

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Bygdøy Allé 115A, 0273 OSLO

Gnr 212: Bnr 89 (snr: 14)
0301 OSLO KOMMUNE
Selveierleilighet

SERTIFISERT TAKSTMANN

Andreas Høieggen

Telefon: 462 70 000

E-post: andreas@eiendomsressurs.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Eiendomsressurs AS

Postboks 3, 1403 LANGHUS

Telefon: 462 70 000

Organisasjonsnr: 922 084 858



Dato befaring: 06.05.2019
Utskriftsdato: 08.05.2019
Oppdrag nr: 1139



94049d

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.
- 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

Tilstandsrapporten er utført etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kan ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Tilstandsrapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten beskriver, men vurderer ikke tilstanden på bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Dette gjelder også for det elektriske anlegget i boenheten.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter i kommunen ikke er kontrollert. Dokumentasjon på evt. byggearbeider er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt. et tas forbehold om evt. feil i opplysninger gitt muntlig av kilder. Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Det gjøres oppmerksom på at det kan være forskjell på oppmålt primærareal i henhold til NS 3940:2012 og det areal som er godkjent som boligareal i kommunen etter plan- og bygningsloven.

Det var oppholdsvær og ca. 4 grader i luften på befaringstidspunktet.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i tilstandsrapporten. Eventuelle spørsmål kan rettes direkte til takstmannen pr. e-post eller telefon.

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

3-roms gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong. Bygget er oppført i 1937. Leiligheten gjennomgikk omfattende oppussing i 2010 med nytt badrom og nytt kjøkken mm. Det er normalt godt standard på overflater og fast inventar.

Boligen har oppvarming med radiatorer tilknyttet felles anlegg, elektrisk gulvvarme og åpen peis i stue. Det er naturlig ventilasjon med ventiler i vegg samt mekanisk avtrekk på badrom og kjøkken.

Bygningskomponenter med tilstandsgrad 2:
-Noen av vinduene pga. elde/tilstand.

Det henvises forøvrig til tilstandsrapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Det anbefales å sette seg inn i styrets årsberetning, årsregnskap, vedtekter etc. Dette kan inneholde relevant informasjon mht. felles bygningsmasse, økonomi etc.

LANGHUS, 08.05.2019



Andreas Høieggen
Takstmann / daglig leder
Telefon: 462 70 000

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Kristin Os
Takstmann:	Andreas Høieggen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 06.05.2019. - Andreas Høieggen. Takstmann. Tlf. 462 70 000 - Kristin Os . Tlf. 909 98 924

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Selveierleilighet
Standard:	3-roms gjennomgående leilighet i boligblokk fra 1937. Boligen har normalt god standard på overflater og fast innredning.
Regulering:	Eiendommen er regulert til boligbebyggelse (Kilde: Oslo kommune plan og bygg)
Adkomstvei:	Adkomst via offentlig vei.
Tilknytning vann:	Eiendommen er antatt tilknyttet offentlig vann med private stikkledninger.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er antatt tilknyttet offentlig avløp med private stikkledninger.
Heftelser:	Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt heftelser. Interessenter oppfordres til selv å sette seg inn i disse forhold.
Servitutter:	Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt servitutter. Interessenter oppfordres til selv å sette seg inn i disse forhold.
Andre forhold:	Ferdigattest/Brukstillatelse: Takstmann har ikke innhentet informasjon om det foreligger ferdigattest/ brukstillatelse. Søknadspliktige tiltak: Takstmann har ikke undersøkt om dagens planløsning/ombygging er byggemeldt/godkjent av kommunen og styret i borettslaget/sameiet.
Parkering	Sameiet har parkering. Parkering må søkes. Ventetid må påregnes. (Info fra eier)
Sameiet	Styrets godkjenning kreves. Det anbefales å sette seg inn i styrets årsberetning, årsregnskap, vedtekter etc. Dette kan inneholde relevant informasjon mht. felles bygningsmasse, økonomi etc. Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.155, pr. md. Herav: Felleskostnader 4.855,- Vedlikeholdsfond 300,- Informasjon om hva som inngår fås hos megler.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 89 Seksjon: 14
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 277,8 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Sameiets navn:	Sameiet Bygdøy Alle 115/117
Organisasjonsnr.:	981400038
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Andel formue:	56 001 Dato: 31.12.2018
Andel fellesgjeld:	202 896 Dato: 31.12.2018
Hjemmelshaver:	Kristin Os
Adresse:	Bygdø Allé 115A, 0273 OSLO

