

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Drammensveien 66, 0271 OSLO

Gnr 211: Bnr 76
Leil.nr: 12 Andelsnr: 12
0301 OSLO KOMMUNE
Andelsleilighet

SERTIFISERT TAKSTMANN
**Thomas Tandberg Takstmann / Tømrermester /
Daglig Leder**
Telefon: 90627290
E-post: tt@taksator.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Taksator AS
Olaf Helsets vei 6, 0694 OSLO
Telefon: 90627290
Organisasjonsnr: 842 282 152



Dato befaring: 09.01.2019
Utskriftsdato: 17.01.2019
Oppdrag nr: 192583



Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarende sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
 - Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
 - Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
 - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
 - Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
 - Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
 - Det er ikke foretatt funksjonsprøving av 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/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Bruksareal (BRA) er målt innenfor boligens omsluttende vegger og ifølge retningslinjene er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. skjevheter i gulv eller konstruksjonselementer.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-areal oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyrte hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

2-roms leilighet med sydvendt balkong og god takhøyde, beliggende i bygningens 3. etasje.
Leiligheten har en del bruksslitasje og fremstår som noe slitt.
Elektrisk oppvarming. Varmtvann fra bereder i leiligheten (over badromshimling).

Eldre kjøkkeninnredning med opplegg for oppvaskmaskin.

Baderom med eldre standard, opplyst å være modernisert i 1985.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

OSLO, 17.01.2019



Thomas Tandberg Takstmann / Tømrermester / Daglig Leder

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Drammensveien 66 Borettslag
Takstmann:	Thomas Tandberg
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 09.01.2019. - Drammensveien 66 Borettslag ved representant. - Takstmann Thomas Tandberg.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet
Beliggenhet:	2-roms leilighet i 3. etasje med sydvendt balkong, meget sentralt beliggende på Skillebekk/Frogner i Oslo. Sentrumsnært og trafikkstille område med alle servicetilbud, forretninger, restauranter, cafeer, parker og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet. Rekreasjonsområder på Bygdøy og langs fjorden med gangveinett fra gangbro til 'strandpromenaden' rett ved.
Bebyggelsen:	Området består hovedsakelig av klassiske bygårder. Bygning oppført i 1890 i teglstein og murkonstruksjoner etter datidens byggeskikk. Bygningen står på byantikvarens liste over bevaringsverdige bygninger (gul liste). Borettslaget ble stiftet 11.12.2014 og består av 11 andeler med til sammen 12 leiligheter i henhold til styret årsberetning. Borettslaget har ikke IN-ordning og praktiserer ikke individuell nedbetaling av lån. Taket er nytt fra 2018 i forbindelse med loftutbyggingen Loftetasje ble utbygd i 2017. Samtidig ble fasadene pusset opp. Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov.
Standard:	Leiligheten holder en gjennomgående noe slitt standard. Hovedsakelig 3-stavs eikeparkett og laminat på gulv samt malt strie på vegger. God takhøyde, målt til ca. 2,99 m i stue. Elektrisk oppvarming. Varmtvann fra bereder i leiligheten (over baderomshimling). Eldre kjøkkeninnredning med enkel standard. Glatte, malte fronter og heltre eik benkeplate med nedfelt kum samt flisfelt på vegg over benk. Opplegg for oppvaskmaskin. Baderommet holder en noe eldre og utdatert standard, opplyst å være modernisert i 1985. Flislagt gulv og flissatte vegger. Varmekabler i gulv (avskrudd ved befaring). Plastsluk i dusjsone. Opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med forheng, sluk og termostatstyrt blandebatteri. Det anbefales å dusje i dusjkabinett. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsoneens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke. Utgang fra stue til solrik balkong som vender inn mot gårdsrommet. Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.
Om tomten:	Felles eiet tomt på 332 m ² . Eiendommen er opparbeidet med gressplen og brostein i gårdsrom. Gateparkering etter gjeldende regler. Beboerparkering i området.

