

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Erlends vei 32, 3r , 0669 69OSLO

Gnr 140: Bnr 37

Leil.nr: 2157 Andelsnr: 496

0301 OSLO KOMMUNE

Andelsleilighet



SERTIFISERT TAKSTMANN

Takstmann Lars-Erik Johnsrud

Telefon: 91 38 99 75

E-post: lars-erik@takstpartner.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Takstmann & Murmester Lars-Erik Johnsrud

Skogvollveien 9C, 0580 OSLO

Telefon: 913 89 975

Organisasjonsnr: 915 328 520

Dato befaring: 06.04.2021

Utskriftsdato: 08.04.2021

Oppdragsnr: 21045



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/b615f7d5-6c7a-4123-971c-63e4055fef14>

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 eiendomsmeidler.

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 tilsvare 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

Oppdraget ble rekvirert via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringstidspunktet.

Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid påregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, kun enkel fuktsøk på bad med

Matrikkel: Gnr 140: Bnr 37
Andre oppl.: Leil.nr: 2157 Andelsnr: 496
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Erlends vei 32, 3r , 0669 69OSLO

Takstmann & Murrmaster Lars-Erik Johnsrud
Skogvollveien 9C, 0580 OSLO
Telefon: 913 89 975



fuktmålerindikator av type Protimeter MMS2. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført ihht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når rapporten sendes som e-post er den elektronisk signert.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsrapport av 3-roms andelsleilighet i Erlends vei 32. Leiligheten med god planløsning, fremstår som meget godt vedlikeholdt med enkel og god standard. Rør og våtrom er rehabilitert i borettslagets regi i 2019. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til borettslagets felles bygningsmasse er ikke satt.)

OSLO, 08.04.2021

Takstmann Lars-Erik Johnsrud
Takstmann & Murrmaster
Telefon: 913 89 975

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Petar Gverovic
Takstmann:	Lars-Erik Johnsrud
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 06.04.2021. - Delila Kaniza. Eier. Tlf. 486 85 542 - Lars-Erik Johnsrud. Takstmann & Murmester. Tlf. 913 89 975

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet
Adkomstvei:	Offentlig
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig
	<p>3-roms andelsleilighet beliggende i lavblokkens 2. etasje av 4 etasjer og kjeller. Leiligheten består av entré, walk-in closet, bad, wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til nordvestvendt innglasset balkong med gulvareal på ca. 8 m².</p> <p>Leiligheten har malte veggoverflater, parkett, gulvvinyl og laminat på gulver, kjøkkeninnredning med slette fronter og heltre benkeplater, kjøl-og fryseskap, oppvaskmaskin og integrert stekeovn og platetopp. Pent flislagt bad og wc.</p> <p>Leiligheten disponerer 2 boder i underetasje samt bruk av felles sykkelbod og fellesvaskeri som brukes etter gjeldende regler.</p> <p>Borettslaget har 120 garasjer og 324 parkeringsplasser som tildeles etter ventelister. Borettslaget har adresse Erlends vei 1 - 29 og 2 - 72 og Kristins vei 1 - 43 og 2 - 42. Lohøgda borettslag består av 777 andelsleiligheter, fordelt på 15 lavblokker og 94 oppganger. Byggearbeidet ble påbegynt april 1964 og første innflytting i borettslaget fant sted mars 1965. Tomta ble kjøpt av Oslo kommune i 1986</p> <p>Borettslaget ligger i etablert boligområde på Tveita, 8 km nordøst for sentrum. Kort vei til Tveitasenteret med god offentlig kommunikasjon, forretninger, banker, apotek, post og serveringssteder. I nærmiljø finnes også Østmarka med flotte turmuligheter sommer som vinter, samt skoler, barnehage og idrettsanlegg.</p> <p>For øvrige rehabiliteringer i borettslaget, se årsberetning. Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i borettslaget.</p> <p>Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.</p>
Vedlikehold	<p>Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget.</p> <p>1987 88 Utskifting vinduer 1995 Nye inngangspartier m/porttelefon 1996 Nye hovedtavler m/jordfeilovervåking, lavvattslamper i oppganger, oljefylte ovner i vaskerier 1997 98 Balkongrehabilitering, brannsikring tak 2000 01 Oppgradering kabel-TV, maling av grunnmurer, (fellesmåling av strøm) 2001 02 Nye postkasser, maling av inngangspartier</p>