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsressurs AS kontrollskjema	06.05.2019		Innhentet		
Seeiendom.no	06.05.2019		Innhentet		
Megler	03.05.2019	Meglerpakke	Innhentet		
Eiendomsverdi.no	06.05.2019		Innhentet		
Eier	06.05.2019	Befaring: Eier viste og ga informasjon			
Forretningsfører	08.05.2019		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.
Det er ikke registrert vesentlige avvik mellom forhold oppgitt i egenerklæringen og forhold avdekket under befaring.

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: IF Skadeforsikring. Avtalenr: 565695.. Info fra forr. fører.
Skattetakst:	Ikke innhentet
Ligningsverdi:	Ikke innhentet

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Bygningsdata	
Byggeår:	1937 Kilde: Eiendomsverdi.n0
Anvendelse:	Boligformål

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
4. etasje	104	96	96		Entré/gang, 2 soverom, kjøkken/stue m. utg. balkong, badrom
Sum bygning:	104	96	96	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Bruttoareal (BTA) er skjønnsmessig beregnet ut i fra antatt veggtykkelse. Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler (Leica Disto D2) og er ca. angitt.

Alle rom er beskrevet ut i fra den faktiske bruken slik rommene fremsto ved befaring. Det blir ikke vurdert om rommenes bruk er i strid med forskrifter og/eller godkjente byggetegninger. Det er ikke sjekket av takstmann om dagens planløsning er søkt/godkjent i sameiet.

Takhøyde ble målt i entré/gang til 247 cm og i stue til 265 cm.

Bod i kjeller:

Bod i betong og tre.

Areal målt til ca. 10,5 m².

Takhøyde opp til rørføringer målt til ca. 213 m.

I tillegg er det vaskerom og sykkelbod i fellesarealer.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
4. etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, badrom/vaskerom, 2 soverom	

Konstruksjoner

Boligblokk

Bygning generelt - Boligblokk

Bygning, generelt - 4. etasje	
Beskrivelse:	<p>BYGNING GENERELT Boligblokk oppført i 1937 med 5 etasjer over bakken pluss kjeller. Bygget er oppført etter byggeskikk ved byggeår. Blant annet kan ikke bygningens energieffektivitet, tetthet og luftutskifting sammenligne med nye bygg. Eier opplyser om at bygningen har gjennomgått omfattende betongrehabilitering, oppgangen er nylig malt og utbygging/renovering av originalt soillrør pågår nå.</p> <p>GRUNN OG FUNDAMENTER, GENERELT Fundamentert med støpte/murte konstruksjoner til antatt faste og stabile masser.</p> <p>FRITTBÆRENDE DEKKER/ETASJESKILLERE Etasjeskillere antatt i betongkonstruksjoner.</p> <p>YTTERVEGGER Yttervegger av teglstein. Pusset og malt.</p> <p>TAKKONSTRUKSJON Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/folie el.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.</p> <p>Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles eiendomsmasse.</p>

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 - 4. etasje

Beskrivelse:	Vinduer i treramme i malt utførelse. Vinduer i kjøkkendel er antatt fra byggeår (enkelt glass). Vinduer i stue har 2-lags isolerglass datert 1986. Soverom har vinduer med 2-lags glass datert 1968.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Grunnet alder kan det ikke forventes samme isolasjonsevne som for nyere vinduer. Vinduene er ikke funksjonstestet. Eier opplyser om at vinduene på kjøkken en gang i tiden er malt igjen og kan ikke åpnes. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av elde/slitasje.

TG: 2



Ytterdører og porter - 4. etasje

Beskrivelse:	Entrédør i slett, finérførelse med kikkehull og ekstra lås. Døren er av nyere dato med brannklasse EI-30 og lydklasse 35 dB.
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:	Døren er funksjonstestet og funnet i orden.

TG: 1



Innvendige dører - 4. etasje

Beskrivelse:	Formpressede innerdører med kjerne av papp.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alle innerdører er funksjonstestet og funnet i orden.

