



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Pans vei 1 B, 0139 OSLO

Gnr 195: Bnr 159
Leil.nr: 16 Andelsnr: 16
0301 OSLO KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Takstkontoret Rosendal AS Einar Olav Kirkeby
Sertifisert Takstmann MNTF
Telefon: 91135360
E-post: takstmann@online.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Takstkontoret Rosendal AS
Rosendalsveien 44, 1166 OSLO
Telefon: 91 13 53 60
Organisasjonsnr: 966 009 578

TAKSTKONTORET ROSENDAL AS

Dato befaring: 06.04.2017
Utskriftsdato: 19.04.2017
Oppdrag nr: 884



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 trykgheten 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 Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs 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 (bygningdeler). 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 'Byggforskserien 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

Takstkontoret Rosendal AS har antatt å ha fått all informasjon og alle dokumenter som var relevante for at Takstkontoret Rosendal AS skulle kunne utarbeide denne takstrapporten. Vi har antatt at informasjonen og dokumentasjonen har uinnskrenket gyldighet og relevans per takstdatoen. Vi har ikke sjekket de relevante dokumentene og informasjonen med hensyn til ovennevnte spørsmål.

Takstkontoret Rosendal AS hadde tilgang til den aktuelle eiendommen for å utføre inspeksjonen. Tjenestene eller installasjonene er ikke testet. Alle Takstkontoret Rosendal AS s konklusjoner som framkommer fra inspeksjonen er basert på rene visuell undersøkelser uten noen påstand om at de er fullstendige. Undersøkelser som kan forårsake skade på den aktuelle eiendommen er ikke utført. Uttalelser om deler av strukturen eller materialer som er tildekket eller på annen måte ikke er tilgjengelige er basert på informasjon eller dokumenter som er lagt fram eller på antagelser. Strukturelle vurderinger og tekniske undersøkelser av feil og mangler ved eiendommen som kan forefinnes, er ikke utført. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert. 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. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det. Det er i sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert.

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.ntf.no.

Konklusjon tilstand

Boligen er oppført 1985/87 Boligen skal derfor være oppført i henhold til byggeskikk og fagmessig utførelse i 1985/87 (referansenivået for bygningen). Det ble ikke påvist vesentlige feil eller mangler utover vanlig bruksslitasje som fremkommer av beskrivelse under konstruksjoner.

Som i alle boliger er overflater en smakssak som må vurderes etter egne ønsker og behov. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søke tidspunktet. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15- 40 år.

Vurderingen omfatter ikke bygning eller fellesarealer i bygning, rapporten er begrenset til leilighetens overflater, utstyr og innredning som beskrevet under konstruksjoner.

Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. Det anbefales å lese rapporten i sin helhet for å få et korrekt inntrykk av boligens helhetlige tilstand.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Attraktivt boligområde.

Boligen ligger i et velfungerende marked, men vedtektene krever at andelshaver skal være fylt 55 år.

Markedsverdi (normal salgsverdi) **Kr. 4 200 000**

Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi): **Kr. 3 600 000**

Tomten er festet og dette er tatt hensyn til i verdiansettelsen.

OSLO, 19.04.2017



Takstkontoret Rosendal AS Einar Olav Kirkeby Sertifisert
Takstmann MNTF
Telefon: 91 13 53 60



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	ADVOKATFIRMAET KOPSTAD & NILSON AS
Takstmann:	Einar Olav Kirkeby
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 06.04.2017. - Inger-Johanne Kongsland. - Einar Olav Kirkeby. Tlf. 91 13 53 60

