

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Sundts veg 77, 5221 NESTTUN

Gnr 40: Bnr 112 (snr: 18)
4601 BERGEN KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Takstkontoret Øistein Fotland
Telefon: 922 45 824
E-post: fotland@takstkontoret.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Takstkontoret Øistein Fotland
Shetlands-Larsens vei 17, 5143 FYLLINGSDALEN
Telefon: 922 45 824
Organisasjonsnr: 983 430 228

Dato befaring: 05.08.2021
Utskriftsdato: 06.08.2021
Oppdragsnr: 202105



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/308bee4c-64e0-4a6f-8a44-f2dcd0c4a13f>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

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

TAKSTRAPPORTEN

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

OM TAKSERINGSFORETAK

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

Oppdraget er rekvirert av megler på vegne av kunde. Tilstandsrapporten er utført etter reglene i NS3424, uten at det er gjort inngrep i konstruksjonene. Ved evt. enkle fuktmålinger er det benyttet "Protimeter Surveymaster MMS" fuktmåler eller tilsvarende. I bad som er innredet med flis på membran er det ikke hensiktsmessig å utføre fuktmålinger, da sjiktet mellom flis og membran vil kunne være fuktig etter bruk av dusj. Tilstandsrapporten gjelder den aktuelle leiligheten og andre deler av bygget er ikke besiktiget.

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 112 (snr: 18)
Kommune: 4601 BERGEN KOMMUNE

Adresse: Sundts veg 77, 5221 NESTTUN

Takstkontoret Øistein Fotland
Shetlands-Larsens vei 17, 5143
FYLLINGSDALEN
Telefon: 922 45 824



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

Moderne leilighet med funksjonell planløsning og gode kvaliteter i innredningene.

FYLLINGSDALEN, 06.08.2021

TakstKontoret Øistein Fotland
Telefon: 922 45 824

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Eva Christensen
Takstmann:	Øistein Fotland
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 05.08.2021. - Eva Christensen. - Øistein Fotland. Tlf. 922 45 824

Eiendomsopplysninger	
Hjemmelsovergang:	2020 Type: Fritt salg Kjøpesum er ikke opplyst/ikke relevant.
Beliggenhet:	Sameiet er nylig utbygget, og utbygging pågår fremdeles, på Skjoldnes ut mot Nordåsvannet, med god adkomst fra Nesttun på Sundts veg. Daglige tilbud er i bydelen og det er buss i hovedveien.
Bebyggelsen:	Området er nylig utbygget med leilighetsbygg over flere etasjer. Tidligere bebyggelse i bydelen er fra -50 og -60-tallet og senere. Utbygging pågår fremdeles.
Standard:	Bygningskonstruksjoner fremstår med normalt gode, solide kvaliteter, etter dagens standard. Leiligheten er moderne innredet med lyse farger og gode kvaliteter.
Om tomten:	Fellesarealer er pent opparbeidet. Foran leiligheten er det privat terrasse/uteareal som grenser ut mot gangvei og parkmessig fellesområde.
Adkomstvei:	Adkomst er fra offentlig vei. Interne veier i området er private. Gjesteparkering er mulig langs adkomstveien og senere vil det bli etablert felles gjesteparkering. Parkeringsplass kan kjøpes eller leies i sokkeletasjen på hovedbygget.
Tilknytning vann:	Offentlig tilknyttet via felles private grunnledninger.
Tilknytning avløp:	Offentlig tilknyttet via felles private grunnledninger.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4601 BERGEN Gnr: 40 Bnr: 112 Seksjon: 18
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	Arealkilde: Tomten er felles for sameiet, tomtens areal er ikke opplyst.
Sameiets navn:	Sameiet Skjoldnes 1
Organisasjonsnr.:	927175703
Forretningsfører:	BOB, Bergen og Omegn Boligbyggelag
Hjemmelshaver:	Eva Christensen
Adresse:	Sundts veg 77, 5221 Nesttun
Kommentar:	Seksjon nr. 18 i sameiet.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt		Rom er angitt slik de var i bruk på befaringdagen.			
Egenerklæring		Egenerklæring er mottatt og lest etter befaringen.			
Målebrev		Tomten er felles for sameiet, målebrev er ikke etterspurt.			
Reguleringsplaner		Området er under utbygging.			
Situasjonskart		Kart er hentet fra elektronisk kartregister.			
Skjøte		Hjemmel er kontrollert i elektronisk eiendomsregister.			
Tegninger		Tegninger fra salgsprospekt er fremvist.			

