

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Maria Dehli's Vei 21 A, 1084 Oslo

Gnr 104: Bnr 73
Leil.nr: 1009 Andelsnr: 5
0301 OSLO KOMMUNE
4 - roms leilighet i 1. U. etasje

Bjørn Tallhaug

Telefon: 901 31 195
E-post: bjorn@takstgruppen.com
Rolle: Uavhengig takstmann

Tove Hegerland

Telefon: 97510039
E-post:
Rolle: Uavhengig takstmann

TAKSTGRUPPEN
www.takstgruppen.com *Oslo Akershus Taksering AS*

Dato befaring: 09.01.2019
Utskriftsdato: 11.01.2019
Oppdrag nr: 131605



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 tilsvarende 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.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/revirenten 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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra Norges Eiendommer.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert, kun beskrevet. Takstobjekt kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll samt fremskynde behovet for oppgradering.

BRA er målt i henhold til NS 3940 og etter takstbransjens retningslinjer for arealmåling. BRA er målt innenfor boligens omsluttende vegger og ifølge retningslinjene er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper". Det er i sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Referansenivået for vurdering av tilstand er bygningens/-delenes etableringsår og for vurdering av svikt er gjeldene lover/forskrifter på etableringstidspunktet samt normal håndverksmessig utførelse. Det er ikke foretatt kontrollmålinger i forhold til toleransekrav i NS 3420.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer, og utført i henhold til NS 3424. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen; forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen eller som er beskrevet i taksten. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på

befaringsdagen.

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

4 - roms andelsleilighet på ende i boligblokk bygget i 1974, etter den tids krav og byggeskikker.

Direkte utgang til romslig delvis overbygget terrasse på 60 m² ut fra stue.

Pen leilighet med flere oppgradering siste år.

Kjøkken og bad modernisert i 2018.

Pene overflater.

Normal bruks slitasje.

De fleste forhold som har fått tilstandsgrad 2, skyldes alder og bruks slitasje.

Det medfølger garasje plass i lukket fellesanlegg.

ASKER, 11.01.2019



Bjørn Tallhaug
Takstmann
Telefon: 901 31 195

Tove Hegerland
Telefon: 97510039

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Kohzin Jaffar Jano
Takstmenn:	Bjørn Tallhaug, Tove Hegerland
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 09.01.2019. - Bjørn Tallhaug. Takstmann. Tlf. 90 13 11 95 - Tove Hegerland. Takstmann. Tlf. 97 51 00 39 - Representant for eier.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	4 - roms leilighet i 1. U. etasje
Beliggenhet:	Leiligheten ligger i stille og rolige omgivelser mellom Høybråten og Furuset. Området er veletablert og meget barnevennlig. Kort vei til skoler, barnehager, nærbutikk, offentlig kommunikasjon. Store grøntarealer i nærområdet med flotte turmuligheter. Rolig og solrikt.
Bebyggelsen:	Øvre Haugen Borettslag består av 292 leiligheter fordelt på 79 4-roms, 75 3-roms, 134 2-roms og 4 1-roms. Første innflytting i borettslaget var i 1975 og tomten ble kjøpt i 1986. Borettslaget, som er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org. nr. 951 558 931, ligger i bydel 12 Alna.
Standard:	Lys gjennomgående leilighet med god standard.
Om tomten:	Felles eiet tomt på 55.106,7 m ² , hvor fellesarealene er opparbeidet med gressplener; lekeplasser, variert vegetasjon samt asfalterte gang- og stikkveier. Belegningstein ved innganger og deler av fellesområde.
Adkomstvei:	Offentlig tilknyttet.
Tilknytning vann:	Offentlig tilknyttet.
Tilknytning avløp:	Offentlig tilknyttet.
Andre forhold:	Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Ellers gjesteparkering og parkering etter gjeldene regler.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 104 Bnr: 73
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	55 106,7 m ² Arealkilde: Kartverket
Hjemmelshaver:	Helbin Jaffar Ismail Jano og Renas Jaffar Jano
Adresse:	Maria Dehli Vei 21 A, 1084 Oslo
Kommentar:	Felles eiet tomt for borettslaget

Andelsobjekt	
Leilighet nr./selskap:	1009/Øvre Haugen Borettslag
Organisasjonsnummer:	951558931
Forretningsfører:	OBOS (452) - 22 86 56 63
Eier adkomstdok.:	Kohzin Jaffar Jano og Helbin Jaffar Ismail Jano

Matrikkel: Gnr 104: Bnr 73
Andre oppl.: Leil.nr: 1009 Andelsnr: 5
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Maria Dehli Vei 21 A, 1084 Oslo



Innskudd, pålydende mm			
Andelsnummer:	5		
Pålydende:	100		
Opprinnelig innskudd:	36 900		
Andel formue:	32 606	Dato: 31.12.2017	
Andel fellesgjeld:	58 235	Dato: 01.12.2018	

Årsregnskap			
Regnskapsår:	2017		
Kommentar:	Regnskap fra borettslaget for 2017 er ikke lagt inn i taksten. Henviser til årsberetning fra styret.		

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Representant for eier	09.01.2019	Påviste og ga opplysninger.			
Kartverket	06.01.2019	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse.	Innhentet		
Forretningsfører	10.01.2019	Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Innhentet		
Eiendomsverdi.no	06.01.2019	Gnr. , bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	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.	
Egenerklæring er ikke mottatt fra eier	

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Tryg Forsikring. Avtalenr: 6649734. Fellespolise for bygningsmassen.
Ligningsverdi:	Ikke opplyst.

