

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling og markedsverdi



Børstadalleen 5C

2318 HAMAR
Gnr. 1 Bnr. 2773 Anr. 342
3403 Hamar kommune

Byggeår 1958

Benevnelse

Andelsleilighet

Tomteareal

BRA

63 m²

3 301 m²

Markedsverdi

Kr. 2 200 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr./Ref.nr. 541987

Befaringsdato 10.09.2020

Rapportdato 18.10.2020

Rapportansvarlig

Takstplan AS
Takstingeniør: Christian Ryberg
Torggata 32, 2317 HAMAR
Tlf.: 94 10 40 40
E-post: post@takstplan.no

Tilstandsrapport for bolig

Tilstandsrapport for 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.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

Takstrapporten

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

Om takstingeniøren

Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsrapport, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra Norsk Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

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

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 tilsa det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- 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 funksjonssprøving 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 stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er 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 Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et 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 gjennomsnittlig normal levetid.

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.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

Stikktagninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk 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.

Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Tilstandsrapport for bolig

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/541987>

Egne premisser

Oppdraget omfatter utarbeidelse av Tilstandsrapport for bolig med tilstandsvurdering basert på NS3424.

Tilstandsvurderingene i rapporten omfatter eiendommens hovedbygning/bolig. Eventuelle tilleggsbygg blir normalt besiktiget og oppmålt, men kun omtalt med mer generelle beskrivelser i rapporten.

Tilstandsrapport for bolig er en rapportform 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. Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har fått opplyst og 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, eller det er bygningsdeler som ikke er besiktiget pga manglende tilkomst. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

Befaringen er gjennomført som en visuell gjennomgang av boligen, supplert med fuktmålinger på naturlig fuktutsatte rom og konstruksjoner, i tillegg til kontroll av bygningsdeler iht. instruks.

Synlig, men normalt påregnelig slitasje og elde på rom, overflater og bygningsdeler blir normalt ikke omtalt i rapporten. Tilstandsgrader (TG) settes utifra påviste forhold, alder og tilstand på befaringsdagen. Det bemerkes i den forbindelse at bygningsdelenes alder i seg selv kan anses som et symptom utifra påregnelig restlevetid og derfor kan settes med en dårligere tilstandsgrad, selv uten påviste avvik. Det generelle referansenivået er boligens opprinnelige byggeår, eventuelt endringsår for respektive deler av boligen ved rehabilitering eller ombygging, herunder også søknadspliktige tiltak. For bygningsdeler og forhold ved boligen hvor avvik kan innebære en fare for liv og helse er referansenivået dagens forskriftskrav.

Opplysninger om ev. bygningsmessige oppgraderinger i form av fornying, utskiftninger, samt aktuelle årstall er gitt av hjemmelshaver/rekvirent dersom annet ikke fremgår av rapporten.

Det er i forbindelse med oppdraget ikke undersøkt om dagens bruk av boligen er godkjent av bygningsmyndighetene. Det er ikke foretatt kontroll/tilstandsvurdering av bygningsdeler som kun er tilgjengelig fra andre boenheter, herunder tak- og bærekonstruksjoner eller andre bygningsdeler som ikke er en del av takserte objekt. Det opplyses i den forbindelse at det kan være bygningsdeler som må betraktes som fellesarealer i borettslaget/sameiet og som kan ha feil/avvik som ikke er omtalt i rapporten.

Boligen var normalt møblert på befaringsdagen.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør medlem av Norsk takst, bransjeorganisasjonen for landets takstforetak.

Takstingeniøren er uten noen form for binding til involverte parter. Rapporten er for øvrig utarbeidet etter beste skjønn, og i henhold til de retningslinjer og etiske regler som takstforbundet har fastsatt for sine medlemmer.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Børstadalleen 5C							
Postnr./sted	2318 HAMAR							
Kommune	3403 Hamar	Gnr	1	Bnr	2773	Fnr		Snr
Hjemmelshaver	June E. Sylju							
Rekvirent	June E. Sylju							
Befaringsdato	10.09.2020							
Tilstede / opplysninger gitt av	June E. Sylju							

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Andelsleilighet	1958	

Tilstandsrapport for bolig

Dokumentkontroll

Eiendomsmatrikkel, teknisk informasjon
 Utkrift av grunnbok
 Opplysninger fra forretningsfører

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

Det oppfordres på generelt grunnlag til at interessentene selv gjennomgår eiers egenerklæring og vurderer denne i sammenheng med de opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten.
 Det opplyses samtidig om at det er eier som har ansvar for de opplysninger som fremgår av egenerklæringen.