Vedtekter		Sameiets vedtekter er ikke etterpsurt, det refereres til forretningsfører/styre.			
Årsregnskap		Årsregnskap for sameiet er ikke fremlagt.			
Eier		Eier var tilstede ujnder befaringen og ga opplysninger.			

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.

Egenerklæring er fremlagt etter befaringen. Ref. meglers salgsprospekt for denne. Egenerklæringen må leses nøye. Dersom det er spørsmål til Tilstandsrapporten eller Egenerklæringen må takstmann kontaktes umiddelbart slik at dette kan avklares.

Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Frende. Opplyst forsikringsselskap for leiligheten. Bygninger er forsikret gjennom sameiet.
Skattetakst:	Ref. kommunen for opplysninger

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Bygningsdata

Byggeår:	2020 Kilde: Prospekt
Anvendelse:	3-roms leilighet

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	84	77	77		Entré, gang, stue m/åpent kjøkken, 2 soverom, bad
Andre etasjer	8	8		8	Til leiligheten hører en bod i fellesarealer med adkomst via garasjeanlegget.
Sum bygning:	92	85	77	8	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Tegning fra salgsprospekt er fremlagt.

BTA er beregnet, BRA er målt med lasermåler. Romareal (netto) er dels målt og dels hentet fra fremlagt tegning.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entré (6 m ²) m/skyvedørsgarderobe, gang (7 m ²), stue/kjøkken (32 m ²), soverom (14 m ²), soverom (9 m ²), bad (5 m ²)	
Andre etasjer		Bod

Konstruksjoner

Boligblokk

Bygning generelt - Boligblokk

Bygning, generelt

Beskrivelse:	Bygningskonstruksjoner fremstår som normalt godt bygget etter byggetidens standard, med betong som hovedbærekonstruksjoner. Leiligheten ligger i 1.etg. med støpt dekke over. Dekket er tekket og det er utlagt grønt areal med beplantning, som vedlikeholdes av sameiet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gode kvaliteter. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Drenering - Boligblokk

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

Drenering

Beskrivelse:	Leiligheten ligger over terreng.
Tilstandsvurdering:	Dreneringsforhold er ikke undersøkt. Bygget er bygget på sprengsteinsfylling/fast grunn, antatt med god drenering etter dagens byggestandard.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Boligblokk

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:	Fasaden er kledd/forblendet med naturstein.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merknader. Pent utført natursteinsforblending. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Vinduer og dører - Boligblokk

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 og skyvedører i fasaden er utført med aluminiumsrammer og isolerglass, dører/vindusfelt kan vippe inn i luftstilling. Det er dør ut fra hvert soverom.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normalt gode kvaliteter. Ingen merknader. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Malt ytterdør.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normalt god kvalitet. Ingen merknader. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige dører	
Beskrivelse:	Malte dører. Dør til stue fra entré har glassfelt.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normalt gode, solide kvaliteter. Ingen merknader.

TG: 1

Kjøkken - Boligblokk

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:	Kjøkken har over-/underskap med malte fronter, med gode kvaliteter. Benk er laminat plate Utstyr er integrert. Ventilator er montert i hette over koketopp.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normalt gode kvaliteter. Ingen merknader. Kjøkkeninnredning er som ny.

TG: 1

Innvendige overflater - Boligblokk

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:	I oppholdsrommene er det lagt en-stavs eikeparkett.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Normal tid før oljing av tregulv, parkett, oljet er 1 - 3 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normalt gode kvaliteter. Ingen merknader. Det anbefales jevnlig vedlikehold. Det vites ikke om parkett er oljet eller lakkert, det henvises til FDV-dokumentasjon.