Matrikkel: Gnr 140: Bnr 37
Andre oppl.: Leil.nr: 2157 Andelsnr: 496
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Erlends vei 32, 3r , 0669 69OSLO

Takstmann & Murmester Lars-Erik Johnsrud
Skogvollveien 9C, 0580 OSLO
Telefon: 913 89 975



2002 Vedlikehold av inngangsdører, oppgradering av grøntområder
2003 Utskifting av tre gavlvegger
2004 Utskifting av 10 kaldruller i vaskeriene
2005 Forprosjektering (rehabilitering av fasader)
2006 08 Rehabilitering av fasader og gavler
2009 Nytt takbelegg på samtlige blokker
2010 Drenering grunnmur i Kristins vei 36-42
2011 Utskifting av lamper i oppgangene og omtrekking av elektriske ledninger, utskifting av garasjeporter, utskifting av skillevegger i samtlige pipeløp, utskifting av beredere i 160 leiligheter
2012 Oppussing av samtlige vaskerier, nye vaskemaskiner, nye kjellervinduer, sikringsskap i vaskeriene ble skiftet ut, oppgradering av hovedtavlene, dreneringsarbeider ved Kristins vei 20-24, merking hovedstoppekraner til leiligheter, oppussing av vaktmester- og styrekontoret
2013 Drenering flere blokker, nye sikringsskap til leiligheter, ny gavlbelysning, oppgradering uteområdene
2014 Nytt avfallssystem, utskifting av entre- og kjellerdører, brannsikring i kjellere, varmekabler på stikkveier
2015 Borettslagets 50-års jubileum. 2 nye lekeplasser, utskifting av samtlige oppgangslamper (reklamasjon), oppgraderte hovedtavler (hovedfordelinger for strøm), hovedvask av alle oppganger, nye vaskeritavler og styringsur, forlengelse av varmekabler, ny traktor
2016 Etablering av 26 uteplasser og 4 nye lekeplasser. Legging av kantstein ved 4 blokker i Kristins vei. Utskifting av oppgangsvinduer i Kristins vei. Bygging av 17 sykkelboder. Legging av varmekabler og 4 nye utelamper
2017 Etablering av 4 uteplasser. Legging av kantstein i resten av Kristins vei og i hele Erlends vei. Legging av varmekabler 4 steder. Oljet alle utgangsdører
2018 21 Bergvarme, rør- og våtromrehabilitering.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 140 Bnr: 37
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	99 969,1 m ² Arealkilde: I følge Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Delila Kaniza og Petar Gverovic
Adresse:	Erlends vei 32, 3r , 0669 OSLO

Andelsobjekt

Leilighet nr./selskap:	2157/S-312 Lohøgda Borettslag
Organisasjonsnummer:	850429162
Forretningsfører:	OBOS på tlf. 22 86 55 00
Eier adkomstdok.:	Delila Kaniza og Petar Gverovic

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer:	496	Obligasjonsnummer:	346
Pålydende:	100		
Opprinnelig innskudd:	14 400		
Andel formue:	9 670	Dato: 31.12.2020	
Andel fellesgjeld:	283 000	Dato: 01.03.2021	
Kommentar:	Opplyst av forretningsfører.		

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Diverse opplysninger fra Takstmannens database					
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Matrikelutskrift		Elektronisk utgave, avlest dato 7/4-21. Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norsk Eiendomsinformasjon			
Forretningsfører					
Eier		Viste og ga opplysninger etter spørsmål på befaringen.			

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: IF Skadeforsikring. Avtalenr: 1554251. Fellespolise for borettslaget. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.
Ligningsverdi:	Ligningstakst fås ved henv. likningskontor

Bygninger på eiendommen

Boligblokk, andelsleilighet og balkong

Bygningsdata	
Byggeår:	1965 Kilde: Ifølge årsberetning.
Anvendelse:	For beboelse

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
2. etasje	81	74	71	3	Bruttomål er skjønnsmessig vurdert.
Innglasset balkong	9	9		9	Innglassede balkonger generelt, er å betrakte som S-ROM. Innglassingen kan være i form av enkle glass, isolerglass, glass med smale lufteåpninger mellom glassene, skyvbare glassfelter som kan åpnes/lukkes.
Underetasje					Boder på 3,35 m ² og 3,34 m ² .
Sum bygning:	90	83	71	12	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, wc, 2 soverom	Walk-in closet
Innglasset balkong		Innglasset balkong
Underetasje		

Konstruksjoner

Boligblokk, andelsleilighet og balkong

Bygning generelt - Boligblokk, andelsleilighet og balkong

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Lavblokk på 4 etasjer og kjeller med bærende konstruksjon i betong. Skillende vegger og dekker i armert betong. Fasader er utvendig forblendet med teglstein, samt panelte flater mot balkong. Yttertak i pulttakkonstruksjon, antatt teknet med papp.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse.