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Takstobjektet er en 3-roms andelsleilighet på ett plan i 4. etg med sørvendt balkong.
 Eiendommen har en sentral beliggenhet på Børstad, ca 1,5km utenfor Hamar sentrum.

Boligblokken er av normal bygningsmessig standard typisk for byggeåret, men har i ettertid gjennomgått flere bygningsmessige oppgraderinger, blant annet i form av utskifting av vinduer (2018), oppgadering av el-anlegg, montering av balkonger m.m. Mulighet for leie av garasjeplass etter venteliste i felles garasjeanlegg. Øvrig parkering skjer på anviste plasser foran blokken. Andelshaver disponerer bod i kjeller og på loftplan.

Leilighetens er dels oppgradert/fornyset etter kjøpsåret (2018), blant annet i form av malte overflater, endring/tilpasning av planløsning, legging av terrassefliser på balkong m.m. Av øvrig kjente påkost/oppgraderinger kan nevnes oppgradering av bad og kjøkken (hvh 2006 og 2009), i tillegg til en en mer generell standardheving/fornyning av leilighetens rom og innvendige overflater.

Leiligheten fremstår i normalt god stand og for det meste med en normal bruksslitasje på rom, innredning og bygningsdeler ut ifra alder.
 Utvendig bygningsmasse og fellesarealer for øvrig fremstår i hovedsak som normalt vedlikeholdt.

Av bygningsmessige avvik og merknader på boligen er følgende anført:

- manglende håndtering av evt lekkasjevann fra innebygd systerne
- boligens bad er aldrende og har en noe redusert restlevetid
- terrassefliser fremstår med slitasjepreg

Ovenstående er et utdrag av påviste forhold ved boligen. Interessenter oppfordres på generelt grunnlag til å gjøre seg kjent med hele rapportens innhold.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Andelsleilighet	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM		
Kjeller	0	0	0	0		Disponibel bod til leiligheten
4. etg	69	63	63	0	Gang/entré, Stue, Kjøkken, Bad/vask, 2 Soverom	
Loftplan	0	0	0	0		Disponibel bod til leiligheten (ikke måleverdig jf. takstbransjens retningslinjer for arealmåling)
Sum	69	63	63	0		
Sum alle bygninger	69	63	63	0		

Kommentarer til arealberegningen

Tilstandsrapport for bolig

Arealene som legges til grunn er basert på de ulike rommenes faktiske bruk, slik de fremgår på befaringsdagen. Det er med bakgrunn i takstbransjens retningslinjer altså ikke tatt hensyn til om rommenes funksjon oppfyller de faktiske forskriftskrav. Generelt gjelder det at arealene beregnes ut ifra alle måleverdige deler i boligen. I begrepet måleverdig ligger det at målbare arealer skal ha en fri høyde over gulvet på minimum 1,90m, i en bredde på minimum 0,6m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60m utenfor høyden på 1,90m målt mot skråhimling. Bygningsmassens bruttoareal (BTA) er beregnet utifra antatt veggykkelse og kan avvike med faktiske mål.

Se for øvrig avsnittet over arealtabellen for en nærmere avklaring rundt begreper og metoder knyttet til arealmåling.

Eiendomsbetegnelse m.m.

Boligselskapets navn	Børstadalleen borettslag, org.nr: 948.169.215	Leilighetsnr.	H0402	Andel-/aksjenr.	342
Forretningsfører	OBOS v/ Anna Myrmoen, tlf: 22 86 75 33				
Type leilighet	Andelsleilighet	Antall enheter	36		
Opprinnelig innskudd	Kr. 7 900,-				
Andel fellesgjeld	Kr. 174 000,-				
Andel fellesformue	Kr. 49 000,-				
Månedlig andel fellesutgifter	Kr. 4 675,-				

Inkludert i andel fellesutgifter

Totale felleskostnader er pr. d.d;

Andel felleskostnad - kr 4175,-/mnd
 A-konto oppvarming - kr 500,-/mnd

Hva som inngår i andel felleskostnader er ikke nærmere spesifisert i mottatte informasjon fra forretningsfører. Normalt dekker dette kapitalkostnader, forsikring av bygningsmassen, kommunale avgifter, vaktmester, vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel, styrehonorar etc.