TG: 1

Overflater på innvendige gulv	
Beskrivelse:	Gulv på bad er flislagt. Dusjhjørnet har senket felt i gulvet. Veggsluk er montert innerst i dusjhjørnet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merknader. Kvaliteter er som nytt. Det er ikke foretatt fuktmålinger i gulvet da dette ikke er hensiktsmessig i et flislagt gulv på membran.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger	
Beskrivelse:	Vegger på bad er flislagt.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merknader. Kvaliteter er som nytt. Det er ikke foretatt fuktmålinger i vegger i dusjhjørnet, da dette ikke er hensiktsmessig når vegger er flislagt på membran.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger	
Beskrivelse:	Vegger i oppholdsrom er malte plater, med lyse farger.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merknader. Kvaliteter er som nytt. Normale bruksmerker (f.eks. fra opphengte bilder) er ikke bemerket.

TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Boligblokk

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.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Rør-i-rør er montert i leiligheten, med rørskap på bad/vaskerom. Røropplegg for vann og avløp er ikke tilgjengelig for besiktigelse, da dette er skjulte anlegg. Røropplegg under vasker er besiktiget. Det opplyses at det ligger vannsensorer under kjøkkenbenk og i rør-i-rør skap, som stenger vanntilførselen ved evt. lekkasjer.
Tilstandsvurdering:	TG ikke satt, da røranlegg i all hovedsak ikke er tilgjengelig for besiktigelse.

Varme, generelt

Beskrivelse:	Leiligheten oppvarmes med vannbåret varme i røranlegg integrert i gulvene. Varme leveres fra fellesanlegg. Varme i hvert rom styres fra individuelle termostater.
Tilstandsvurdering:	TG er ikke satt. Gulvvarmeanlegg er ikke tilgjengelig for beriktigelse. Vedlikehold av fellesanlegg er sameiets ansvar.

Brannslukking, generelt

Beskrivelse:	I leiligheten er det montert sprinkleranlegg.
--------------	---

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	I leiligheten er det montert sentralt ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning fra returluft. Skapet er montert i himling i tak i gangen, og kan åpnes for filterskifte. Anlegget trekker fra bad og kjøkken og tilfører frisk luft til leiligheten.
Tilstandsvurdering:	Filter (2 stk.) må skiftes jevnlig, styringstablå gir signal når dette er nødvendig. Jevnlig vedlikehold anbefales. Behov er angitt i FDV-dokumentasjon som skal følge anlegget.

Elektriske anlegg - Boligblokk

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:	El.-installasjoner er utenfor takstingeniørers fagområde og anleggene er derfor ikke vurdert utover en tilfeldig brukskontroll. Dersom en tilstandsrapport for el.-installasjonene ønskes må det rekvireres en el.-takst av el.-autorisert taksmann/fagkyndig elektriker.
--------------	---

Tele og automatisering, generelt

Beskrivelse:	I leiligheten er det fremlegg for kabel-TV og data.
--------------	---

Diverse utstyr - Boligblokk

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

Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelse:	Bad har veggmontert WC, vask i benk og dusjhjørne med glassdører. Badet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, plassert under arbeidsbenk.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normalt gode kvaliteter. Ingen merknader.

TG: 1


Terrengforhold - Boligblokk

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Utendørs, generelt

Beskrivelse:	I hele fronten av leiligheten er det privat uteareal med tredekke og hellelagt gangareal foran inngangsdøren.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Oljing av tredekke anbefales utført jevnlig, ved behov.

TG: 1

Annet - Boligblokk

Annet

Beskrivelse:	På forespørsel opplyser eier at det ikke er utestående reklamasjoner etter ett-årsbefaring og at påpekte mindre mangler er utbedret.
Tilstandsvurdering:	Ingen merknader. Ref. eier for evt. kopi av referat fra ett-årsbefaring.