Grunn og fundamenter - Boligblokk, andelsleilighet og balkong

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	Grunnmur i betongkonstruksjon og bygningen er antatt fundamentert på faste eller komprimerte masser.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse.

Vinduer og dører - Boligblokk, andelsleilighet og balkong

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 - 2. etasje

Beskrivelse:	Vinduer med malte trerammer og 2-lags energiglass fra 1987 og 1988.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad er satt ut fra alder TG: 2 <input type="checkbox"/>

Ytterdører og porter - 2. etasje

Beskrivelse:	Balkongdør med malte trerammer og 2-lags isolerglass fra 1988.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad settes grunnet alder. TG: 2 <input type="checkbox"/>

Ytterdører og porter - 2. etasje

Beskrivelse:	Entredør type B-30/db40 som er brann-og lydklassifisert. Dør er utstyrt med sikkerhetslås og dørøye.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige dører - 2. etasje

Beskrivelse:	Slette hvitlakkerte innerdører.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Terrasse, balkonger, trapper ol - Boligblokk, andelsleilighet og balkong

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Nordvestvendt innglasset balkong, med adkomst fra stue, på ca. 8 m ² med balkongteppe på betongdekke, malt panel på veggoverflater. Balkongen har dobbel stikkontakt.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang med malte tak- og veggoverflater og betongtrapper med terrazzo-overflate.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse.

Piper og ildsteder - Boligblokk, andelsleilighet og balkong

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v. - 2. etasje

Beskrivelse:	Pipeløp i teglstein i blokken. I stuen er pipe og brannmur kledd med natursteinsfliser med montert Jøtul peisovn.
Tilstandsvurdering:	Pipeløp og ovn er ikke funksjonstestet på befaringen.

Bad - Boligblokk, andelsleilighet og balkong

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 besiktes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Rombehandling/overflatebehandling: 20 x 20 cm diagonallagte fliser. Det er toppmontert membran med underliggende støp med varmekabler. Det ble målt ca. 2,8 cm fall fra gulv ved dør til sluk i dusjsone.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Nytt i 2019	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Rombehandling/overflatebehandling: 20 x 25 cm fliser, antatt med underliggende smøremembran.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Nytt i 2019. Ingen forhøyede fuktverdier registrert	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Rombehandling/overflatebehandling: Malt platehimling med LED downlights.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Nytt i 2019	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innredning og garnityr for våtrom - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Bad består av innfellbare dusjdører i herdet glass, dusjgarnityr, heldekkende servant med ettgreps kran, innredning med slette fonter, speil m/belysning og opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alt nytt i 2019. Skuff i innredning med justeringsbehov. Noe fuktslitasje nederst på innredning. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje. Forventet levetid for sanitærinstallasjoner: Blandebatterier: 10 - 25 år. Servanter, toalett o.i: 20 - 50 år Generelt: Forventet levetid avhenger av bruk, kvalitet og vedlikehold.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

VVS-installasjoner, generelt - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	PVC-sluk m/klemring i dusjsone, PVC avløpsrør fra servant og vaskemaskin ned i gulv.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alt nytt i 2019. Innstillinger synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Forventet levetid for sanitærinstallasjoner: Kobberrør: 25 - 75 år. Vannledning av plast (PE/PEX rør): 25 - 75 år Avløpsledninger av plast: 25 - 50 år Plastsluk: 25 - 50 år. Generelt: Forventet levetid avhenger av bruk, kvalitet og vedlikehold.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Tallerkenventil til luftkanal/sjakt og tilluft fra spalte under dør.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Effekt på ventilasjon er ikke vurdert i denne rapporten. Ventilasjonen antas å fungere normalt med dagens løsning.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Annet - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Røropplegg og våtrom er rehabilitert i regi av borettslaget.	
--------------	--	--

