

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Strømsveien 20, 0657 OSLO

Gnr 232: Bnr 280
Leil.nr: 306 Andelsnr: 39
0301 OSLO KOMMUNE
Andelsleilighet

SERTIFISERT TAKSTMANN
Takstmann/Rørleggermester Lars Stenshagen
Telefon: 971 46 743
E-post: ls@taksator.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Taksator AS
Olaf Helsets vei 6, 0694 OSLO
Telefon: 23 05 46 00
Organisasjonsnr: 842 282 152



Dato befaring: 29.05.2020
Utskriftsdato: 02.06.2020
Oppdragsnr: 2051601



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/3d241b1f-c61f-4bf1-8ec9-92c76424b539>

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 bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Rapporten/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.

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

Matrikkel: Gnr 232: Bnr 280
Andre oppl.: Leil.nr: 306 Andelsnr: 39
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Strømsveien 20, 0657 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6, 0694 OSLO
Telefon: 23 05 46 00



tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

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

Liten men praktisk og arealeffektiv leilighet med gjennomgående normalt god standard.
Flisgulv med gulvvarme i hele leiligheten.
Åpen noe eldre kjøkkenløsning og flislagt bad.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

OSLO, 02.06.2020

Takstmann/Rørleggermester Lars Stenshagen
Takstmann
Telefon: 23 05 46 00

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Egil Mardal Johannessen
Takstmann:	Lars Stenshagen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 29.05.2020. - Lars Stenshagen. Takstmann. Tlf. 971 46 743 - Alen Putes. Eiendomsmegler. Tlf. 932 03 259

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet
Beliggenhet:	1-roms leilighet i 3. etasje i Strømsveien 20, bydel Gamle Oslo. Strømsveien er stengt med bom ved Galgeberg og det er lite sjenerende gjennomkjøring. Området er kjent for sin gamle, lave trehusbebyggelse, kirken og sitt fotballag. Kort vei til Oslo sentrum med alle fasiliteter. I nærområdet finner man rekreasjonsområder, som turmuligheter langs Alnaelva, Akerselven og Svartdalsparken, parken ved Vålerenga kirke og Etterstadsletta. Gangavstand til matforretninger, Smia Restaurant, Vålerenga Pub, barnehager og skoler i alle trinn, offentlig kommunikasjon, treningssenter, idrettsanlegg m.m.
Bebyggelsen:	Området består hovedsakelig av bygårder og gamle verneverdige trehus. Bygningen er oppført i 1933 i mur- og betongkonstruksjoner. Bygningsmassen ble oppgradert i 2003/2004. Borettslaget Nedre Vålerenga består av 1 bygning med 71 boenheter og 1 næringslokale. Borettslaget har lagt til rette for at andelseier(e) kan innbetale sin andel av fellesgjelden (IN-ordning).
Standard:	Praktisk 1-roms leilighet med fliser på gulvene. Malte vegg- og himlingsflater. Åpen kjøkkenløsning med glatte fronter og heldekkende benkebeslag samt flisfelt over benk. Ventilatorhette med kanal til yttervegg. Det er i utgangs punktet ikke lov å tilkoble ventilator til avtrekks kanalen. Varmtvannsbereider på antatt 60 l med ukjent alder i benk. Flislagt baderom med varmekabler og plastsluk. Innredning med profilerte fronter og heldekkende servant. Dusj med mulighet for forheng og med sluk i sone og moderne blandebatteri med dusjstyr. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter MMS2) 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. Leiligheten disponerer 1 kjellerbod .
Om tomten:	Felles eiet tomt på 785 m ² . Tomten er opparbeidet med gressplen, beplantning, sittegrupper og sykkelparkering. Gateparkering etter gjeldende regler.
Andre forhold:	Husleie er pr. dags dato kr.4 641,- pr, måned (kr. 55 692,- pr. år). andel av felles gjeld fremkommer ikke av opplysninger.. Felleskostnadene kr ,- inkluderer blant annet kabel-TV (analog), kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m. Styret må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett år.