For nærmere informasjon anbefales det å ta kontakt med forretningsfører.

Spesielle forhold

Utleieforhold	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Boret	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Konsesjonsplikt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Forkjøpsrett	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
Særeie	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Har boligen livsløpsstandard	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger utenfor regulert område.

Overordnet gjelder "KOMMUNEPLANENS AREALDEL HAMAR 2018-2030" med dato for ikrafttredelse 30.05.2018. Planidentifikasjon 20170001.
 Arealformål: Boligbebyggelse.

Dagens bruk er i henhold til planstatus.
 Det foreligger ingen bestemmelser i gjeldende plan som anses å ha negativ innvirkning på takstobjektet.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	3 301 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	----------------------	-----------	------	--

Beskrivelse

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Børstad, ca 1,5km utenfor Hamar sentrum. Området består for det meste av blokk- og småhusbebyggelse. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til Børstad ungdomskole med tiliggende friidrettsarena, fotball-/idrettbane og friarealer.
 For øvrig barnehage og barneskole i nærheten. Gangavstand til Hamar sentrum med forventede handels- og servicetilbud.

Tilstandsrapport for bolig

Tomten er bebygd med en boligblokk med 36 leiligheter fordelt på 4 oppganger (A-D). I tillegg er det oppført 2 stk garasjebygg på tomten med tilsammen 18 garasjeplasser

Det er p.t venteliste på garasjeplass i borettslaget med tildeling etter ansiennitet. For nærmere info vedr. ventelisteordning kontaktes borettslaget.

Tomtedelen mot nord er asfaltert og blir benyttet som parkeringsplass for borettslaget. Tomten grenser til grøntareal med skog

For øvrig asfalterte kjørearealer ifm garasjeanleggene. I den sørlige delen finnes grøntarealer som benyttes som felles uteareal for borettslaget. Tomten er delvis innhegnet med hekk/beplantning.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Adkomst fra offentlig vei.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hovedbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 410 000
	Verdireduksjon	19% - Kr.	457 900
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 952 100
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	1 952 100
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	375 000
Andel fellesgjeld		- Kr.	174 000
Andel fellesformue		+ Kr.	49 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	2 202 000

Markedsanalyse

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Børstad nært Hamar sentrum med gangavstand til de fleste fasiliteter som man kan forvente seg av et moderne bysentrum.

Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet, og kort avstand til nærbutikk, barnehager, skoler, idrettspark og øvrige fri- og grøntområder

Leilighet anses å tilhøre et prissegment som treffer et bredt nedslagsfelt av kjøpere. Området for øvrig har en stabilt god boliggetterspørsel.

Salgsverdien gir uttrykk for hva som kan forventes av eiendommen i dagens marked, og er vurdert på bakgrunn av eiendommens beskaffenhet, standard og beliggenhet.

Verdifastsettelsen er sett opp mot statistikk på sammenlignbare salg i området.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes! Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi

Kr. 2 200 000,-

Sted og dato

Hamar, 18.10.2020



Christian Ryberg



Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Andelsleilighet

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på støpte betongsåler under grunnmur.
Punktfundamenter av betong i forbindelse med takoverbygg- og balkongkonstruksjoner.

Vurdering

Grunn og fundamenter er en del av fellesarealene og er ikke besiktiget eller tilstandsvurdert.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Grunnmur utført av betongkonstruksjoner. Kjellergulv av støpt betong.
Antatt pusset utførelse på innside av grunnmur og utvendige partier over terreng.

Vurdering

Grunnmuren er en del av fellesarealene og er ikke inngående besiktiget eller tilstandsvurdert.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Drenering

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

Beskrivelse

Etablert drencsystem for håndtering av tak-/overvann.
Taknedløp med avrenning i drenerør under terreng og med antatt påslipp til kommunalt nett.

Vurdering

Drenering er en del av fellesarealene og er ikke inngående besiktiget eller tilstandsvurdert.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Levetid

Teknisk levetid drenering : 20-60 år
Intervall for spyling/kontroll av drencum: 1-5 år

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 1

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktaginger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Bygningen er oppført i betong- og stålkonstruksjoner.
Utvendig fasade av malte plater i metall.