TG: 1



Terrasse, balkonger, trapper ol - Boligblokk

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

Trapper og ramper - 4. etasje

Beskrivelse:	Felles trappeoppgang.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles eiendomsmasse.

Balkonger, terrasser ol. - 4. etasje

Beskrivelse:	Balkong på ca. 8 m ² . Dekke av betong. Utebelysning. Delvis overbygget. Rekkverk av mur/betong og metall.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Avrenning er opplyst å være tilfredsstillende. Dreneringen er nylig renovert (eier). Til informasjon: Rekkverket er målt til høyde på ca. 92 cm. Dagens forskrift krever 100 cm. Tilstandsgrad er satt på observerbare flater. Selve konstruksjonen er en del av sameiets felles eiendomsmasse og tilstandsgrad settes ikke.

TG: 1



Piper og ildsteder - Boligblokk

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v. - 4. etasje

Beskrivelse:	Antatt teglsteinspipe fra byggeår. Åpen peis i stuen. Feieluke i felles kjellerrom.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet, men opplyses av eier å fungere som det skal. Det er ikke kjent når det sist ble feid siste. Det er foretatt branninspeksjon (info fra eier). Pipeløp er en del av sameiets felles eiendomsmasse. Tilstandsgrad settes ikke.

Bad - Boligblokk

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 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.

Sanitærinstallasjoner, generelt - 4. etasje / Badrom/vaskerom

Beskrivelse:	Fliser på vegg og gulv. Malte plater i himling. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med glassdører. Servant i benk og underskap. Speil over benk. Mekanisk avtrekk i dusjsonen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er gjennomført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS2 på vegger i dusjsonen. Det var ingen utslag eller tegn til skadelig fukt på befaringdagen. Fall på gulv er målt med krysslaser og funnet i orden. Vanntrykk og avrenning i servant er testet og funnet tilfredsstillende. Det er ingen synlig membran ved inspeksjon i sluk. Dette er mest sannsynlig på grunn av konstruksjonens art. Eier har dokumentasjon på utførelse av arbeider. Det forutsettes riktig utført membran og vanntett tilslutning ved sluk. Eier opplyser om at våtromsarbeidene ble kontrollert underveis av kontrollør fra OBOS. Det mangler tilluft ved dørblad. Det er anbefalt tilluft tilsvarende ca. 80x3 cm. Vær spesielt obs. på fuktproblematikk ved endret/øke belastning.

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 - 4. etasje

Beskrivelse:	Huseby kjøkkeninnredning fra 2010. Sette, folierte fronter. Over- og underskap. Heltre benkeplate. 1 ½ oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Integreerte hvitevarer: Oppvaskmaskin (smal type), vinskap, komfyr med keramisk topp, fryseskap og kjøleskuffer. Malt tapet over benk. Det er aquastop for oppvaskmaskin og system for automatisk avtegning av vann ved eventuell lekkasje. Avtrekksvifte over komfyr med kullfilter. Mekanisk avtrekk i nisje.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Installasjoner er ikke funksjonstestet. Kjøkkeninnredning med normal bruksslitasje. Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS2 på gulv foran kjøøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum samt inne i benkeskap. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt. Det anbefales montert komfyrvokter.

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 - 4. etasje

Beskrivelse:	Type: Originalt, oljet parkett/tregulv i stue/kjøkken. Parkett fra 2010 ellers.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før oljing av tregulv, parkett, oljet er 1 - 3 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Parkett i entré/gang har noe merker etter fuktpåkjennning ellers er det normalt bruksslitasje i forhold til alder. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - 4. etasje

Beskrivelse:	Malt strietapet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflatene fremstår for det meste som godt vedlikeholdt. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling - 4. etasje

Beskrivelse:	Malt betong, malte plater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år. Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Himling i entré/gang er nedfôret. Det er etablert luftekanal for avtrekksventil kjøkken og røranlegg for kjøkken over himling. Overflatene fremstår som godt vedlikeholdt. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - 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.

