m.m. Gangavstand til Bergen sentrum med alle dens fasiliteter. Det er gode tur- og friluftsmuligheter i Fjellveien, Stoltzen og på Fløyen, som også er innenfor kort gangavstand.
Bebyggelsen:	Boligen ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.
Om tomten:	Felles eiet tomt på 4046,6 m ² , tomten er pent opparbeidet. Til leiligheten er det medfølgende garasje plass nr 3104 i felles garasjeanlegg.
Adkomstvei:	Offentlig vei.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1201 BERGEN Gnr: 168 Bnr: 2126 Seksjon: 35
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4 046,6 m ² Arealkilde: Kartverket.no
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 79/10158
Hjemmelshaver:	John J. Q. Wu
Adresse:	Sandviksbodene 2B, 5035 BERGEN
Kommentar:	Felles tomt.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Ambita.no	03.12.2019	Dok.kilde lagt inn fra www.ambita.no	Innhentet		
Eier	03.12.2019	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	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 utfyllt av hjemmelshaver/eier 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:	2014 Kilde: Eiendomsverdi.no

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	86	79	76	3	Takhøyde målt til 2,39 meter i stue.
Sum bygning:	86	79	76	3	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Arealene er oppmålt på stedet med laser og iht. NS-3940. BTA er skjønnsmessig beregnet. Romarealene er ca. mål og innervegger kommer tillegg i totalarealet. Tilhørende bod på 4,7 m ² (nr. 3104).

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Bad (6,4 m ²), gang (12,1 m ²), stue/kjøkken (36,2 m ²), soverom 1 (6,7 m ²), soverom 2 (10,5 m ²), wc (1 m ²)	Teknisk rom (3 m ²)

Konstruksjoner

Leilighet

Bygning generelt - Leilighet	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Tilstandsrapporten angår i hovedsak selve leiligheten, resterende bolig er kun lettere kontrollert.
Overflater, generelt	
Beskrivelse:	Innvendige overflater består av: Gulv: 1-stavet parkett, fliser på bad/wc. Vegger: malte flater og fliser. Himlinger: hvitmalte flater. Downlights i gang, wc og bad.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige overflater er fra byggeår og fremstår i dag med en normalt god standard og bruksslitasje iht. alder. Ripe i parkett i gang. Vurderes til TG1.

TG: 1



Grunn og fundamenter - Leilighet

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse: Betongkonstruksjon på fundament av antatt faste masser av sprengstein på fjell.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Leilighet

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse: Bygningen har yttervegger av betong- og trekonstruksjoner. Fasadene er bekledd med murpuss, trekledning og fasadeplater av kobber.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av stålprofiler er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Yttervegger fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Felles ansvar og er ikke nærmere beskrevet/kommentert.
TG1 pga. alder.

TG: 1



Vinduer og dører - Leilighet

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med 3 lags-isolerglass i trekarmen med utvendig beslag.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Vinduer fra byggeår.
Vurderes dermed til TG1.

TG: 1



Ytterdører og porter

Beskrivelse: Terrassedør i tre med isolerglass, aluminiumsbelagt utvendig.
Lyd/brannør mot felles trappegang. (40db/B30)

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:

TG: 1



Innvendige dører

Beskrivelse: Slette innerdører, hvitmalt.
Skyvedør til hovedsoverom.
Åpen løsning fra gang til stue/kjøkken.

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

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad:

TG: 1



Takkonstruksjon - Leilighet

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

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltak tekket med tynnplater i kobber	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takkonstruksjon er ikke besiktiget. TG1 pga. alder.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Terrasse, balkonger, trapper ol - Leilighet

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

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Boligen har felles trappeoppgang og heis.
--------------	---

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Sørvendt, flislagt balkong på 8,3 m ² med utgang fra stue. Takoverbygg fra ovenforliggende balkong. Glassrekkverk. Belysning og strømuttak.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input checked="" 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.

Frittstående dekker

Beskrivelse:	Bygningen har etasjeskille i betong.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere av betong og lettbetong er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Bad - Leilighet

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

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad (6,4 m²)

Beskrivelse:	Bad med fliser på gulv og vegger. Varme i gulv. Downlights i himling. Mekanisk avtrekk. Tilluft via luftespalte under dør. Sanitærutstyr på bad er: vegghengt toalett m/innebygget sistene, høyskap, dusjnise m/ svingdører i glass, opplegg for vaskemaskin og servant med innredning/speil/belysning. Fordelerskap for "rør i rør" og vannbåren varme. Sluk i plast. Fall mot sluk.
--------------	--

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Innbydende bad fra byggeår.</p> <p>Det er ikke utført kontroll med fuktindikator siden baderommets konstruksjon er slik at det vil ligge fuktighet mellom fliser og membran. En fuktindikator kan ikke avgjøre om fuktigheten ligger på riktig eller gal side av membranen. Badet er derfor kontrollert visuelt.</p> <p>Levetid I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:</p> <ul style="list-style-type: none">- Keramiske fliser på gulv/ vegger har en levetid på 10-20 år.- Plastrør: 25-50 år- Sluk av plast: 30-50 år- Tappeamaturer: 10-25 år- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år- Varmtvannbereder: 15-25 år. <p>Generelt: Bad kan strengt tatt holde i 50 år, men det anbefales å pusse opp badet etter halve tiden, det vil si etter 20-30 år. Da er badet såpass gammelt at det lønner seg å være «føre var» for å unngå store skader. Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.</p>	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	--	--

Toalettrom - Leilighet

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Wc (1 m²)

Beskrivelse:	Wc med fliser på gulv og malte flater på vegger. mekanisk avtrekk. Tilluft via luftespalte under dør. Inneholder: vegghengt toalett og servant med overhengende speil/belysning.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

Kjøkken - Leilighet

Visuelle 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>Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Slette hvite fronter.</p> <p>Integrert:</p> <ul style="list-style-type: none">- oppvaskmaskin- stekeovn- platetopp- kjøleskap/frys- ventilator med mekanisk avtrekk (Flexit). <p>Hvitevarer fra Miele.</p>	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hth kjøkken fra byggeår. Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.	

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Leilighet

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannbereder, 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:	Vannrør i "rør i rør" system med fordelerskap på bad og avløp i plast.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Originalt røropplegg i boligen. Forventet levetid sanitærinstallasjoner: -PEX-rør i rør: 25-75 år. -Kobberrør: 25-50 år. -Avløpsledning av plast: 25-75 år. -Tappeamaturer: 10-25 år. -Vasker, servanter, klosett: 30-50 år. -Varmtvannbereder: 15-25 år. Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse. Røranlegget er ikke nærmere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Varme, generelt

Beskrivelse:	Vannbåren sentralvarme med gulvvarme i leiligheten. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
--------------	---

Brannslokking, generelt

Beskrivelse:	Sprinkleranlegg i bygget.
--------------	---------------------------

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input 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:	Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
--------------	--

Systemer for porttelefoner

Beskrivelse:	Porttelefon/video med døråpner.
--------------	---------------------------------

Diverse utstyr - Leilighet

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

Skap og reoler

Beskrivelse:	Gulv til tak garderobeskap m/speil i gang. Gulv til tak garderobereskap på soverom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>