

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Biskop Jens Nilssøns gate 17A, 0659 OSLO

Gnr 237: Bnr 50

Andelsnr: 92

0301 OSLO KOMMUNE

Stort frittliggende boligbygg på 6 etasjer.

SERTIFISERT TAKSTMANN

Daniel P. Martens

Telefon: 940 03 908

E-post: daniel@martenstakst.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Martens Takst og Byggtjenester AS

Lillevannsveien 31 B, 0788 OSLO

Telefon: 940 03 908

Organisasjonsnr: 915 765 416



Dato befarng: 20.10.2020

Utskriftsdato: 22.10.2020

Oppdragsnr: 1778



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/b998290b-d1b7-4eba-8d87-3c01c75ff0c6>

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 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

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon- 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 det elektrisk anlegget i boenheten.

Det gjøres oppmerksom på at alder ansees som et symptom. D.v.s. at en bygningsdel uten synlige skader/mangler/feil, men som er eldre enn eller nærmer seg forventet levetid, kan få tilstandsgrad 2 eller høyere. Er bygningsdelen innenfor normal forventet levetid, men ikke ny, og er uten skader/mangler/feil, gis bygningsdelen normalt tilstandsgrad 1. Er bygningsdelen ny og uten feil og mangler gis tilstandsgrad 0. Dette anføres under punktet "vurdering" i rapport. Det vil alltid bli gjort en helhetsvurdering av bygningsdelens tilstand og type, og avvik fra ovenstående vurderingskriterier kan forekomme.

Er tilstandsrapporten eldre enn 6 mnd. bør takstmann kontaktes for ny oppdatering.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. 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. Det 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 er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjenninger på eiendommen. Takstmannen har ikke fått opplysninger om eventuelt soppangrep, skadedyr, lekkasjer eller råteskader utover det som fremkommer i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at det kan være forskjell på oppmålt primæromareal i henhold til NS 3940:2012 og det areal som er godkjent som boligareal i kommunen etter plan- og bygningsloven. Tilstandsrapport er utferdiget slik boligen fremstod på

befaringstidspunktet dersom annet ikke er nevnt. Takstmannen viser til boligselskapets vedtekter/årsberetning og opplysninger fra forr.fører for ytterligere informasjon. Evt. planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld, dersom ikke annet er nevnt er ukjent for takstmannen.

VEDRØRENDE FUKTMÅLING:

- Merk at fuktmåling utført i forbindelse med utarbeidelse av denne tilstandsrapporten er et søk etter fukt i overflaten og ca 1-4 cm inn i konstruksjonen.
- I badets våtsone vil det alltid være mer eller mindre fukt i fliser, fliselim, fuger og påstøp som følge av at badet er i daglig bruk. Fuktsøk her vil derfor kunne si lite eller ingenting vedrørende fuktproblematikk. Skal det søkes etter fukt i et bad med membran må det søkes etter fukt på baksiden av denne. Det utføres derfor ikke fuktsøk på bad med fliser, såfremt det ikke ønskes at det åpnes opp i konstruksjonen. .
- Når membransjiktet er plassert øverst i konstruksjonen vil et fuktsøk kunne si noe om endringer i fuktverdier. Gradvis økende verdier i forhold til et referansepunkt kan være en indikasjon på fuktproblematikk. Gjelder baderomsbelegg.
- I bad med dusjkabinett utføres det ikke fuktsøk på vegg tildekket av kabinett.
- Det utføres fuktsøk i vinduskarm våtsoner. Forhøyede fuktverdier kan indikere fuktproblematikk.
- Fuktsøk på kjøkken utføres på gulv foran kjøleskap, oppvaskmaskin og servant, og kan si noe om eventuell lekkasje/kondensproblematikk fra disse enhetene.
- Merk at grunnet stålkonstruksjon i vegg i prefabrikerte bad kan det være vanskelig å utføre fuktmåling med ordinært utstyr.

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

Leilighet i boligbygg fra 2004 med ett soverom, stue/kjøkken, omklæringsrom og bad. Beliggende på ett plan i byggets underetasje. Generelt velholdt leilighet. Normal bruksslitasje overflater og innredning. Balansert ventilasjonsanlegg. Vannbåren oppvarming. Varmekabler bad.

Det ble ikke avdekket alvorlige feil eller skader i boligen.

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

Anbefaler eventuelle interessenter å innhente årsberetningen. Denne inneholder relevant informasjon mht felles bygningsmasse, økonomi etc.