Toalettrom - Boligblokk, andelsleilighet og balkong

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

Overflater på innvendige gulv - 2. etasje / Wc

Beskrivelse:	Rombehandling/overflatebehandling: 20 x 20 cm diagonallagte fliser. Antatt toppmontert membran med underliggende støp med varmekabler.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Nytt i 2019	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - 2. etasje / Wc

Beskrivelse:	Rombehandling/overflatebehandling: 20 x 25 cm fliser, antatt med underliggende smøremembran.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alt nytt i 2019	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling - 2. etasje / Wc

Beskrivelse:	Rombehandling/overflatebehandling: Malt platehimling med LED downlights.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Nytt i 2019	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innredning og garnityr for våtrom - 2. etasje / Wc

Beskrivelse:	Wc består av servant med ettgreps kran, speil og veggmontert toalett.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Nytt i 2019	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt - 2. etasje / Wc

Beskrivelse:	Naturlig avtrekk med tilluft fra spalte under dør.
Tilstandsvurdering:	Effekt på ventilasjon er ikke vurdert i denne rapporten. Ventilasjonen antas å fungere normalt med dagens løsning.

Kjøkken - Boligblokk, andelsleilighet og balkong

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 - 2. etasje

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med slette fronter, heltre eik benkeplater, 1 1/2 oppvaskkum med beslag og ettgreps kran, ventilator i rustfritt stål med kullfilter, oppvaskmaskin, kjøl-og frysenskap samt integrert stekeovn og koketopp.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Det opplyses at kjøl-og frysenskap er nytt. Hvitevarer er ikke funksjonstestet og derfor ikke vurdert.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige overflater - Boligblokk, andelsleilighet og balkong

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 - 2. etasje

Beskrivelse:	Rombehandling/overflatebehandling: Eikeparkett i stue som er slipt og lakkert i 2021, gulvvinyl i kjøkken, ellers laminat. I begge soverom og i walk-in closet er det lagt vegg-til-vegg teppe oppå laminaten.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje

TG: 1

Overflater på innvendige vegger - 2. etasje

Beskrivelse:	Rombehandling/overflatebehandling: 5 x 5 cm fliser over kjøkkenbenk, ellers sparklede og malte veggoverflater.
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. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pene overflater med normal bruksslitasje.

TG: 1

Overflater på innvendig himling - 2. etasje

Beskrivelse:	Rombehandling/overflatebehandling: Malte betongflater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Løpende oppgradert.

TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Boligblokk, andelsleilighet og balkong

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 - 2. etasje

Beskrivelse:	Nytt røropplegg fra 2019 med rør-i-rør system. Synlige avløpsrør i plast. Plastsluk i bad og wc. Fordelerskap med stoppekraner er plassert over innbygget sistene i wc. Utenpåliggende forkrommede kobberrør i bad.
Tilstandsvurdering:	Innstillinger synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Forventet levetid for sanitærinstallasjoner: Kobberrør: 25 - 75 år. Vannledning av plast (PE/PEX rør): 25 - 75 år Avløpsledninger av plast: 25 - 50 år Plastsluk: 25 - 50 år. Generelt: Forventet levetid avhenger av bruk, kvalitet og vedlikehold.

Varme, generelt - 2. etasje

Beskrivelse:	Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner og varmekabler i bad og wc.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvvarme fra 2019	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Brannslukking, generelt - 2. etasje

Beskrivelse:	Brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt - 2. etasje

Beskrivelse:	Naturlig ventilasjon med tilluft fra spalteventiler og klaffventiler i yttervegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Effekt på ventilasjon er ikke vurdert i denne rapporten. Ventilasjonen antas å fungere normalt med dagens løsning.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Elektriske anlegg - Boligblokk, andelsleilighet og balkong

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 - 2. etasje

Beskrivelse:	Automatsikringer i sikringsskap med 6 fordelingskurser, hovedsikring på 40 Amp og digital strømmåler. Sikringsskap er plassert i felles trappeoppgang. Åpent og skjult elektrisk anlegg i leiligheten.	
Tilstandsvurdering:	Det er ikke satt tilstandsgrad da det elektriske anlegget ikke er vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.	

Alarm- og signalsystemer, generelt - 2. etasje

Beskrivelse:	Dørcalling med åpner og kabel-TV tjenester.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>