Matrikkel: Gnr 211: Bnr 76
Andre oppl.: Leil.nr: 12 Andelsnr: 12
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Drammensveien 66, 0271 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6, 0694 OSLO



Andre forhold:	<p>De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 3 575,- pr. måned (kr. 42 900,- pr. år). Felleskostnadene inkluderer kabel-TV, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel drift og vedlikehold m.m.</p> <p>På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.</p>
-----------------------	---

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 211 Bnr: 76
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	332 m ² Arealkilde: Iflg. Infoland. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.
Hjemmelshaver:	Drammensveien 66 Borettslag
Adresse:	Drammensveien 66, 0271 OSLO
Kommentar:	Bolignummer (SSB) : H0303 Konsesjonsplikt : Foreligger ikke konsesjonsplikt på eiendommen. Regulering : Området er regulert til boligformål Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier. Tilknytning vann : Offentlig Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt	
Leilighet nr./selskap:	12/Drammensveien 66 Borettslag
Organisasjonsnummer:	914987059
Forretningsfører:	Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS
Eier adkomstdok.:	Drammensveien 66 Borettslag

Innskudd, pålydende mm		
Andelsnummer:	12	
Pålydende:	5 000	
Kommentar:		

Årsregnskap			
Regnskapsår:	2017	Samlet andelskapital:	40 000
Omløpsmidler:	572 965		
Kortsiktig gjeld (-):	101 654	Langsiktig gjeld:	12 675 611
Disponible midler:	471 311	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	12 675 611

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører	09.01.2019	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.			
Infoland.no	08.01.2019	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.			
Eier	09.01.2019	Som påviste og ga opplysninger			

Kommentar egenerklæring

Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.

Ikke aktuelt for leiligheter.
Egenerklæring er innhentet av megler.

Andre forhold

Forsikring: Selskap: Sparebank 1. Avtalenr: 12312103. Type: Fullverdi.
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Bygninger på eiendommen

Andelsleilighet

Bygningsdata

Byggeår: 1890 Kilde: Iflg. Norges Eiendommer
Anvendelse: Klassisk bygård over 4 etasjer, kjeller og delvis utbygd loft.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller					Bod på ca. 8 m ² .
3. etasje	61	55	55		Entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue. Utgang fra stue til balkong på ca. 2,5 m ² .
Sum bygning:	61	55	55	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Innvendig målte arealer. Bruttomål skjønnsmessig beregnet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		
3. etasje	Entré/gang, bad, kjøkken, stue, soverom	

Konstruksjoner

Andelsleilighet

Bygning generelt - Andelsleilighet

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	<p>Tradisjonell bygårdsbebyggelse fra slutten av 1800-tallet. Adkomst via portrom. Bærende konstruksjoner i hullmurkonstruksjon. Etasjeskillere med trebjelkelag og stubbloffyll.</p> <p>Bygningen ble oppført i 1890 etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.</p>
Tilstandsvurdering:	Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke tilstandsvurdert.

Grunn og fundamenter - Andelsleilighet

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

Beskrivelse:	<p>Grunnmur i tegl, antatt fundamentert på flåte eller faste, komprimerte masser.</p> <p>Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.</p> <p>Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.</p>
--------------	---

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Andelsleilighet

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:	<p>Yttervegger i tegl med pussede og malte fasader.</p> <p>Fasadene ble rehabilitert/pusset opp i 2017.</p>
--------------	---

Tilstandsvurdering:	<p>Utvendige overflater/yttervegger er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.</p> <p>Det ble påvist noe fuktskader på fasade over balkongdør i stue. Utvendig noe løs puss samt saltutslag. Fukt har trukket inn i konstruksjonene og ført vann til utføringer rundt/over stuevinduer og balkongdør. Det er benyttet sponplate som fóring og som følge av fukt fra konstruksjonen så har sponplatene svellet en del.</p> <p>Borettslaget er klar over skadene.</p>
---------------------	---

Vinduer og dører - Andelsleilighet

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.

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Brannklassifisert entrédør med malt innside.
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:	Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer og balkongdør med tremammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1985.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer. Skader/svell på fóring rundt/over stuevindu og balkongdør er omtalt under punktet "yttervegger" Ellers ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte, malte innerdører.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen unormale avvik registrert utover normal bruksslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG: 1

Takkonstruksjon - Andelsleilighet

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjoner tekket med plater. Snøfangere er montert. Taket er nytt fra 2018 i forbindelse med loftutbyggingen.
Tilstandsvurdering:	Vedlikehold av tak er et fellesansvar og er ikke tilstandsvurdert.

