

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Nordstrandveien 59 A, 1163 OSLO

Gnr 181: Bnr 379 (snr: 1)
0301 OSLO KOMMUNE
Del av horisontaldelt tomannsbolig

SERTIFISERT TAKSTMANN
Finn H. Bjørntvedt
Telefon: 920 25 670
E-post: fhb@taksator.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Taksator AS
Olaf Helsets vei 6, 0694 OSLO
Telefon: 918 35 912
Organisasjonsnr: 842 282 152



Dato befarng: 03.09.2018
Utskriftsdato: 10.09.2018
Oppdrag nr: 187997



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 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.
- Fuktdikatorutstyr: 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 er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Oppdelingsbegjæring er ikke innhentet, dette fraviker fra NTF's instruks. Hjemmel er kontrollert utfra Norges Eiendommer.

Referansenivået for vurdering av tilstand er bygningens/-delens etableringsår og for vurdering av svikt er gjeldene lover/forskrifter på etableringstidspunktet samt normal håndverksmessig utførelse. Det er ikke foretatt kontrollmålinger i forhold til toleransekrav i NS 3420.

Det elektriske anlegget samt vann-/avløpsrør er ikke vurdert, kun beskrevet.

BRA er målt i henhold til NS 3940 og etter takstbransjens retningslinjer for arealmåling. BRA er målt innenfor boligens omsluttende vegger og ifølge retningslinjene er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

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.

Konklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen - som ikke er beskrevet i rapporten.

Kommentarer av innvendige feil og mangler - er gjort med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk - møbler og utstyr samt lagret gods ble ikke flyttet på.

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

Tomannsboligen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Kommenterte forhold skyldes for det meste som følge av alder og slitasje på grunn av normal bruk. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Grunn og fundamenter, generelt på inspiserte steder ble det ikke påvist svekkelser.

Grunnmuren har ingen observerbare sprekker.

Ytterveggene synes normalt vedlikeholdt, men med gammel og noe slitt kledning.

Vinduer og terrassedører med trekarmer som har isolerglass og som trolig er fra 1997.

Entredør med brann- og lydklassifisering.

Gulv-/etasjeskillere i trebjelkelag fremstår i normal, forventet stand med nødvendig stiv- og planhet.

Takkonstruksjon/-tekking vurderes å ha noe slitasje og er malingslitte.

Varme generelt:

Varmekabler i vinterhage/innbygd veranda i 1. etasje samt i bad, kjellerstue og innredet rom i kjeller, panelovner ellers.

Peis i stue.

VVS-installasjoner:

Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, avtrekksvifter i separat toalett og bad - som ansees for å være en enkel løsning i dag.

300 l varmtvannsbereder som er montert i vaskerom, hvor også naboen bereder er montert.

Vannrør av kobber. Avløpsrør i plast og mulig noe støpejern under kjellergulvet.

Elkraft generelt:

Fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år.

Det elektriske anlegget gjennomgikk i 2018 "el-sjekk", påpekte forhold ble utbedret.

Badet ble flissatt i regi av tidligere eier og det antas at dette ble gjort på 90-tallet og har en konstruksjon/oppbygging som er enklere enn dagens krav og metoder for utførelse.

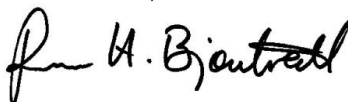
Separat toalett i 1. etasje.

Vaskerom i kjeller.

I 2010 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Innvendige gulv-, vegg- og hie.mlingsflater synes å være ok med normal bruksslitasje.