VVS-installasjoner, generelt - 4. etasje

Beskrivelse:	Varmtvann fra felles opplegg. For det meste nyere plastrør. Fordelerstokk med stoppekraner i fordelerskap på badetrom. Avløpsrør i plast til felles soil i originalt støpejern. Inspeksjonsluke for soil og rørføringer i luke på minste soverommet. Radiatorene med vannbåren varme. Kjøkkenet har montert kvern i kjøkkenbenk og pumpe samt røropplegg for gråvann.
Tilstandsvurdering:	Det er ukjent for takstmann om kjøkkenkvernen er godkjent løsning. Noen nyere radiatorene. Radiatorene på soverom er av eldre modell, men har fått byttet enkelte komponenter i tråd med sameiets anbefalinger. Lekkasje fra anlegget har forekommet i andre leiligheter i bygget (info fra eier). Det settes ikke tilstandsgrad på røropplegget da dette krever spesialutstyr og kompetanse. Det var ingen tegn til lekkasje/fuktproblematikk på befaringsdagen.

Varme, generelt - 4. etasje	
Beskrivelse:	Oppvarming via fellesanlegg (bergvarme) med veggmonterte radiatorer (Info fra eier). Elektrisk gulvvarme på badrom. Åpen peis i stue.
Tilstandsvurdering:	Varmekilder er ikke funksjonstestet. Tilstandgrad settes ikke.

Brannslukking, generelt - 4. etasje	
Beskrivelse:	Brannslukningsapparat 6 Kg. 2 stk. brannvarslere.
Tilstandsvurdering:	Tilstanden på brannslukningsutstyr og brannvarslerutstyr er ikke vurdert. Til informasjon: Ved omsetning av boligeiendom skal det følge med godkjent brannslukningsutstyr og brannvarslingsutstyr.

Luftbehandling, generelt - 4. etasje	
Beskrivelse:	Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk på kjøkken og på badrom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Opprinnelige ventiler i vinduer er tett og erstattet med støydempende ventiler i yttervegg (arbeider i regi av sameiet). Mekanisk avtrekk på badrom og kjøkken med avkast over tak (info fra eier). Det mekaniske avtrekket synes å ha noe redusert kapasitet på befaringsstidspunktet. Effekten er ikke målt. Merk at ventiler alltid skal være åpne. Gjelder både friskluftsentilener og avtrekksventiler. Vær spesielt oppmerksom på fruktproblematikk ved endret bruksmønster og/eller belastning.

TG: 1

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 - 4. etasje	
Beskrivelse:	Sikringssskap i felles trapperom med automatsikringer og jordfeilsbrytere. Hovedbrytere med skrusikringer. Delvis åpnet og skjult anlegg.
Tilstandsvurdering:	Alt av EL-installasjoner i leiligheten ble byttet i 2010. Det meste i sikringssskapet er fra 2010. Samsvarserklæring på EL-arbeider foreligger (info fra eier). Det har ikke vært foretatt kontroll fra det lokale eltilsyn. EL-anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og det settes ikke tilstandsgrad på anlegget. Det er likevel gjort visuell inspeksjon av sikringssskap samt visuell inspeksjon (ingen demontering) av noen tilfeldige stikkontakter og koblingspunkter.

Belysningsutstyr - 4. etasje	
Beskrivelse:	Takpunkter. Armatur over benk på kjøkken. Vegglys og innfelte downlights i himling på badrom. Utebelysning på balkong.
Tilstandsvurdering:	Belysning er en del av Elkraft-anlegget og tilstandsgraden vurderes derfor ikke.

Alarm- og signalsystemer, generelt - 4. etasje

Beskrivelse: Callinganlegg

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.

Skap og reoler - 4. etasje

Beskrivelse: Ekstra skap montert på vegg ved kjøkken. Stor skyvedørsgarderobe hovedsoverom. Skyvedørsgarderobe soverom. Garderobeskap i entré/gang.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Enkelte garderobedører er funksjonstestet og funnet i orden. Normal bruksslitasje.

TG: 1



Annet - Boligblokk

Annet - 4. etasje

Beskrivelse: Det er ikke gjennomført radonmåling i leiligheten.

Søppelsjakten er ikke i drift.

Det er oppdaget sølvkre. Noen få individer med flere måneders mellomrom. (info fra eier)

Eier opplyser om at det ved to anledninger har vært vannlekkasje i forbindelse med radiatorene fra leiligheten over. Skadene er utbedret i regi av forsikringselskap.

Tilstandsvurdering: Radon er normalt ikke et problem i 4. etasje.