OSLO, 22.10.2020



Daniel P. Martens
Takstmann og tømremester
Telefon: 940 03 908

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Maria Meikjær
Takstmann:	Daniel P. Martens
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 20.10.2020. - Daniel P. Martens. Takstmann og tømrmester. Tlf. 94 00 39 08

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Stort frittliggende boligbygg på 6 etasjer.
Adkomstvei:	Offentlig vei via privat felles adkomst.
Tilknytning vann:	Private stikkledninger til offentlig nett
Tilknytning avløp:	Private stikkledning til offentlig nett

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 237 Bnr: 50
Eiet/festet:	Festet
Areal:	6 088,6 m ² Arealkilde: Infoland.no
Hjemmelshaver:	Maria Meikjær
Adresse:	Biskop Jens Nilssøns gate 17A, 0659 OSLO

Andelsobjekt	
Selskap:	Vålen Borettslag
Organisasjonsnummer:	985225389
Forretningsfører:	Obos Eiendomsforvaltning AS
Eier adkomstdok.:	Maria Meikjær

Innskudd, pålydende mm			
Andelsnummer:	92		
Andel formue:	18 498		
Andel fellesgjeld:	560 821		
Kommentar:	Opplysninger er gitt i henhold til forretningsførers informasjon. Andel formue og gjeld er per 31.12.2019.		

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.10.2020	Kontrollert med hensyn til om det er avvik i denne i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Fremvist		
Martens Takst kontroll og opplysningsskjema	19.10.2020		Innhentet		
Infoland.no	20.10.2020		Innhentet		
Megleropplysninger	21.10.2020	Opplysninger vedrørende andel fellesgjeld, forsikring osv. tilsendt fra eiendomsmegler	Innhentet		

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Bygningsdata	
Byggeår:	2004 Kilde: Eiendomsverdi.no
Anvendelse:	Boligformål

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
UnderEtasje.	57	51	51		Bad, entré, stue/kjøkken, omkleddingsrom, soverom
Sum bygning:	57	51	51	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal	
<p>BTA er beregnet utifra antatt tykkelse på yttervegger. Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler dersom annet ikke er opplyst.</p> <p>Innkassinger, sjakter, rør, ledninger, søyler, inredningsenheter o.l. medtatt i beregningen av BRA. Viser til NS 3940 pkt 5.3.3.</p> <p>Kjellerbod på 5 m2 med vegger i gitterutførelse.</p> <p>Merk følgende vedrørende omkleddingsrom: Da rommet i dag benyttes som garderobe og det er plass til å skifte i rommet slik det fremstod på befaringsdagen, blir rommet definert som et p-rom. Rommet er opprinnelig en bod.</p>	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
UnderEtasje.	Bad, entré, stue/kjøkken, omkleddingsrom, soverom	

Konstruksjoner

Boligblokk

Bygning generelt - Boligblokk	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur, frittstående dekker, bærende yttervegger og leilighetskillevegger i armert betong. Pusset og malt fasade. Flatt tak (fall mindre enn 6 grader) antatt utført som kompakt tak. Dette er tak som ikke er luftet under tekkingen og skal som hovedregel ha innvendig nedløp for regn og smeltevann. Tekkematerialet er enten asfalt eller plast/gummibasert takbelegg. Isolasjonsskiktet er vanligvis plassert på oversiden av bærekonstruksjonen. Bærekonstruksjonen er av betong, metall eller treverk. Det er personheis i bygget.

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 med 2 lags isolerglass i treramme av gran eller furu datert 2004.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer fremstår som velholdte og velfungerende. Det ble ikke registrert feil eller mangler. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Balkongdør med 2 lags isolerglass datert 2004. Entredør i fabrikk malt utførelse. Døren er lyd og brannklassifisert og iht gjeldende krav i "forskrift om brannforebygging".
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:	Dører fremstår som velholdte og velfungerende. Det ble ikke registrert feil eller mangler på disse. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige dører - UnderEtasje.

Beskrivelse:	Lette dører med glatt overflate og bikubekjerne av papp.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Velfungerende. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Terrasse, balkonger, trapper ol - Boligblokk

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

Balkonger, terrasser ol.


Beskrivelse:	Markterrasse på 9 m2. Betongheller lagt på antatt underlag av drenerende masser. Merk direkte tilkomst til gressbelagt hageflekk og friarealer. Det er montert belysning og stikkontakter.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normalt velholdte overflater. Menk: Tre-fire betongheller sunket noe i underlaget. Tilfredstillende avrenning ved regnfall. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

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 baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Sanitærinstallasjoner, generelt - UnderEtasje. / Bad


Beskrivelse:	Badet er et prefabrikkert modulbad produsert på fabrikk. Slike bad løftes ferdig konstruert inn i bygget hvor de kobles til vann, avløp og ventilasjon. Det er lagt fliser på gulv og vegger. Vegghengt toalett med utenpåliggende sisternekasse. Servant på vegghengt servantskap. Dusjnise med forheng. Sluk i dusjnisen. Vedrørende membranutførelse forutsettes det at denne er iht gjeldende krav/standard for prefabrikerte bad. Hovedstoppekraner er plassert bak luke i tak. Opplegg for vaskemaskin på badet.
--------------	---