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Ulvøya ligger i indre Oslofjord/Bunnefjorden hvor adkomsten til øya skjer via Ulvøybrua fra Mosseveien. Kort vei til barnehage, nærbutikk, offentlig kommunikasjon, tennisbane, friområde ved fjorden og med stor badestrand med stupetårn som eies av Ulvøya Vel. Offentlig kommunikasjon er buss. Nærmeste handelssted er Sæter eller Holtet. Pent opparbeidet tomt med plener og beplantning. Asfalterte gang- og kjøreveier. Felles utendørs parkering for beboere med gjesteparkering. Velholdt B/L leilighet beliggende i stille og usjenerte omgivelser sentralt på Ulvøya.
Regulering:	Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i et område hovedsakelig regulert til byggeområde for boliger. Bestemmelser S-2710 av 14.03.1984. Maks utnyttelse 0,35.
Adkomstvei:	Offentlig.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.
Andre forhold:	Taksten forutsetter at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at den er ledig for kjøper. Det er fastsatt i vedtektene at det kun er personer over 55 år som kan være andelseiere m.fl. bestemmelser. Mulighet for parkeringsplass i felles garasjeanlegg etter listeordning. Borettslaget disponerer 9 garasjeplasser som leies ut. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 195 Bnr: 159
Eiet/festet:	Festet
Areal:	3 672,4 m ² Arealkilde: Opplysning er hentet fra seeiendom.no
Hjemmelshaver:	Inger-Johanne Kongsland
Adresse:	Pans vei 1 B, 0139 Oslo
Kommentar:	Bortfester er Oslo Kommune
Festeopplysn.:	Fstekontrakt inngått år: 1985 Reguleres år: 10 Utløper år: 2065

Andelsobjekt	
Leilighet nr./selskap:	16/Ulvøya Borettslag
Organisasjonsnummer:	964865299
Forretningsfører:	OBF
Eier adkomstdok.:	Inger Johanne Kongsland

Matrikkel: Gnr 195: Bnr 159
Andre oppl.: Leil.nr: 16 Andelsnr: 16
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Pans vei 1 B, 0139 OSLO

Takstkontoret Rosendal AS
Rosendalsveien 44, 1166 OSLO
Telefon: 91 13 53 60



Innskudd, pålydende mm			
Andelsnummer:	16	Obligasjonsnummer:	16
Pålydende:	100		
Opprinnelig innskudd:	220 000		
Andel formue:	193 846	Dato: 2016	
Andel fellesgjeld:	35 450	Dato: 2016	
Kommentar:	Opplysninger om adkomst dokumentene, formue og fellesgjeld er gitt av forretningsfører.		

Årsregnskap			
Regnskapsår:	2016	Samlet andelskapital:	1 600
Omløpsmidler:	584 580	Samlet innskuddskapital:	3 350 000
Kortsiktig gjeld (-):	50 333	Langsiktig gjeld (+):	2 051 326
Disponible midler:	534 247	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	5 401 326
Kommentar:	Andel av fellesgjeld beregnet pr. 31.12		

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier					
Eiendomsdata.no					
Forretningsfører					

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.
Det er ikke fremlagt egenerklæring.

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Gjensidige Forsikring. Avtalenr: 82866588. Type: Fullverdi. Fellespolise.



Bygninger på eiendommen

Flermannsbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1987 Kilde: Boligen ble påbegynt i 1985, ferdigstilt i 1987.
Anvendelse:	Boligen er bebodd av eier. Borettslaget består av 16 andelsboliger.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	75	68	68		Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken, 2 soverom
Loft					Uinnredet loftsrom
Bod					Bod ca. 5 kvm.
Sum bygning:	75	68	68	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
BRA er målt på stedet, BTA er beregnet

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken, 2 soverom	
Loft		Uinnredet loftsrom
Bod		Bod ca. 5 kvm.

Konstruksjoner

Flermannsbolig

Grunn og fundamenter - Flermannsbolig
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering	
Beskrivelse:	Fundamentert på fjell, støpt ringmur i betong.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad er satt ut fra alder og oppfattet stand.

TG: 1

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Flermannsbolig

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:	Bindingsverkskonstruksjon. Isolert ant. med 15 cm min. ull. Utvendig trekledning beiset.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad er satt ut fra alder og oppfattet stand.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Vinduer og dører - Flermannsbolig

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 i trerammer med isolerglass.	
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:	Vinduer er fra byggeår. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og oppfattet stand.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Hovedinngangsdør og terrassedør i malt utførelse, levert ferdig med beslag. Innvendige malte dører. Isolerglassvinduer i trerammer. Dør til stue med fasettslipt glass.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad er satt ut fra alder og oppfattet stand.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Takkonstruksjon - Flermannsbolig

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:	Tresperrer, sadeltak. Tekket med sementtakstein. flatt tak over del som er tekket med asfalt papp.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Isolasjon er sammenklemt i område hvor det er lagret gjenstander utenfor gulvspon. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og oppfattet stand.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Terrasse, balkonger, trapper ol - Flermannsbolig

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasseplattning oppført med trevirke. Malt rekkverk i tre med port og trapp til terreng.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad er satt ut fra alder og oppfattet stand.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Piper og ildsteder - Flermannsbolig

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:	Peisovn i stue.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Mindre riss i brannmur mot dør til soverom. Ildsted er ikke funksjonstestet.