Bygninger på eiendommen

Andelsleilighet i boligblokk

Bygningsdata	
Byggeår:	1974 Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse:	Boligformål.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. u. etasje	105	96	96		Entre, gang, stue, kjøkken gang, garderobesrom, bad og tre soverom. Garderobesrom er tatt med som p-rom grunnet bruken på befaringdagen. Direkte utgang fra stue til markterrasse på 60 m ² . Innvendig målte arealer. Bruttomål skjønnsmessig beregnet.
1. u. etasje					Bod (merket 3019) på 5,5 m ² .
Sum bygning:	105	96	96	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. u. etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, gang, bad, garderobesrom, 3 soverom	
1. u. etasje		Bod

Konstruksjoner

Andelsleilighet i boligblokk

Bygning generelt - Andelsleilighet i boligblokk

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Boligblokk i mur og betongkonstruksjoner. Skillende vegger i betong. Innvendige vegger i betong og gipsplater. Oppforet flatt tak antas tekket med papp/asfalt. Bygget i 1974, etter den tids byggeskikker og krav.

Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad ikke vurdert. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighets-/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. For tilstandsanalyse av fellesanlegg i boligsameie, borettslag eller aksjelag vises det til tillegg E i veiledningen til NS3424:2012.
---------------------	---

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Andelsleilighet i 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.

Utvendige overflater

Beskrivelse: Grunnmur, leilighetsskillere og yttervegger av betong. Teglsteinsforblendet.

Vinduer og dører - Andelsleilighet i 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: Trevinduer i 3 - lags isolerglass.

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

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Tilstandsgrad satt ut i fra alder.



Ytterdører og porter

Beskrivelse: Brann- og lydklassifisert entredør.
2 lags isolerglass på terrassedør.

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

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Nyere balkongdør ut fra kjøkken til markterrasse.
Tilstandsgrad er satt ut i fra helhet, ikke mindre avvik.



Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.
2 innerdører med glass.

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

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Nyere innerdører.
Dørblad mot bad har noe fuktskade nederst, tilsvarer Tilstandsgrad 2.
Tilstandsgrad er satt ut i fra helhet, ikke mindre avvik.



Terrasse, balkonger, trapper ol - Andelsleilighet i boligblokk

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Direkte utgang til delvis overbygget markterrasse på 60 m ² , tremmer på gulv og tre-gjerde. Adkomst direkte ut til terreng. Vestvendt beliggende med utsikt og mot friområder. Utebelysning.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad er satt ut fra helhet.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Kjøkken - Andelsleilighet i 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:	Ikea kjøkkeninnredning fra 2018. Glatte folierte fronter samt vitrinedører med frosted glass. Laminat benkeplate og rustfritt beslag. 1 - 1/2 vask. Flisfelt (mosaikkflis) og ledlys over kjøkkenbenk. Ventilator med i stål med lys og kullfilter. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående dobbelt stål kjøleskap og frysenskap. Felles varmt forbruksvann.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad er gitt ut i fra helhet og alder, ikke mindre avvik. Pent nytt kjøkken.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige overflater - Andelsleilighet i 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:	Laminat, parkett og fliser.	
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/ tilstandsgrad:	Ny flis lagt på bad. Noen skjevheter må påregnes etter alder. Tilstandsgrad satt ut i fra helhet. Normal bruksslitasje.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malte flater/panel og fliser på bad.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Nye fliser på bad. Normal bruks slitasje. Noen mindre malings-skiller på et soverom. Tilstandsgrad er satt ut fra helhet, ikke mindre avvik.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malte himlinger.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen observerte skader eller slitasje.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Andelsleilighet i boligblokk

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.

Varme, generelt

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming i form av panelovner og varmekabler på bad.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige skader eller funksjonssvikt.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Brannslukking, generelt

Beskrivelse:	Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge boligen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret er ikke funksjonsprøvd men antatt å være tilfredsstillende etter visuell besiktigelse.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Boligens ventilasjonssystem er basert på naturlig ventilasjon. Dvs termisk oppdrift (varm luft stiger), med avtrekk på kjøkken og bad. Tilluft ved spaltespalter/ventiler.
Tilstandsvurdering:	Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand. Men spalteventiler over vindu var tettet igjen. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og funksjon på naturlig ventilasjon.

Elektriske anlegg - Andelsleilighet i 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:	Skrusikringer, 63 amp hovedsikring, 8 fordelingskurser. Befinner seg i oppgang utenfor entredør.
Tilstandsvurdering:	Automatisk avlesning installert i 2017. På generelt grunnlag anbefales el-sjekk.

Diverse utstyr - Andelsleilighet i boligblokk

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

Matrikkel: Gnr 104: Bnr 73
Andre oppl.: Leil.nr: 1009 Andelsnr: 5
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Maria Dehli Vei 21 A, 1084 Oslo



Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelse:	Badet ble modernisert i 2018. Flislagte gulv og vegger. Varmekabler. Heldekkende vask over skuffer. Speilskap med lysarmatur. Glatte høyglans fronter. Høyskap. Toalett. Dusjkabinett. Dusjbatteri og termostat. Opplegg for vaskemaskin. Stikk og vannkran.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fall mot sluk (noe begrenset). Originalt sluk. Varmekabler er ikke funksjonstestet. Fuktskade nederst på baderomsdør. Ikke tilluftsspalte i dør/terskel. Noe ujevn silikonert blant annet over vask. Manglende mansjett på avløpsrør. Det ble rutinemessig søkt etter fukt med Protimeter MMS2, ingen utslag utover normale verdier. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning og utførelse, derfor gis tilstandsgrad 2.	TG: 2

Skap og reoler

Beskrivelse:	Ett garderobesrom godt med garderobeskap. Skyvedørgarderobe på ett soverom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på innredningen.	TG: 1