Innvendige bærevegger og leilighetsskillevegger av betong. Etasjeskillere av betong. Innvendige lettvegger av trekonstruksjoner.
Trapperom av betong.

Vurdering

Veggkonstruksjoner og utvendige fasader en del av fellesarealene og er ikke inngående besiktiget eller tilstandsvurdert.
Yttervegger og utvendige fasader er ikke tilstandsvurdert.

For øvrig ingen avdekkede forhold knyttet til boligens innvendige vegger.

Tilstandsrapport for bolig

Vinduer og dører

TG 1

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktaginger 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.

Beskrivelse

Vinduer og balkongskyvedør med 3-lags energiglass nylig skiftet i regi av borettslaget. Glassenes produksjonsår er 2018. Bygningsdeler med aluminiumsprofil på utvendig side. Innvendig karm og utforing av treverk/mdf.

Entré/leilighetsdør av heltre/massivdør med brannklassifisering B30, samt lydisolerende egenskaper. Montert dørkikkert/kikkehull. Formpress innerdører av noe nyere opprinnelse.

Vurdering

Bygningsdelene fremstår uten synlig bruksslitasje. Ingen påviste avvik.

Levetid

Trevinduer: 20-60 år
Ytterdører av tre: 20-40 år
Innerdører av tre: 20-50 år

Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon antatt utført med plassbygde takstoler fra byggeåret. Tak med antatt tekking av hhv asfalt shingel og betongtakstein. Montert takvinduer i takflate mot nord.

Vurdering

Takkonstruksjoner og yttertak er en del av fellesarealene og er ikke besiktiget eller tilstandsvurdert. Tilstandsgrad ikke satt.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 1

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

Beskrivelse

Leiligheten har overbygd balkong med tilkomst fra stue. Areal målt til ca 11kvm. Balkong utført med stål- og betongkonstruksjoner. Rekkverk av stål med glass- og platefelt. Balkonggulv med terrassefliser av treverk, montert etter kjøpsåret. Gulv med fall for avrenning av vann.

Vurdering

Rekkverkshøyde målt til 1,1m. Høyde/utforming iht krav.

Det er påvist overflateslitasje i terrasseflisene. Konstruksjonene for øvrig fremstår med en normal bruksslitasje mht alder.

Ingen vesentlige avvik registrert.

TG2 settes for terrasseflisene.

Tiltak / konsekvens

Vedlikehold bør påregnes.

Piper og ildsteder

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

Beskrivelse

Ingen pipe/ildsted. Oppvarming via vannbårne radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg med fjernvarme. For øvrig varmekabler på bad.

Etasjeskillere

TG 1

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

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Ingen synlige skjevheter eller avvik ved besiktigelse.

Bad - Bad/vaskerom

TG 2

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. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Bad med standard fra 2006.

Keramiske fliser på gulv og vegger. Panel i himling med innfelte downlights og høyttalere. Oppvarming via varmekabler i gulv m/ termostat. Baderomsinnredning med laminerte/finerte skrog og fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil og lyslist med kontaktpunkt over servant. Dusjhjørne med dusjdører og vegghengt armatur m/ dusjgarnityr. Sluk i dusjsone. Vegghengt klosett med innebygd sistene. Opplegg for vaskemaskin.

Naturlig avtrekk via ventil i vegg og til kanal over tak. Tilluft via spalte under dørbblad.

Vurdering

Sluk og lokalt fall mot sluk iht krav. Sluk montert klemring iht krav/anbefalinger. Ingen synlig mansjett/membran (påvisning avhenger av sluktype) Der er påvist fallforhold i øvrige deler av gulv for lekkasjehåndtering.

Ventileringen vurderes å ha noe lav kapasitet grunnet kun naturlig avtrekk i rommet. Ingen påvist lekkasjehåndtering ifm innebygd sistene.

Baderommet fremstår i grei stand og for det meste med en normal bruksslitasje ut ifra alder. Det er foretatt fuktsøk på normalt utsatte steder uten avvik. For øvrig ingen vesentlige avvik registrert.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn en helheltlig vurdering av alder og tilstand.

TG1 settes for innredning og sanitærutstyr.

Tiltak / konsekvens

Dusjing direkte på flisoverflater medfører økt belastning og risiko for fukt- og følgeskader. Risiko må ses opp mot badets alder og bruksmønster og vurderes som moderat med dagens tilstand.