OSLO, 10.09.2018



Finn H. Bjørntvedt
Takstmann
Telefon: 918 35 912

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Mahmona Khan og Ahmad Abu Baker Khan
Takstmann:	Finn H. Bjørntvedt
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 03.09.2018. - Ahmad Abu Baker Khan, som påviste og ga opplysninger.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Del av horisontaldelt tomannsbolig
Beliggenhet:	Del av horisontaldelt tomannsbolig. Leiligheten ligger i 1. etasje og innredet kjeller. Fra vinterhage er utgang til terrasse og videre til stor hage, gode solforholdt. Sentral beliggenhet med kort vei til barnehager, skoler alle trinn, service-tilbud, offentlig kommunikasjon og forretninger på Sæter. Kort avstand til rekreasjonsområder ved fjorden eller i marka. Kort vei til slalåmbakke og idrettsbane samt ny idrettshall på "Niffen". Parkering i garasje + 1 parkeringsplass på felles gårdsplass og 1 parkeringsplass ved innkjørsel ved Nordstrandveien.
Bebyggelsen:	Sameiet Nordstrandveien 59 A - B består av i alt 3 seksjoner, 2 seksjoner i gjeldene horisontaldelte tomannsbolig og 1 seksjon i enebolig. Tomannsboligen ble ferdigstillet i 1929. Garasjen på felles gårdsplass ble bygget i 2004. Sameiet er oppført på eiet tomt som er 1.317,7 m ² , hvor snr 1 disponerer vestre del av hage/inngjerdet del.
Standard:	Nåværende eier overtok boligen i 2006 og har gjennomførte oppgraderinger som i hovedtrekk bestod av: I 2006 ble vegger og himlinger fornyet/malt. I 2006 ble det lagt skipslaminat på gulvet i stue/spisestue. I 2009 ble det montert ny trapp i entre/trappegang samt at trapp som gikk fra dagens soverom og ned i kjellerstue ble blendet. I 2010 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. I 2016 ble det montert ny toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett i badet. I 2018 har det blitt montert ny toalett, servant og underskap i separat toalett.
Om tomten:	Noe skrånende tomt som er opparbeidet og beplantet, singlet gårdsplass.
Andre forhold:	Boligen er tilknyttet offentlig vann. Avløp via private stikkledninger til kommunal ledning. Offentlig vei. Det betales felleskostnader med kr 1.300,- pr måned som dekker kommunale avgifter samt bygningsforsikring og garasje.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 181 Bnr: 379 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 317,7 m ² Arealkilde: Norges Eiendommer, felles tomt for sameiet.
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 176/614
Sameiets navn:	Sameiet Nordstrandveien 59 A - B
Hjemmelshaver:	Mahmona Khan og Ahmad Abu Baker Khan
Adresse:	Nordstrandveien 59 A, 1163 OSLO

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver, gnr., bnr., snr., tomtestørrelse og byggeår.	Innhentet		
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført samt opplysninger vedr felleskostnadene.			

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.
Ved omsetning av eiendommer/eierseksjoner, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmeidler og som takstmannen kun får kopi av - hvis det er spesielle forhold.
Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Andre forhold	
Forsikring:	Type: Fullverdi. Fellespolise for bygningsmassen.
Ligningsverdi:	År: 2017 ikke opplyst

Bygninger på eiendommen

Del av horisontaldelt tomannsbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1929 Kilde: Norges Eiendommer
Anvendelse:	Del av horisontaldelt tomannsbolig over 2 plan + innredet loft og kjeller. Det er lagringsplass under vinterhagen

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	92	85	85		Felles inngangsparti. Entre/trappegang, separat toalett, 2 soverom, gang, kjøkken, vinterhage/innbygd veranda og stue/spisestue. Romhøyde 248 cm. Fra vinterhagen er det utgang og trapp ned til terrasse på 11 m ² og videre til hage.
Kjeller	80	70	66	4	Trappegang, bod, bad, vaskerom, kjellerstue, innredet rom og omkleddingsrom. Romhøyde 200 cm under bjelkene og 207 cm under himlingsplater mellom bjelkene. Fra trappegangen er det utgang og trapp opp til hage. Innvendig målte arealer. Bruttomål skjønnsmessig beregnet.
Sum bygning:	172	155	151	4	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Rommene i kjeller er ikke byggemeldt for varig opphold.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entre/trappegang, gang, kjøkken, vinterhage/innbygd veranda, stue/spisestue, wc, soverom	
Kjeller	Trappegang, bad, vaskerom, kjellerstue, innredet rom, omkleddingsrom	Bod

Garasje

Bygningsdata	
Byggeår:	2004 Kilde: Norges Eiendommer

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Lagringsloft					Lagringsloftet med atkomst via nedfellbar stige og som har et gulvareal på 16 m ² , men med en rombredde mindre enn 60 cm ved høyde 190 cm, er dette ikke målbart areal.
Garasje	31	27		27	Garasje. Innvendig målte arealer. Bruttomål skjønnsmessig beregnet.
Sum bygning:	31	27	0	27	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Lagringsloft		
Garasje		Garasje

Konstruksjoner

Del av horisontaldelt tomannsbolig

Bygning generelt - Del av horisontaldelt tomannsbolig

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Tomannsbolig i betong- og trekonstruksjoner. Yttervegger i kjeller er innvendig foret ut med treverk og trolig isolert. Dette ble tidligere ansett for å være god metode, men i dag ansees det for å være en utsatt konstruksjon i den grad man ikke får inspisert bakenforliggende materialer - kombinert med gammel drenering/fuksikring og fundamentering på fjell.
Tilstandsvurdering:	Boligen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredsstillende dermed ikke de nyeste byggeforskrifters krav til bl.a. tetthet, ventilasjon samt varme- og lydisolering. Bygningen har komponenter av eldre dato/byggeår.

