

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- teknisk verdi

Austrheimsvegen 1023, 5943 AUSTRHEIM

Gnr 149: Bnr 142

4632 AUSTRHEIM KOMMUNE

Leilighetsbygg



SERTIFISERT TAKSTMANN

Takstmann Terje Kleivdal

Telefon: 907 23 878

E-post: terje@kleivdaltaksering.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Kleivdal Taksering AS

Hagellia 6, 5914 ISDALSTØ

Telefon: 907 23 878

Organisasjonsnr: 916 271 654

Dato befaring: 03.12.2021

Utskriftsdato: 04.01.2022

Oppdragsnr: 21333



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/e3fb0687-b0b7-47d7-9544-03c93e53e364>

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. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

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 'Byggforskserien 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

Tilstandsvurdering gjelder hovedbygning. Eventuelle tilleggs-bygg er beskrevet på mer generelt grunnlag. Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet. Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Arealene er oppmålt innvendig (BRA) og tillagt skjønnsmessig vurdert veggtykkelse for beregning av BTA.

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken. Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen. Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad. Ved rapportering av eierseksjon er det ikke forelagt dokumentasjon på oppdeling av seksjonen hvis ikke annet er nevnt.

Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegg og tak. Dersom isolasjonstykkelse er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.

Fuktsikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon. Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar ikke vurdert. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

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

Leilighetsbygg oppført i 2009 på 1 plan.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Av hovedpunkter for bygningens tilstand kan nevnes:

- Nivå forskjell på topp ringmur og topp betonggulv slik at belegget sprekker i overgangene,
- Kledningen må males innen 5 år.
- Innvendig er det normal bruksslitasje på overflater.

Forøvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

ISDALSTØ, 04.01.2022



Takstmann Terje Kleivdal
Telefon: 907 23 878

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Austrheim kommunene
Takstmann:	Terje Kleivdal
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 03.12.2021. - Terje Kleivdal. Takstmann. Tlf. 907 23 878

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Leilighetsbygg
Beliggenhet:	Leilighetsbygg med fin beliggenhet i Vestlia ved Åråsvågen i Austrheim kommune, vestvendt, gode solforhold, utsikt mot Åråsvågen. Kort avstand til Mastrevik torg.
Bebyggelsen:	Område med tilsvarende bebyggelse.
Om tomten:	Felles tomt med internveier, parkeringsplasser, for øvrig naturtomt. Det medfølger en utvendig bod på ca 5 m2 til hver leilighet.
Adkomstvei:	Grenser til offentlig vei.
Tilknytning vann:	Tilknyttet offentlig vannverk via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Tilknyttet felles privat vannverk via private stikkledninger.
Andre forhold:	Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunens dokumenter. Heftelser, servitutter er ikke kontrollert.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4632 AUSTRHEIM Gnr: 149 Bnr: 142
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	5 978 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Austrheim kommune
Adresse:	Austrheimsvegen 1021 a, 5943 Austrheim.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring					
Tegninger					
Eiendomsverdi.no	02.12.2021				
Eier	03.12.2021				

Bygninger på eiendommen

Leilighetsbygg

Bygningsdata	
Byggeår:	2009 Kilde: Eier

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Leilighet 1023 A	58	55	55		Arealet er målt innvendig med lasermåler. BRA og p-rom er oppmålt. BTA er beregnet.
Leilighet 1023 B	58	55	55		Arealet er målt innvendig med lasermåler. BRA og p-rom er oppmålt. BTA er beregnet.
Leilighet 1023 C Felles	55	52	52		Arealet er målt innvendig med lasermåler. BRA og p-rom er oppmålt. BTA er beregnet.
Leilighet 1023 D	58	55	55		Arealet er målt innvendig med lasermåler. BRA og p-rom er oppmålt. BTA er beregnet.
Fellesrom 1023 E felles	45	42	39	3	Arealet er målt innvendig med lasermåler. BRA og p-rom er oppmålt. BTA er beregnet.
Leilighet 1023 F	58	55	55		Arealet er målt innvendig med lasermåler. BRA og p-rom er oppmålt. BTA er beregnet.
Sum bygning:	332	314	311	3	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Leilighet 1023 A	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom	
Leilighet 1023 B	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom	
Leilighet 1023 C Felles	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom	
Leilighet 1023 D	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom	
Fellesrom 1023 E felles	Entré, vaskerom, garderobe, stue/kjøkken, wc	Medisinrom
Leilighet 1023 F	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom	

6 utvendige boder 1023 A-F

6 utvendige boder 1023 A-F



Byggeår: 2009 Kilde: Eier

Anvendelse: Det er en utvendig bod til hver leilighet.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	36	30		30	Arealet er målt innvendig med lasermåler. BRA og p-rom er oppmålt. BTA er beregnet.
Sum bygning:	36	30	0	30	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Bod

Konstruksjoner

Leilighetsbygg

Bygning generelt - Leilighetsbygg

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Leilighetsbygg med 6 enheter. 4 stk. bebodde leiligheter og 2 stk felles leiligheter. Leilighetene er på 1 plan med utvendig bod.