Matrikkel: Gnr 232: Bnr 280
Andre oppl.: Leil.nr: 306 Andelsnr: 39
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Strømsveien 20, 0657 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6, 0694 OSLO
Telefon: 23 05 46 00



Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 232 Bnr: 280
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	785,1 m ² Arealkilde: Iflg. infoLAND.
Hjemmelshaver:	Egil Mardal Johannessen
Adresse:	Strømsveien 20, 0657 OSLO
Kommentar:	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:	306/Nedre Vålerenga Borettslag
Organisasjonsnummer:	988323632
Forretningsfører:	Eiendomsnøkkelten Forvaltning - 22 99 33 80
Eier adkomstdok.:	Egil Mardal Johannessen

Innskudd, pålydende mm			
Andelsnummer:	39		
Pålydende:	100		
Andel formue:	9 939	Dato: 31.12.2019	
Andel fellesgjeld:	683 000	Dato: 31.12.2019	

Årsregnskap			
Regnskapsår:	2018	Samlet andelskapital:	7 100
Omløpsmidler:	998 188	Samlet innskuddskapital:	1 775 000
Kortsiktig gjeld (-):	349 830	Langsiktig gjeld (+):	34 806 642
Disponible midler:	648 358	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	36 581 642

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører	02.06.2020	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Innhentet		
Infoland.no	02.06.2020	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Innhentet		

Kommentar egenerklæring
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Ikke aktuelt for leiligheter. Egenerklæring er innhentet av megler.

Matrikkel: Gnr 232: Bnr 280
Andre oppl.: Leil.nr: 306 Andelsnr: 39
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Strømsveien 20, 0657 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6, 0694 OSLO
Telefon: 23 05 46 00



Andre forhold

Forsikring: Selskap: Gjensidige Forsikring ASA. Avtalenr: 83506791. Type: Fullverdi.
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Bygninger på eiendommen

Andelsleilighet

Bygningsdata

Byggeår: 1933 Kilde: Iflg. Norges Eiendommer
Anvendelse: Boligblokk/bygård over 4 etasjer og kjeller.
Fellesvaskeri i bygningen.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller					Bod i kjeller.
3. etasje	18	15	15		Bad og stue med åpen kjøkkenløsning.
Sum bygning:	18	15	15	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Innvendig målte arealer. Bruttomål skjønnsmessig beregnet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		
3. etasje	Stue/kjøkken, bad	

Konstruksjoner

Andelsleilighet

Bygning generelt - Andelsleilighet

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Grunn og fundamenter - Andelsleilighet

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

Beskrivelse:	Støpt gulv på antatt faste masser i kjeller. 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.
--------------	---

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 stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:	Yttervegger i mur og betong. Pussede og malte fasader.
--------------	---

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.

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med trerammer og isolerglass fra 2003.
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. Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder. Tilstandsgrad er satt ut fra en hehetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Brann- og lydklassifisert entrédør. Malt innerdør	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen unormale avvik registrert.	TG: 1 <input type="checkbox"/>

Takkonstruksjon - Andelsleilighet

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

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Pulttak i trekonstruksjoner tekket med papp/shingel.
--------------	--

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 betong med terrazzo. Ellers malte flater i felles oppgang. Flislagte gulv i korridorer.
--------------	--

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:	Flislagt baderom med varmekabler. Plastsluk med klemring. Avtreksventil på vegg. Luftespalte under dørblad. Servantskap og speil med lysarmatur. Heldekkende servant. Gulvmontert klosett. Dusj med sluk og termostatstyrt blandebatteri.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Gulv måles ikke. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke. Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.	TG: 1 <input type="checkbox"/>

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 / Stue/kjøkken

Beskrivelse:	Åpen eldre kjøkkenløsning med noe slitasje Glatte, folierte fronter. Heldekkende rustfri vaskekum. Ventilator med kanal til avtrekksventil.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på beforingen og det var ingen indikasjoner på fukt. Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning. Lovligheten i borettslaget/sameiet med tanke på kjøkkenventilatorer koblet til avtrekkskanaler er vurdert og ikke lovlig..	TG: 1 


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:	Flisgulv i entrè og stue/kjøkken. Flislagt badegulv med gulvvarme.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen unormale avvik registrert utover normal bruksslitasje.	TG: 1 

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malte glatte flater Flissatte vegger på bad.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før maling av puss, malt er 10 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen unormale avvik registrert.	TG: 1 

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Glatte, malte himlingsflater. Takhøyde ble i stue målt til ca. 2,39 m.	
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:	Ingen unormale avvik registrert.	TG: 1 

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Andelsleilighet

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereeder, 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:	Varmekabler i hele leiligheten. Varmtvann fra bereeder på 60 l fra ukjent årstall innbygd i kjøkkenbenk.
--------------	---

Brannslukking, generelt

Beskrivelse:	Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
--------------	---

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Felles mekanisk avtrekksventilasjon. Tilluft via veggventil og spalteventil i vindu. Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Kjøkkenventilator er tilkoblet avtrekks kanal og dette er ikke lov i borettslaget.

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:	Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere. 3 fordelingskurser. Hovedsikringer og målere i felles tavle.
--------------	--

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:	Garderobeskap x 2 i entrè.
--------------	----------------------------