Grunn og fundamenter - Del av horisontaldelt tomannsbolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Antar støpte såler/plate på komprimerte steinmasser.
Tilstandsvurdering:	Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Drenering - Del av horisontaldelt tomannsbolig

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse:	Dreneringen antas å være utført i henhold til praksis på byggetid - med enkle teglrør rundt grunnmur. Vanlig metode i byggeåret var det at grunnmuren ble påført Gudron /maling som fuktbeskyttelse - denne blir gjerne over tid slitt bort. Langs inngangssiden har det på et tidspunkt trolig blitt redrenert og det er synlig grunnmursplast.
Tilstandsvurdering:	Drenering og fuksikring av grunnmuren er trolig utført etter normale metoder i byggeåret, som er etter andre og enklere metoder enn slik det gjøres i dag. Det er trolig fundamentert på fjell - som gir muligheter for kapillært sug. Kjellervegger er foret ut med treverk og trolig isolert, slik at man ikke kan se/kontrollere grunnmuren innvendig. Det er noe synlig saltutslag nederst ved kjellerdør som trolig skyldes dette. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (husets beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m være god helling vekk fra husets grunnmur. Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m være god helling vekk fra husets grunnmur samt at takvann ledes bort i rør.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Del av horisontaldelt tomannsbolig

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:	Grunnmur av betong med sparestein. Yttervegger i antar reisverk som utvendig er kledd med stående kledning.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen observerbare sprekker eller skader i grunnmur eller øvrige yttervegger. Yttervegger over grunnmur antas å være bygget etter byggeårets krav og for å være ok, men med utvendig kledning som er gammel og slitt. Totalt sett betraktes grunnmur og yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon. Anbefalt høyde fra terreng til treverk er 30 cm er ok, men stedvis lavere. Tilstandsgrad er gitt med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder. Normal tid før utskifting av utvendig kledning av tre er 40 - 60 år.

TG: 2


Vinduer og dører - Del av horisontaldelt tomannsbolig

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 og terrassedør med isolerglass. Entredør med brann- og lydklassifisering. Vindu bak skap i soverom ved siden av kjøkken.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer og terrassedører med trekarmen som har isolerglass og som trolig er fra 1997. Det ble ikke observert sprekke i glass eller punkteringer. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

TG: 1


Takkonstruksjon - Del av horisontaldelt tomannsbolig

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 med undertak av panel og som er tekket med stålplater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takkonstruksjon/-tekking vurderes å ha noe slitasje og er malingslitte. Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål. Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert. Uvisst når takplatene er lagt, men bør vurderes å legge nye. Normal tid før omlegging av stålplater er 30 - 50 år.

TG: 2



Terrasse, balkonger, trapper ol - Del av horisontaldelt tomannsbolig

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

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Malt tretrapp imellom etasjene.
Tilstandsvurdering:	For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp. For gjeldene trapp : Det er ikke montert håndløpere på vegg. Åpninger mellom trinnene og i rekkverket er ikke større enn 10 cm. Rekkverkshøyden på gulvet i 1. etasje ble målt til 96 cm, som tilfredstiller forskrivskravet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Fra vinterhagen er det utgang og trapp ned til terrasse på 11 m ² og videre til hage.
--------------	--

Piper og ildsteder - Del av horisontaldelt tomannsbolig

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Peis i stue. Glassplate foran peisen. Pipe av teglstein.
Tilstandsvurdering:	Pipe og ildsteder er formelt ikke vurdert, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten. Sameiet har nedgravd tank ved inngangspartiet/oppkjørsel for tidligere oljefyr - oljefyren er fjernet, men ikke tanken.

Etasjeskillere - Del av horisontaldelt tomannsbolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Gulvsystemer

Beskrivelse:	Trebjelkelag som etasjeskiller som gulv/etasjeskillere i 1. etasje. Støpt kjellergulv på komprimerte masser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På inspiserede steder ble det ikke påvist svekkelser eller skader. Etasjeskillerne fremstår i normal, forventet stand med nødvendig stiv- og planhet på bakgrunn av visuelle observasjoner og uten bruk av nivelleringsutstyr.	TG: 1 <input type="checkbox"/>

Bad - Del av horisontaldelt tomannsbolig

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.