Grunn og fundamenter - Leilighetsbygg

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Fundamentert med ringmur av ringmurselementer på sprengstein.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1 

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Isolert betonggulv, vannbåren gulvvarme i alle rom.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Drenering - Leilighetsbygg

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse:	Selvdrenerende masser under bygning. Det er ikke kjent hvordan drenering er utført.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Leilighetsbygg

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 20 cm bindingsverk, isolasjon og vindtette plater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Utvendig komplettering, vegg

Beskrivelse:	Liggende malt trekledning.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bør vaskes og males. TG: 2

Utvendige overflater

Beskrivelse:	Liggende malt trekledning.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bør vaskes og males. TG: 2

Vinduer og dører - Leilighetsbygg

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 2 lags energiglass i trekarmer. Aluminiumsbelagt på utsiden.
	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fra byggeår. Fuktskadet vinduskarmen i flere rom, Mdf foringer, tg 2(3)	TG: 1 
---------------------------------------	--	--

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdører av tre i trekarmen. Terrassedør med vindusfelt. Malt ytterdør, b30.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Terrassedørene bør justeres, tg 2.	TG: 1 

Innvendige dører

Beskrivelse:	Malte glatte innerdører.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Takkonstruksjon - Leilighetsbygg

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:	Saltakkonstruksjon av takstoler. Lukket konstruksjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Taktekking - Leilighetsbygg

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Tekket med takpapp/folie.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av takfolie, mekanisk festet er 15 - 35 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Besiktiget fra bakkenivå, det var snø på befaringsdagen.	TG: 1 

Renner, nedløp og beslag - Leilighetsbygg

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Utvendige beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør av aluminium.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Terrasse, balkonger, trapper ol - Leilighetsbygg

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Hver leilighet har terrasse med utgang fra stue av trebjelkelag og spaltegulv, ca 5 m2. pr. leilighet. Overbygget. Trekkverk av spiler.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rekkverkshøyde er 95 cm	TG: 1  

Bad - Leilighetsbygg

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

Overflater på innvendige gulv - Leilighet 1023 A / Bad

Beskrivelse:	På gulv er det belegg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	12 mm fall fra underkant dørterskel til topp slukrist.	TG: 1  

Overflater på innvendige vegger - Leilighet 1023 A / Bad

Beskrivelse:	På vegger er det badromsplater og beleggoppbrett.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, badromspanel er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1  

Overflater på innvendig himling - Leilighet 1023 A / Bad

Beskrivelse:	Malte plater i himling.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1  

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Leilighet 1023 A / Bad

Beskrivelse:	Dusjhjørne med innfellbare glassdører, klosett, servant, bereder og opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1  

Luftbehandling, generelt - Leilighet 1023 A / Bad

Beskrivelse:	Balansert ventilasjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1  

Overflater på innvendige gulv - Leilighet 1023 B / Bad

Beskrivelse:	På gulv er det belegg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	15 mm fall fra underkant dørterskel til topp slukrist.	TG: 1  

Overflater på innvendige vegger - Leilighet 1023 B / Bad

Beskrivelse:	På vegger er det baderomsplater og beleggoppbrett.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Overflater på innvendig himling - Leilighet 1023 B / Bad

Beskrivelse:	Malte plater i himling.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Leilighet 1023 B / Bad

Beskrivelse:	Dusjkabinett, klosett, servant, bereder og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Luftbehandling, generelt - Leilighet 1023 B / Bad

Beskrivelse:	Balansert ventilasjon.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Overflater på innvendige gulv - Leilighet 1023 C Felles / Bad

Beskrivelse:	På gulv er det belegg.
	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	12 mm fall fra underkant dørterskel til topp slukrist. Litt åpen skjøt på belegget. TG: 2

Overflater på innvendige vegger - Leilighet 1023 C Felles / Bad

Beskrivelse:	På vegger er det baderomsplater og beleggoppbrett.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Overflater på innvendig himling - Leilighet 1023 C Felles / Bad

