

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Otto Sogns vei 4, 0681 OSLO

Gnr 148: Bnr 336

Andelsnr: 96

0301 OSLO KOMMUNE

Stort frittliggende boligbygg på 4 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 befaring: 19.02.2021

Utskriftsdato: 23.02.2021

Oppdragsnr: 1862



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/c912ecd6-4cea-46aa-94ee-13e38d6e3c09>

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 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 byggningsdeler, 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 våtsoner 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 1963 med to soverom, stue/kjøkken, vaskerom, wc og bad. Belliggende på ett plan i byggets 3. etasje. Generelt velholdt leilighet. Pusset opp i 2014 iflg info gitt av forrige eier. Pågående vårtomsrehabilitering i borettslaget.

Elektrisk oppvarming. Naturlig avtrekksventilasjon.

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, 23.02.2021



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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Espen og Uyen Phuong Unni Tran-Thorsen
Takstmann:	Daniel P. Martens
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 19.02.2021. - Daniel P. Martens. Takstmann og tømrmester. Tlf. 94 00 39 08 - Espen og Uyen Phuong Unni Tran-Thorsen. Tlf. 91122128

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Stort frittliggende boligbygg på 4 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: 148 Bnr: 336
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	11 185 m ² Arealkilde: Infoland.no
Hjemmelshaver:	Espen Tran-Thorsen
Adresse:	Otto Sogns vei 4, 0681 OSLO

Andelsobjekt	
Selskap:	Rognerud Borettslag
Organisasjonsnummer:	950390158
Forretningsfører:	Obos Eiendomsforvaltning AS
Eier adkomstdok.:	Espen og Uyen Phuong Unni Tran-Thorsen

Innskudd, pålydende mm			
Andelsnummer:	96		
Pålydende:	9 300		
Andel formue:	20 684	Dato: 31.12.2020	
Andel fellesgjeld:	36 000	Dato: 01.02.2021	
Kommentar:	Opplysninger er gitt i henhold til forretningsførers informasjon.		

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Eier	19.02.2021	Eier var tilstede under befaringen og gav informasjon			
Infoland.no	19.02.2021		Innhentet		
Megleropplysninger	17.02.2021	Opplysninger vedrørende andel fellesgjeld, forsikring osv. tilsendt fra eiendomsmegler	Innhentet		

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Bygningsdata	
Byggeår:	1963 Kilde: Infoland
Anvendelse:	Bolig

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
3. Etasje.	87	79	73	6	Bad, entré, kjøkken, stue, vaskerom, innglasset balkong, 2 soverom, wc
Sum bygning:	87	79	73	6	

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, innredningsenheter o.l. medtatt i beregningen av BRA. Viser til NS 3940 pkt 5.3.3.</p> <p>Innglasset balkong beregnes som s-rom. Areal for vegg mellom veranda og bolig medtas i den totale arealberegningen, men ikke i beregningen av gulvareal balkong. Det vil derfor oftest være et avvik mellom oppgitt areal s-rom og oppgitt areal balkong. Gjeldende for denne enheten.</p> <p>Kjellerbod i nr 4 på 3,2 m² og i nr 2 på 2,4 m². Panelte vegger.</p>

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. Etasje.	Bad, entré, kjøkken, stue, vaskerom, 2 soverom, wc	Innglasset balkong

Konstruksjoner

Boligblokk

Bygning generelt - Boligblokk	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	<p>Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur og frittstående dekker utført i armert betong. Bærende ytter og innervegger utført med spekket tegl. Uisolert salttakskonstruksjon utført med taksperrer. Takfall på minst 10-15 grader.</p> <p>Pågående våtrom og rørrehabilitering i borettslagets regi.</p> <p>Det er planlagt rehabilitering av fasader, vinduer, tak etc i borettslagets regi. Leverandør og eventuell oppstart ikke avklart. Anbefaler eventuelle interessenter å kontakte borettslaget for mer info.</p> <p>For de forskjellige bygningsdelers vedlikeholdsbehov og antatt levetid se byggforskseriens blad 700.320.</p> <p>Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil eller mangler som er vanskelige å oppdage ved befarings.</p>

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann, avløpsnett, takteking samt isolasjon i gulv, vegger og tak. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

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 1988.
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. Stedvis behov for overflatebehandling. Det ble ikke registrert feil eller større negative avvik, men det gjøres oppmerksom på vinduenes alder. Merk at tettelister blir harde over tid og bør smøres med jevne mellomrom, eventuelt byttes. Merk: Planlagt utskiftning av vinduer i borettslagets regi. Leverandør og oppstart ikke avklart.

TG: 2



Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Balkongdør med 2 lags isolerglass datert 1988. Entredør i finert utførelse. Døren er lyd og brannklassifisert og iht gjeldende krav i "forskrift om brannforebygging".
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:	Balkongdør fremstår som normalt velholdt. Det ble ikke registrert feil eller større negative avvik, men det gjøres oppmerksom på dørens alder. Merk harde tettelister. Anbefales skiftet ut. Grunnet alder kan det ikke forventes samme isolasjonsevne som dagens balkongdører. Inngangsdør fremstår som velholdt og velfungerende. Det ble ikke registrert feil eller mangler på denne.

