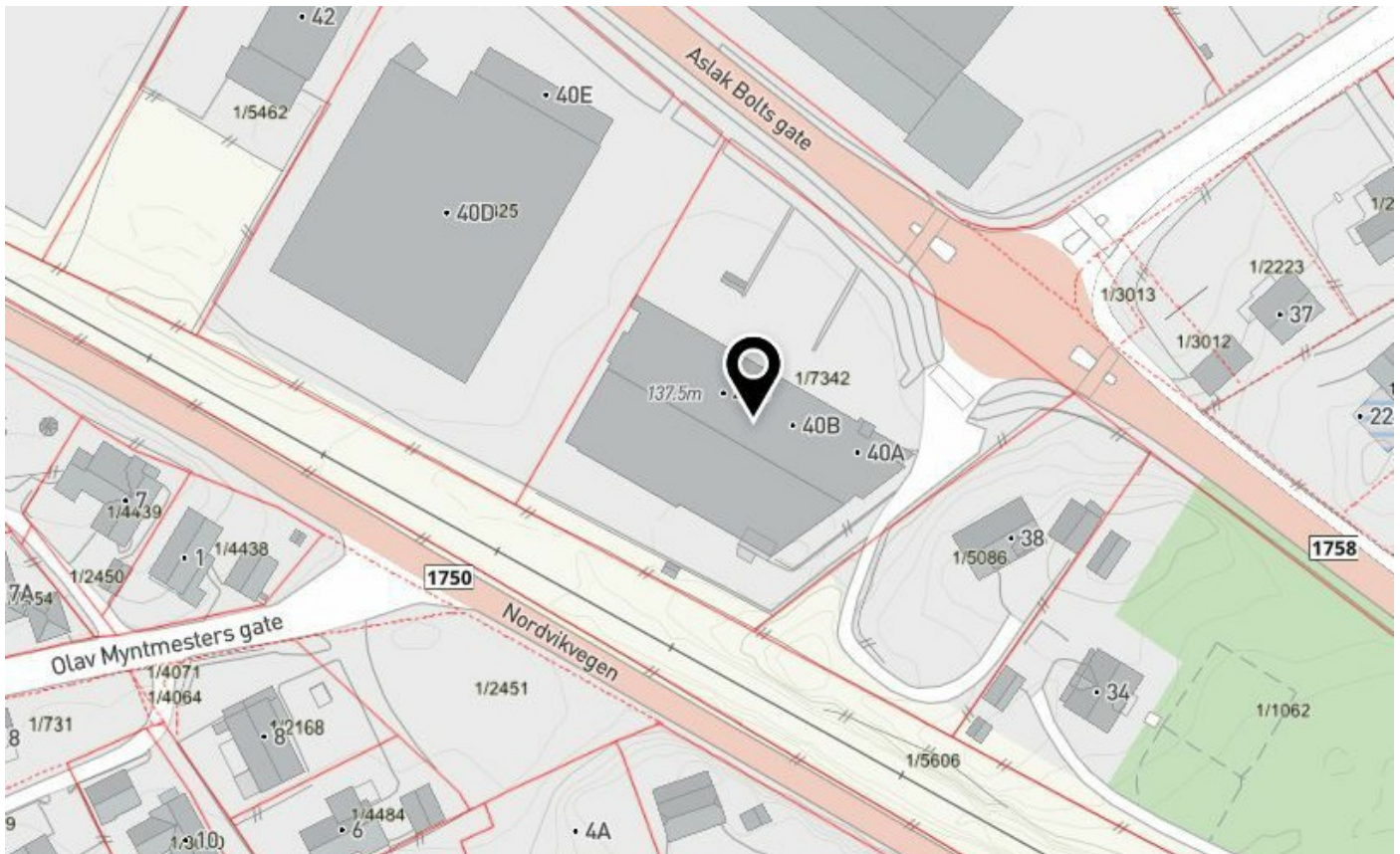


Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling og markedsverdi



Aslak Bolts gate 40A

2316 HAMAR
Gnr. 1 Bnr. 7342 Snr. 18
3403 Hamar kommune

Byggeår 2010

Benevnelse

Selveierleilighet

Tomteareal

BRA

87 m²

5 435 m²

Markedsverdi

Kr. 3 600 000



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

Oppdragsnr./Ref.nr. 541982

Befaringsdato 08.09.2020

Rapportdato 23.09.2020

Rapportansvarlig

Ryberg AS
Takstingeniør: Christian Ryberg
Torggata 32, 2317 HAMAR
Tlf.: 94 10 40 40
E-post: post@ryberg.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 Byggforskserien 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/541982>