Badets levetid ut ifra et nedre tidsintervall tilsier en noe begrenset restlevetid. Dusjkabinett anbefales benyttet for å forlenge badets levetid/brukstid med dagens tilstand.

Det bør undersøkes med montør om lekkasjehåndteringen er ivarettatt. I motsatt fall anbefales det at det monteres lekkasjesensor i tilknytning til sisternen. Det er anbefalt med mekanisk avtrekk på våtrom (mointering fordrer aksept i borettslaget).

Levetid

Utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong: 20-40 år

Teknisk levetid dusjvegger: 10-25 år

Anbefalt brukstid er 20 år

Teknisk levetid vannklosett/servant: 25-75 år

Anbefalt brukstid er 50 år

Kjøkken

TG 1

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Kjøkkenet har for det meste en standard fra 2009. Noe fornying/maling av overflater etter kjøpsåret.

Malt parkett på gulv. Vegger med plater/strie og betong. Malt betonghimling. Kjøkkeninnredning med over- og underskap av laminerte skrog og profilerte mdf-fronter. Enkelte fronter med glass. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ett-greps armatur. Lysarmatur og kontaktpunkter over kjøkkenbenk. Flislagt benkerygg.

Nedfelt platetopp. Integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin og stekeovn. For øvrig avsatt plass for kjøl/frys. Ventilator over platetopp, antatt med kullfilter.

Vurdering

Kjøkkenet fremstår i en tidsmessig grei stand og med en normalt bruksslitasje ut ifra alder.

Det er foretatt fuktsøk på normalt utsatte steder uten avvik. For øvrig ingen vesentlig avvik registrert.

Tilstandsrapport for bolig

Innvendige overflater

TG 1

Her medtas kun 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.

Beskrivelse

Gulv: Parkett, keramiske fliser på bad
Vegger: Malt betong, malte plater/strie, keramiske fliser på bad
Himlinger: Malt betong, panel

Det meste av overflatene er pusset opp/fornyset etter 2009.
For øvrig noe fornying/maling av overflater etter kjøpsåret (2018).

Vurdering

Boligens innvendige overflater fremstår med en tidmessig stand og for det meste med en normalt bruksslitasje ut ifra alder.
Ingen vesentlige avvik registrert.

VVS

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

Beskrivelse

Boligen VVS-innstallasjoner er for det meste skiftet ifm oppgraderinger av bad og kjøkken.

Varmtvann via sentralfyr tilknyttet fjernvarmeanlegg i borettslaget.
I hovedsak skjulte rørføringer med PEX/rør-i-rør. Fordelerskap for rør-i-rør er lokalisert i skap bak innredning på bad.
For øvrig skjulte avløpsrør av ukjent alder og utførelse.

Vurdering

Teknisk tilstand på VVS-utstyr er ikke vurdert. Evt. kontroll bør foretas av fagkyndig.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Levetid

Teknisk levetid for vannrør av plast/PEX: 25-75 år
Anbefalt brukstid er 50 år
Teknisk levetid for avløpsrør av PVC: 30-50 år
Anbefalt brukstid er 30 år

Teknisk levetid kobberør: 25-100 år, avhengig av rørtykkelse
Anbefalt levetid 30-50 år, avhengig av rørtykkelse.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Elektrisk 230v anlegg. I hovedsak skjult anlegg/spredenett i boligen. Sikringskap plassert i felles gang utenfor leiligheten.

Anlegget/opplegg er dels oppgradert med ny innmat/kursopplegg, antatt i regi av borettslaget i noe nyere tid.
For øvrig noe nyere opplegg med belysning, brytere ifm oppgraderinger på bad/kjøkken m.m.

Anlegget har 4 kurser med automatsikringer inkl hovedsikring (25A). Kurser med automatsikring og integrerte jordfeilbrytere.
Strømmåler med fjernavlesning.

Vurdering

Lav berøringsikkerhet i skap pga manglende deksel/avdekking.

Tekniske tilstandsvurderinger av det elektriske anlegget bør evt. foretas av fagkyndige.
Tilstandsgrad er derfor ikke satt.

Tilstandsrapport for bolig

Diverse utstyr

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

Beskrivelse

Porttelefon
Markise
Garderobeskap
Plassbygde garderobe
Disponibel bod på loft og i kjeller.

Vurdering

Nevnte utstyr er ikke funksjonstestet og tilstand ikke vurdert.