Terrasse, balkonger, trapper ol - Andelsleilighet

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

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Trapper og reposer i støpejern med fliser på reposer og treverk i inntrinn. Belegg/linoleum i korridorer. Ellers malte flater i felles trappegang.
--------------	--

Balkonger, terrasser ol.


Beskrivelse:	Utgang fra stue til sydvendt balkong som vender inn mot rolig gårdsrom. Stålkonstruksjoner med blekktenning på dekke. Rekkverk i stål.
Tilstandsvurdering:	Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet brusslitasje samt klimapåvirkning. Dårlig tetting mellom fasade og blekk.

Bad - Andelsleilighet

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.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 3. etasje / Bad


Beskrivelse:	Originalt baderom, opplyst å være modernisert i 1985. Flislagt baderom med varmekabler i gulv (ikke funksjonstestet). Plastsluk i dusjsone. Avtrekkventil i himling. Luftespalte under dørbled. Servantskap og toalettskap med sjalusifronter. Servant nedfelt i laminat benkeplate. Speil og lysarmatur på vegg over servant. Gulvmontert klosett. Opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med forheng, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
--------------	---

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for badetrommet. Gulv måles ikke.</p> <p>Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav. Bad hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.</p> <p>Sprekker og krakelering i flere gulvfliser. Noe slitt innredning. Ellers holder badetrommet en eldre og utdatert standard.</p> <p>Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.</p>	TG: 2 
---------------------------------------	---	--

Kjøkken - Andelsleilighet

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 - 3. etasje / Kjøkken


Beskrivelse:	<p>Eldre kjøkkeninnredning med glatte, malte fronter. Heltre eik benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Flisfelt på vegg over benk. Ventilatorhette i stål med kullfilter. Opplegg for oppvaskmaskin.</p>	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.</p> <p>Slitt benkeplate. En del svertesopp på silikonfuger i overgang mellom benkeplate og veggfliser.</p> <p>Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.</p>	TG: 2 

Innvendige overflater - Andelsleilighet


Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv


Beskrivelse:	<p>3-stavs eikeparkett i entré/gang og i stue. Laminat på kjøkken og soverom. Flislagt gulv på bad.</p> <p>Gulvvarme (kabler) på bad.</p>	
Utskifting/vedlikehold:	<p>Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.</p>	

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Stedvis noe skjeve gulv; ansees som normalt i gamle bygårder. Noe slitt parkett. Sprekker og krakelering i flere gulvfliser på bad. Ellers ingen unormale avvik registrert utover forventet bruksslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.	TG: 2 
---------------------------------------	---	--

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt strie i alle rom. Eldre veggfliser på bad, noen med motiv.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen unormale avvik registrert utover normal bruksslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.	TG: 1 

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Glatte, malte himlingsflater i entré/gang. Ellers folierte himlingsplater (tak ess). Noe malte plater. Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,99 m.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen unormale avvik registrert. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.	TG: 1 

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Andelsleilighet

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.

Varme, generelt

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming med panelovner. Gulvvarme (kabler) på bad. Kablene var avskrudd ved befaring og er således ikke funksjonstestet av takstmann. Varmtvann fra bereider lokalisert over baderomshimling, ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er avrenningsrør til bad (rom med sluk).
Tilstandsvurdering:	Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet av takstmannen. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik. Tilstand er ikke satt.

Brannslukking, generelt

Beskrivelse:	Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.
Tilstandsvurdering:	Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke testet av takstmann.

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig avtrekk over tak. Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.

Elektriske anlegg - Andelsleilighet

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Sikringssskap lokalisert i korridor. Automatsikringer. 32 Amp hovedsikringer og 7 fordelingskurser.
Tilstandsvurdering:	Det foreligger kursfortegnelse i sikringssskap. Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5." Det anbefales at det foretas el-takst på anlegget / eller at elektriker kontaktes for kontroll, da takstmannen ikke har spesialkunnskap på dette området. Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Diverse utstyr - Andelsleilighet

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

Skap og reoler

Beskrivelse:	Åpen garderobeløsning på soverom.
--------------	-----------------------------------