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	Aslak Bolts gate 40A									
Postnr./sted	2316 HAMAR									
Kommune	3403 Hamar	Gnr	1	Bnr	7342	Fnr		Snr	18	
Hjemmelshaver	Truls Norderhaug									
Rekvirent	Truls Norderhaug									
Befaringsdato	08.09.2020									
Tilstede / opplysninger gitt av	Truls Norderhaug									

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Selveierleilighet	2010	

Tilstandsrapport for bolig

Dokumentkontroll

Eiendomsmatrikkel, teknisk informasjon
 Utskrift av grunnbok
 Opplysninger fra forretningsfører
 Samsvarserklæring/sluttkontroll på elektro

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 selveierleilighet i 2 etg. i boligblokk. Til leiligheten medfølger ekstern bod og garasjeplass i felles anlegg i kjeller. Bod og parkeringsanlegg er oppvarmet og det er trinnfri adkomst til begge funksjonene, i tillegg til automatiske døråpnere i blokkens fellesarealer.

Bygningen er kombinert for bolig- og forretningsformål med dagligvarehandel (Rema100). Eiendommen har en sentral beliggenhet i på Stormyra/Storhamar

Leiligheten har en standard fra byggeåret 2010. Rom, innredning og overflater fremstår for det meste med en normal/lav bruksslitasje i ifra alder. Ingen vesentlige avvik registrert ved visuell besiktigelse og gjennomgang av boligen.

Leiligheten fremstår for øvrig med en teknisk god og tidsmessig grei stand uten vesentlige påkost-/oppgraderingsbehov.

Av påviste avvik/merknader kan nevnes;

- slakt fall i dusjsone på bad
- noe påregnelig støy fra jernbanen utomhus

Ovenstående er et utdrag av påviste forhold ved boligen. Interessenter oppfordres på generelt grunnlag til å gjøre seg kjent med hele rapportens innhold. Interessenter oppfordres på generelt grunnlag til å sette seg inn i sameiets økonomi, drift og vedteker.

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 byggt teknisk 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.

Selveierleilighet	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Kjeller	0	0	0	0		Bod (5kvm) Parkeringsplass
2. tg	95	87	70	17	Gang/entré, bad, stue/kjøkken, 2 soverom	Bod/teknisk rom (4kvm) Innglasset balkong (13kvm)
Sum	95	87	70	17		
Sum alle bygninger	95	87	70	17		

Kommentarer til arealberegningen

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 veggyttelse og kan avvike med faktiske mål.

Tilstandsrapport for bolig

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

Eiendomsbetegnelse m.m.

Boligselskapets navn	Sameiet Storhamar Terrasse	Leilighetsnr.	H0307	Andel-/aksjenr.	
Forretningsfører	Regnskapskontoret Hamar AS				
Type leilighet	Selveier	Antall enheter	27		
Andel fellesgjeld	Kr.	0,-			
Andel fellesformue	Kr.	25 432,-			
Månedlig andel fellesutgifter	Kr.	3 351,-			

Inkludert i andel fellesutgifter

Total andel felleskostnader er pr. d.d. kr 2932,-/mnd

Kabel-tv/internett: 419,-/mnd

Fellesskostnadene dekker utgifter til forsikring av bygningsmassen, vaktmester, trappevask, 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 type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Har boligen livsløpsstandard	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av "Reguleringsplan for Aslak Boltsgate 40 m. fl." med ikrafttredelse 26.09.2007

Eiendommen er regulert til: Annet kombinert formål.

Eiendommen berøres også av planforslag i forbindelse med utvidelse av dobbeltsporet mellom Sørli og Brumunddal (Dovrebanen).

Eiendommen ligger innfor planområdet for kommunedelplanen og er p.t båndlagt.

For mer informasjon knyttet til båndleggingen eller gjeldende planforslag anbefales å kontakte Bane NOR eller eHamar kommune.

Det foreligger for øvrig ingen kjente bestemmelser eller planer som anses å være av negativ betydning for takstobjektet.

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Takstobjektet har en tinglyst eierandel i sameiet på 1/24 (sameiebrøk for realsameiet)

For øvrig har takstobjektet en tinglyst eierandel på 75/4504 i bygningen som helhet.

Det fremgår for øvrig ingen opplysninger i grunnboka som anses å påvirke verdifastsettelsen på leiligheten.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	5 435 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	----------------------	-----------	------	--

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Storhamar/Stormyra, ca 1 km fra sentrumskjernen i Hamar med de fasiliteter som kan forventes av et moderne bysentrum.

Området har en blandet bebyggelse bestående av leilighetsbygg, handelsbygg og småhusbebyggelse.

Daglibutikk i bygget. Gangavstand til barnehage, barneskole, ungdomsskole, og videregående skoler, i tillegg til Maxi kjøpesenter m.m.