TG: 1

Bad - Flermannsbolig

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. Badersinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Gulv med keramiske fliser.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad er satt ut fra alder og oppfattet stand.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Veggene er overflatebehandlet med keramiske fliser.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad satt ut fra alder og oppfattet stand.

TG: 1

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Tak-ess plater
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før malning av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad satt ut fra alder og oppfattet stand.

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Badet er innredet med dusjhjørne som er skjernet med en vegg i glassbyggersten, klosett, servant i servantskap
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eier opplyser at badet ble pusset opp i 2005. Det ble søkt etter fukt i våtsonen med Protimeter fuktmåler. Målingen ga ingen negative utslag eller indikasjon på unormal fukt. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av baderommet. Legger til grunn at membraner og teknisk anlegg er fra byggeår.

TG: 2

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

TG: 1



Kjøkken - Flermannsbolig

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:	Malt innredning med profilerte fronter. Keramiske fliser over benk. Benkeplate med underlimt benkebeslag med oppvaskkum. Integrrert komfyr med kokeplate. Avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap i innredning. Varmt vannbereder i benk. Avtrekksvifte over komfyr.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Velholdt innredning, ingen fukt ble påvist i kjøkkenbenk. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og oppfattet stand.

TG: 1

Innvendige overflater - Flermannsbolig

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:	Gulvene er belagt med eikeparkett.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad er satt ut fra alder og oppfattet stand.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Vegger er overflatebehandlet med malte plater/tapeter
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad er satt ut fra alder og oppfattet stand. Vanlig bruksslitasje.

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Tak ess-plater.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad er satt ut fra alder og oppfattet stand.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Flermannsbolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Varme, generelt

Beskrivelse:	Oppvarming med elektriske panelovner og varmekabler.
--------------	--

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Naturlig ventilasjon over tak eller ventiler i yttervegg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Oppholdsrom herunder soverom krever: Vindu som kan åpnes eller regulerbar ventil med fri åpning 100 cm ² i yttervegg. Kjøkken krever: Vindu som kan åpnes eller regulerbar ventil med fri åpning 100 cm ² i yttervegg. I tillegg spalte i eller over dør fra tiliggende oppholdsrom. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og oppfattet stand.

TG: 1



Elektriske anlegg - Flermannsbolig

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: Originalt elektrisk anlegg. Det elektriske anlegget er modernisert med vippebrytere i sikringsskapet. Tilstand på elektrisk anlegg er ikke vurdert av takstmannen.

Diverse utstyr - Flermannsbolig

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

Fast inventar, generelt

Beskrivelse: Innbruddsalarm.
Skydørgarderobe i entre og på soverom.
Markise, Terrassemarkise er elektrisk drevet.

Beregninger

Årlige kostnader

Andel av felleskostnad. Garasjeleie er ikke medtatt. (pr. mnd. Kr. 3 435)	Kr.	41 220
Vedlikeholdskostnader, estimert. (pr. mnd. Kr. 300)	Kr.	3 600
Sum årlige kostnader	Kr.	44 820

Teknisk verdi bygninger

Flermannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 512 500
Fradrag (alder, tidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi – Flermannsbolig	Kr.	2 112 500
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 112 500

Verdi adkomstdokument

Beregnet verdi adkomstdokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtkostnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomten, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.

Teknisk verdi bygninger:	Kr.	2 112 500
Normal tomtkostnad:	Kr.	1 930 000
Andel formue for seksjon:	Kr.	193 846
- Andel fellesgjeld for seksjon:	Kr.	35 450
Verdi adkomstdokument:	Kr.	4 200 896