Beskrivelse:	Malte plater i himling.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Leilighet 1023 C Felles / Bad

Beskrivelse:	Dusjoppheng, klosett, servant, bereder og opplegg for vaskemaskin.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		☒ ☐ ☐

Luftbehandling, generelt - Leilighet 1023 C Felles / Bad

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		☒ ☐ ☐

Overflater på innvendige gulv - Leilighet 1023 D / Bad

Beskrivelse:	På gulv er det belegg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ikke mulig å måle fall till sluk pga. dusjkabinett.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Overflater på innvendige vegger - Leilighet 1023 D / Bad

Beskrivelse:	På vegger er det baderomsplater og beleggoppbrett.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 ☒ ☐ ☐

Overflater på innvendig himling - Leilighet 1023 D / Bad

Beskrivelse:	Malte plater i himling.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 ☒ ☐ ☐

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Leilighet 1023 D / Bad

Beskrivelse:	Dusjkabinett, klosett, servant, bereder og opplegg for vaskemaskin.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		☒ ☐ ☐

Luftbehandling, generelt - Leilighet 1023 D / Bad

Beskrivelse:	Balansert ventilasjon.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		☒ ☐ ☐

Overflater på innvendige gulv - Leilighet 1023 F / Bad

Beskrivelse:	På gulv er det belegg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Defekt dusjhode, tg 3.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Overflater på innvendige vegger - Leilighet 1023 F / Bad

Beskrivelse:	På vegger er det baderomsplater og beleggoppbrett.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 ☒ ☐ ☐

Overflater på innvendig himling - Leilighet 1023 F / Bad

Beskrivelse:	Malte plater i himling.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Leilighet 1023 F / Bad

Beskrivelse:	Dusjkabinett, klosett, servant, bereder og opplegg for vaskemaskin.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Defekt dusjhode, tg 3. TG: 1

Luftbehandling, generelt - Leilighet 1023 F / Bad

Beskrivelse:	Balansert ventilasjon.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Vaskerom - Leilighetsbygg

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 vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - Fellesrom 1023 E felles / Vaskerom

Beskrivelse:	På gulv er det belegg.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Overflater på innvendige vegger - Fellesrom 1023 E felles / Vaskerom

Beskrivelse:	På vegger er det baderomsplater og beleggoppbrett.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Overflater på innvendig himling - Fellesrom 1023 E felles / Vaskerom

Beskrivelse:	Malte plater i himling.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Fellesrom 1023 E felles / Vaskerom

Beskrivelse:	Skyllekar, bereder og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Luftbehandling, generelt - Fellesrom 1023 E felles / Vaskerom

Beskrivelse:	Balansert ventilasjon.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Kjøkken - Leilighetsbygg

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:	Innredninger med glatte fronter, normalt utstyrt med skap, laminat benkeplater med 2 nedfelte kummer, frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noen merker på skapdører under kummer. TG: 1

Innvendige overflater - Leilighetsbygg

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:	På gulv er det belegg og lineolium.
	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av linoleum er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Belegg er sprukket i overgang ringmur og betonggulv i flere rom. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	På vegger er det malte gipsplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malte gipsplater, Skråhimling i stuer og soverom.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Leilighetsbygg

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:	Rør i rør anlegg og avløpsrør av plast. Vannskap i entre med avrenning til bad.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Varme, generelt

Beskrivelse:	Vannbåren gulvvarme og elektrisk oppvarming.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Elektriske anlegg - Leilighetsbygg

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 med automatsikringer i hver leilighet.
--------------	---

Diverse utstyr - Leilighetsbygg

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:	Garderobeskap entre og soverom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Annet - Leilighetsbygg

Annet

Beskrivelse:	Sprinkelanlegg og brannslange i kjøkkenskap i hver leilighet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

6 utvendige boder 1023 A-F

Bygning generelt - 6 utvendige boder 1023 A-F

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Bygning med betonggulv, ringmur av betong, yttervegger av bindingsverk, stående kledning, skråtakkonstruksjon av sperrer, tekket med takpapp/folie. Innvendig kledd med gipsplater på 3 vegger og himling. Innlagt strøm.
Tilstandsvurdering:	Bygningene er i god stand.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighetsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 044 276
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 993 253
Sum teknisk verdi – Leilighetsbygg	Kr.	6 051 023

6 utvendige boder 1023 A-F

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0
Sum teknisk verdi – 6 utvendige boder 1023 A-F	Kr.	0
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 051 023

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtkostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Sum tomteverdi:	Kr.	0
------------------------	------------	----------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	6 051 023
--	------------	------------------