Ankerskogen friluftsområde med turstier, svømme- og treningsfasiliteter i nærheten.

Adkomst til eiendommen direkte fra Aslak Bolts gate. Bygningen er universelt utformet med trinnfri atkomst til boenhetene via heis.

Tomten er tilnærmet flat og har grøntarealer og etablerte uteplasser til felles benyttelse på tak. Gangaler med

Øvrig del av tomt med asfalterte gang- og kjøreveger, herunder parkeringsplasser foran blokken og butikkene foran boligblokken. Øvrig parkering i parkeringsanlegg i kjeller.

Eiendommen grenser til jernbanen i sør med noe påregnelig støt på balkong og utomhus,

Eiendommen har for øvrig gode lys- og solforhold.

Tilstandsrapport for bolig

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig veg.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hovedbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 882 500
	Verdireduksjon	6% - Kr.	172 950
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	2 709 550
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	2 709 550
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	865 000
Andel fellesgjeld		- Kr.	0
Andel fellesformue		+ Kr.	25 432
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	3 600 000

Markedsanalyse

Takstobjektet har en sentral beliggenhet like utenfor sentrum av Hamar. Området anses å være et attraktivt boligområde. Gangavstand til barnehage, skoler, idrettsanlegg, turområder og sentrumsfasiliteter for øvrig.

Eiendommen inngår i et velfungerende boligmarked med en stabil høy boliggetterspørsel. Det er rimelig å anta at den positive utviklingen vil fortsette som følge av bedret infrastruktur, og Hamar kommunes satsning på utvikling og utbygging.

Dagens normale salgsverdi er satt på bakgrunn av hva som kan forventes av eiendommen i dagens marked basert på boligens standard, beskaffenhet 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. 3 600 000,-

Sted og dato

Hamar, 23.09.2020



Christian Ryberg



Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Selveierleilighet

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på støpte betongsåler under grunnmur. Grunnmur av betongkonstruksjoner. 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.

Drenering

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

Beskrivelse

Etablert drencsystem for håndtering av tak-/overvann. Taknedløp med avrenning i drenerør under terreng.

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

Beskrivelse

Bygningen er oppført i betong- og stålkonstruksjoner. Fasader av trekledning og murt forblending.

Innvendige bærevegger og leilighetskillevegger av betong. Etasjeskillere av betong. Innvendige lettvegger med stål- eller trestendere påmontert gisp. Trapper og svalganger av betong.

Utvendige fasader fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Vurdering

Yttervegger og utvendige fasader er ikke tilstandsvurdert. For øvrig ingen avdekkede forhold knyttet til boligens innvendige vegger.

Vinduer og dører

TG 1

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger 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 2-lags pressglass. Glassenes produksjonsår er 2009. Bygningsdeler med aluminiumsprofil på utvendig side. Innvendig karm og utforing av treverk/mdf. Enkelte vinduer med solskjerming.

Entré/leilighetsdør av heltre/massivdør med brannklassifisering B30, samt lydisolerende egenskaper. Slette innerdører fra byggeåret.

Vurdering

Bygningsdelene fremstår uten nevneverdig bruksslitasje. Ingen påviste avvik.

Levetid

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

Tilstandsrapport for bolig

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

Flatt tak antatt utført med betongdekke med overliggende isolasjonssjikt og tekking med helseisett belegg eller membran. Taket er bygd opp med fall mot sluk. Innvendige taknedløp.

Vurdering

Takkonstruksjon 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

Ca 13 kvm innglasset, sørvendt balkong
Balkong utført med betongdekke. Gulv belagt med fliser. Gulv med sluk og fall for avrenning av vann.
Balkongen er innglasset med uttrekkbare glass. For øvrig rekkverk, med stolper og håndløper av metall. Rekkverkshøyde målt til 1,125m

Montert kontaktpunkt, utebelysning og sprinkler på balkong.

Vurdering

Rekkverkshøyde iht krav.
Konstruksjonene fremstår med en normal bruksslitasje.

Ingen registrerte avvik.

Piper og ildsteder

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

Beskrivelse

Ingen pipe eller ildsted i leiligheten.

Oppvarming skjer via elektriske panelovner i oppholdsrom.
For øvrig elektriske varmekabler på bad.

Etasjeskillere

TG 1

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

Beskrivelse

Etasjeskillere utført av betongelementer.

Vurdering

Ingen påviste avvik.

Bad - Bad/vaskerom

TG 1

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/vaskerom fra byggeåret. Ny baderomsinnredning etter kjøpsåret.

Keramiske fliser på gulv og vegger. Gipsplater i himling med innfelte downlights. Oppvarming via varmekabler i gulv m/ termostat.