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dokumentasjon på utførelse/beskrivelser skal være tilgjengelig i boligens FDV dokumentasjon, overlevert kjøper av leiligheten da boligen var ny. Badet fremstår som normalt velholdt. Synlig svertesopp i silikonfuger dusjsone. Synlig svell i nedre del servantskap. Fallforhold på gulv målt med lasermåler. Det ble registrert fall mot dusjsonen. Fallforhold i dusjsonen ble testet med vann fra dusjbatteri. Vannet renner sakte til sluk. Vedrørende fuktmåling se under punktet "Egne forutsetninger" på side 3 i rapport.	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 - UnderEtasje.

Beskrivelse:	Fronter i profilert malt utførelse. Laminert benkeplate med innfelt kjøkkenvask. Malt vegg over kjøkkenbenk. Frittstående hvitevarer. Det er opplegg for kjølfrys, komfyr og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator tilkoblet sentralt avtrekk i bygget. Det er montert aquastop for oppvaskmaskin.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Overflater med normal bruksslitasje og stedvis behov for overflatebehandling. Fuktsøk med indikasjoninstrument av typen protimeter MMS i benkeskap under servant og på gulv foran kjølfrys og oppvaskmaskin viste normale fuktverdier.	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 - UnderEtasje.

Beskrivelse:	Tre stavs eikeparkett. Vinyl/linoleum i omkleddingsrom	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Synlig slitasje i entre. Normal bruksslitasje forøvrig.	TG: 2 

Overflater på innvendige vegger - UnderEtasje.

Beskrivelse:	Malte og sparklede gipsplater. Malt mur.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje	TG: 1 

Overflater på innvendig himling - UnderEtasje.

Beskrivelse:	Malt betong. Malte og sparklede gipsplater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år. Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt velholdte overflater	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.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - UnderEtasje.

Beskrivelse:	Hovedstoppekraner er plassert bak luke i tak bad.
Tilstandsvurdering:	Utstyret er ikke undersøkt da undertegnede ikke innehar nødvendig kompetanse på dette området.

Varme, generelt - UnderEtasje.

Beskrivelse:	Vannbåren oppvarming med radiatorer. Bygget får levert varmtvann fra et fjernvarmeanlegg. Elektriske varmekabler i baderomsgulv.
Tilstandsvurdering:	Undertegnede har ikke blitt opplyst om at det foreligger kjente feil eller mangler på anlegget. Tilstandsgrad ikke vurdert

Luftbehandling, generelt - UnderEtasje.

Beskrivelse:	Det er balansert ventilasjon i bygget. Dette er et viftesystem som leverer frisk rensset luft og trekker ut brukt luft. Varme blir overført fra brukt luft til frisk luft i en varmegjenvinner, og ventilasjonskanaler fordeler den oppvarmede friskluften rundt i boligen via ventiler. På denne måten behøver friskluften normalt ikke ytterligere oppvarming. Luften i enheten sirkulerer via spalter under dørbled.
Tilstandsvurdering:	Ventilasjonssystemet fremstår som velfungerende på befaringdagen. Undertegnede har ikke blitt opplyst om at det foreligger kjente feil eller mangler på anlegget. Tilstandsgrad ikke vurdert.

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 - UnderEtasje.

Beskrivelse:	Sikringsskap med automatsikringer. Plassert i omkleddingsrom. Lastbryter på 50 ampere.
Tilstandsvurdering:	El anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

Belysningsutstyr - UnderEtasje.

Beskrivelse:	Takpunkter og stikkontakter på vegg for tilkobling av belysningsutstyr.
Tilstandsvurdering:	Undertegnede har ikke blitt opplyst om at det foreligger kjente feil eller mangler på anlegget. Tilstandsgrad ikke vurdert.

Alarm- og signalsystemer, generelt - UnderEtasje.

Beskrivelse:	Systemer for porttelefoner. Dørcalling med åpner. Sentralt brannvarslingssystem.
Tilstandsvurdering:	Undertegnede har ikke blitt opplyst om at det foreligger kjente feil eller mangler på anlegget.

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.

Matrikkel: Gnr 237: Bnr 50
Andre oppl.: Andelsnr: 92
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Biskop Jens Nilssøns gate 17A, 0659 OSLO

Martens Takst og Byggtjenester AS
Lillevannsveien 31 B, 0788 OSLO
Telefon: 940 03 908



Skap og reoler - UnderEtasje.

Beskrivelse:	Integrert skyvedørgarederobe i soverom og entre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merknader.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>