Innredning og garnityr for våtrom - Kjeller / Bad

Beskrivelse:	Bad med heldekkende servant, underskap, speilskap, wc, badekar og dusjkabinett. Rommet har avtrekksvifte og tilluftsspalte ved dør.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Badet ble flissatt i regi av tidligere eier og det antas at dette ble gjort på 90-tallet. Arbeidet omfattet skifte av sluk. Bad med denne alder har en konstruksjon/oppbygging som er enklere enn dagens krav og metoder for utførelse. Badet fungerer greit til dagens bruk og med dusjkabinett, tilstandsgrad er gitt på grunn alder og konstruksjon/oppbygging. Dusjkabinettet bør ikke fjernes for å dusje rett på vegg og gulv uten at det legges membran. Badekaret er tilkoblet avløpsrør i gulvet. Det gjøres ikke fuktsøk i dusjhjørnets vegger eller kontroll av fall til sluk i bad med dusjkabinett.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Vaskerom - Del av horisontaldelt tomannsbolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kjeller / Vaskerom

Beskrivelse:	Vaskerom med nedfelt skyllekum samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Gulvsluk. Rommet har naturlig avtrekk via veggventil.	
--------------	--	--

Toalettrom - Del av horisontaldelt tomannsbolig

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Wc

Beskrivelse:	Separat toalett med servant, speil og wc. Gulvsluk. Rommet har avtrekksvifte.	
--------------	---	--

Kjøkken - Del av horisontaldelt tomannsbolig

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

Beskrivelse:	Høy kjøkkeninnredning med høyglansfolierte fronter. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte hvor kanal er ført ut av vegg og "flis"-plater over benk. Integriert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Nisje for kjøleskap, kjøleskapet medfølger.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I 2010 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. I 2016 ble det montert ny avtrekksvifte. Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige overflater - Del av horisontaldelt tomannsbolig

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:	Gulv med parkett, skipslaminat, laminat, teppe og fliser samt malt vaskeromsgulv.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ujevnt undergulv i trappegangen i kjeller. Forøvrig synes gulvene ok - ingen observerbare skader.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Vegger med malt tapet, malt strie, malte flater og fliser samt malt puss i vaskerom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Veggene synes ok - ingen observerbare skader.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Himlinger med malte flater samt malte plater med synlige bjelker i kjeller.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Himlingene synes ok - ingen observerbare skader.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Del av horisontaldelt tomannsbolig

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.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, avtrekksvifter i separat toalett og bad. 300 l varmtvannsbereider som er montert i vaskerom. Vannrør av kobber. Avløpsrør i plast og mulig noe støpejern under kjellergulvet.	
Tilstandsvurdering:	Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler i vinduskarmer, er den typiske løsningen for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Det gis TG 2 for naturlig avtrekk - ut i fra funksjon. Varmtvannsbereider med ukjent alder. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringdagen.	

Varme, generelt

Beskrivelse:	Varmekabler i vinterhage/innbygd veranda i 1. etasje samt i bad, kjellerstue og innredet rom i kjeller, panelovner ellers.
Tilstandsvurdering:	Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Elektriske anlegg - Del av horisontaldelt tomannsbolig

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:	Fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er jordat og ujordet anlegg fra forskjellige år. Det er montert ny strømmåler i felles sikringskap i 2. etasje. Det elektriske anlegget gjennomgikk i 2018 "el-sjekk", påpekte forhold ble utbedret.
Tilstandsvurdering:	Det foreligger kursfortegnelse i sikringskap. 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."

Annet - Del av horisontaldelt tomannsbolig

Annet

Beskrivelse:	Garderobeskap i entre/trappegang og begge soverom samt i gangen foran kjøkken. Garderobeinnredning i omkleddingsrom. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr er installert. Alarm tilknyttet sentral med innbrudd- og brannvarsling.
--------------	--

Garasje

Bygning generelt - Garasje

Bygning, generelt

Beskrivelse:	Garasje med støpt gulv på komprimerte steinmasser. Vegger i åpent bindingsverk som er montert på Lecaramme og med utvendig, liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon som er tekket med betongstein. Leddport med åpner. Gangdør. Lagrinloft med gulvareal på ca 16 m ² hvor det er lagt laminat på gulvet og innlagt strøm. Garasjen er ikke tilstandsvurdert - kun beskrevet.
--------------	---