TG: 2



Innvendige dører - 3. Etasje.

Beskrivelse:	Formpressede innerdører med bikubekjerne av papp.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dør til soverom butter i karm. Velholdte overflater.

TG: 1



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:	Innglasset balkong på 5,4 m2. Utført på betong dekke. Tilkomst fra stue. Løse fliser på gulv. Lagt i plastrammer. IKEA produkt. Det er montert belysning og stikkontakter. Varmeovn. Avrenning mot balkong ytterkant. Rekkverk i stål med innfelte plater. Glass med skyvefunksjon.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fallforhold på gulv målt med lasermåler. Det ble registrert fall mot ytterkant balkong. Generelt velholdte overflater. Åpne og lukkefunksjon innglassing ok iflg eier.

TG: 1



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 - 3. Etasje. / Bad

Beskrivelse:	Delvis pusset opp i 2014 med nye overflater og innredning. Det er lagt fliser på gulv og vegger. Servant på vegghengt servantskap. Innmurt badekar. Dusjvegg i glass. Støpejernssluk. Antatt fra byggeår.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fallforhold på gulv målt med lasermåler. Det ble registrert fall mot sluk. Overflater og inventar fremstår som generelt velholdte. Eldre støpejernssluk. Det kan ikke gis noen garanti mht slukets tilstand. Badet er planlagt rehabilitert i borettslagets regi, med oppstart i september/oktober 2021. Eier har informert om at bad og vaskerom kan slås sammen. Dette er tilvalg.

TG: 2



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

Sanitærinstallasjoner, generelt - 3. Etasje. / Vaskerom

Beskrivelse:	Overflater pusset opp i 2014. Det er lagt fliser på gulv. Malte vegger. Antatt benyttet våtromsmaling. Varmtvannsbereider. 200 liters. Dater 2003. Opplegg for vaskemaskin på vaskerom. Det er ikke sluk i rommet. Automatisk lekkasjesikring montert.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater og inventar fremstår som generelt velholdte. Vaskerom er planlagt rehabilitert i borettslagets regi, med oppstart i september/oktober 2021.

TG: 1



Toalettrom - Boligblokk

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

Sanitærinstallasjoner, generelt - 3. Etasje. / Wc

Beskrivelse:	Pusset opp i 2014. Gjelder overflater og innredning. Det er lagt fliser på gulv. Malte vegger. Antatt benyttet våtromsmaling. Gulvstående toalett. Servant på vegghengt servantskap.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater og inventar fremstår som generelt velholdte. WC er planlagt rehabilitert i borettslagets regi, med oppstart i september/oktober 2021. Merk at WC ikke anses som et våtrom og det er derfor ikke krav til sluk i rommet.

TG: 1



Kjøkken - Boligblokk

Visuelle 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 - 3. Etasje.

Beskrivelse:	Kjøkken fra 2014. Fronter i høyglans og finert utførelse. Laminert benkeplate med innfelt kjøkkenvask. Malt vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrys. Kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert automatisk lekkasjestopper. Ikke testet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Kjøkkenet fremstår som velholdt. Fuktøk med indikasjoninstrument av typen protimeter MMS i benkeskap under servant og på gulv foran kjølfrys og vaskemaskin viste normale fuktverdier.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

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 - 3. Etasje.

Beskrivelse:	En stavs eikeparkett. Fliser. Overflater rehabilitert i 2014.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt velholdte overflater.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - 3. Etasje.

Beskrivelse:	Malte og sparklede gipsplater. Malt mur. Overflatebehandling fra hhv 2014 og 2021.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt velholdte overflater	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling - 3. Etasje.

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 <input checked="" 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.


Utstyr for sanitærinstallasjoner - 3. Etasje.

Beskrivelse:	Pågående våtromsrehabilitering i borettslaget. Våtrom og røropplegg i denne enheten er planlagt rehabilitert september-oktober 2021.	
--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Varme, generelt - 3. Etasje.

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming med panelovner. 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 - 3. Etasje.

Beskrivelse:	Friskluftstilførsel via veggventiler og spalteventiler i vinduer. Naturlig avtrekk på badet tilkoblet luftekanal via ventil i bad, WC og vaskerom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det skal være tilstrekkelig med tilgang på friskluft via ventiler i boligen. MERK: Naturlig avtrekk har varierende effekt grunnet vær og temperaturavhengighet. Det er naturkreftene som påvirker luftutskiftningen som følge av trykk og temperaturforskjeller ute og inne. Luftutskiftningen i boligen vil derfor variere gjennom året. Mangelfull ventil i innervegg/dør til badet for tilførsel luft fra rene rom. Viktig for å oppnå tilfredsstillende luftutskiftning/sirkulasjon i boligen.
	TG: 2 

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 - 3. Etasje.

Beskrivelse:	Sikringssskap med automatsikringer. Plassert i felles oppgang. OV-vern på 40 amp. Samsvar antall sikringer og angitte sikringer i kursfortegnelse.
Tilstandsvurdering:	El anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

Belysningsutstyr - 3. Etasje.

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

Alarm- og signalsystemer, generelt - 3. Etasje.

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