Baderomsinnredning med laminerte skrog og fronter. Heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil og belysning over servant. Kontaktpunkt over servant. Kontaktpunkt på vegg.

Dusjhjørne med nedsenket gulv og sluk med lokalt fall i gulv. Veggmonterte dusjdører av glass. Vegghengt armatur og dusjgarnityr. Vegghengt klosett med innebygd susterne. Opplegg for vaskemaskin, med kontaktpunkt for vaskemaskin og tørketrommel.

Avtrekk via balansert ventilasjonssystem. Tilluft fra tilstøtende rom via spalte under dør.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Fall mot sluk iht funksjonskrav. Sluk montert med mansjett og klemring iht krav/anbefalinger.
Påvist drenshull for lekkasjehåndtering ifm innebygd sistene. Noe slakt fall lokalt i dusjsone, men tilstrekkelig for avrenning.

Det er foretatt fuktsøk på normalt utsatte steder uten avvik.
Rommet fremstår med en tidsmessig grei stand uten nevneverdig bruksslitasje.

Ingen vesentlige avvik registrert.

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 moderat/lav for denne boligen.
Det bør vurderes dusjkabinett etter 15 års for å forlenge badets levetid/brukstid.

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

Kjøkken fra byggeåret. Delvis åpen løsning mot stuedel.

Parkett på gulv, gips og betongvegger, malt betonghimling.
Kjøkkeninnredning med kjøkenøy. Innredning med laminerte skrog og malte mdf-fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum og ett-greps armatur. Benkerygg belagt med fliser.
Lysarmatur og kontaktpunkter over kjøkkenbenk. Opplegg til vaskemaskin.

Avsatt plass for hvitevarer, herunder oppvaskmaskin og stekovn. Avsatt plass for kjølfrys. Ventilator over komfyrplass med antatt avkast til kanakl over tak

Vurdering

Det er foretatt fuktsøk på normalt utsatte steder uten avvik.

Kjøkkenet fremstår i en tidsmessig grei stand uten nevneverdig bruksslitasje.
Ingen vesentlig avvik registrert.

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

Himlinger: Malt betong. Nedsenket himling med gips
Vegger: Gips, malt betong, keramiske fliser på bad
Gulv: 3-stavs parkett, keramiske fliser på bad

Overflatene er for det meste fra byggeåret.

Vurdering

Boligens innvendige overflater fremstår for det meste med en tidsmessig grei stand uten nevneverdig bruksslitasje.
Ingen vesentlige avvik registrert.

Tilstandsrapport for bolig

VVS

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

Beskrivelse

Offentlig vann og avløp.

Vanninntak og stoppekran montert i fordelerskap i vegg under kjøkkenbenk.
Skjulte rørføringer av pex/rør-i-rør for vanddistribusjon. For det meste skjult avløp av pvc.
Varmtvannsbereider/benkebereider med amttatt kapasitet 116 liter fra byggeåret. Drenering av overløpsventil til kjøkkenavløp.

Påvist drenering av evt. lekkasjevann fra fordelerskap iht krav/anbefalinger. Det er montert sprinkelanlegg i boligen.
Boligen har balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning, lokalisert i teknisk rom/bod. Styring via eget panel.

Vurdering

Leiligheten anses normalt godt utstyrt hva gjelder vvs-innstallasjoner og utstyr.

Teknisk tilstand på VVS-utstyr er for øvrig ikke vurdert av takstmann.
Tilstandsgrad 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 varmtvannsbereider (rustfritt stål) : 15-30 år
Anbefalt brukstid er 20 år

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

400V TN elektrisk anlegg fra byggeåret. Skjult anlegg/spredenett i boligen. Inntakssikring lokalisert i hovedtavlerom i kjeller.
Sikringsskap plassert i teknisk rom/bod.

Anlegg/innmat med 8 kurser med automatsikringer og integrerte jordfeilbrytere.
Kursfortegnelse foreligger. Inntak for kabel-tv og internett (Canal Digital).

Det er montert downlights i himling på bad m/dimmer. For øvrig kontakt/lyspunkter i himling. Montert utebelysning, samt stikkontakt på balkong.
Det er foreligger samsvarserklæring og rapport for sluttkontroll ifm med elektriske installasjoner.

Vurdering

Leiligheten anses normalt/godt utstyrt hva gjelder elektriske installasjoner ut ifra byggeåret.

Teknisk tilstand på el-innstallasjoner er for øvrig ikke vurdert av takstmann.
Tilstandsgrad ikke satt.

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
Garderobeskap/skyvedørsgarderobe
Sprinkelanlegg
Solskjerming på balkong

Vurdering

Navnte utstyr er ikke funksjonstestet og tilstand ikke vurdert.