

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Dusavikveien 66, 4007 STAVANGER

Gnr 59: Bnr 351 (snr: 13)
1103 STAVANGER KOMMUNE
Leilighet

SERTIFISERT TAKSTMANN
Alexander Tønnessen
Telefon: 472 38 733
E-post: alex@rogalandtakstpartner.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Rogaland Takstpartner AS
Sjøveien 13 A, 4026 STAVANGER
Telefon: 472 38 733
Organisasjonsnr: 915 559 174

Dato befaring: 27.10.2020
Utskriftsdato: 27.10.2020
Oppdragsnr: 3008



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/62b10e78-d8cb-46e5-a2fe-b00064fe36d4>

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 takstmansens 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 tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (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 tilsa 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

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten binding til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For rapporter som gjelder leilighet/rekkehus i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/rekkehuset og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Løynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes. Rommene er beskrevet slik de fremstod på befaringen, alternativt slik de er godkjent og beskrevet som på plantegninger. Ved å endre på bruken av rommene kan areal fordelingen mellom p-rom og s-rom også endre seg. Det er kun hoveddelen, altså leiligheten, boligen, fritidsboligen osv, som er kontrollert. Andre bygg på eiendommen er ikke kontrollert med mindre dette er spesifisert i rapporten. Eventuelle årstall på de forskjellige bygningsdelene som er beskrevet i rapporten er gitt av eier og ikke kontrollert videre av undertegnede. Dokumenter i forbindelse med brannprosjektering er ikke kontrollert.

Bruken av Tg 2 i rapporten:

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgrad 2 brukes på to forskjellige måter i rapporten. Tilstandsgraden blir brukt i de tilfeller hvor en bygningsdel har synlige svekkelser, skader eller andre feil. I disse tilfellene kan bygningsdelen fortsatt være funksjonell men det må gjøres regning med, eller det anbefales, å bytte ut bygningsdelen i løpet av en periode. Tilstandsgrad 2 blir også brukt i forbindelse med alder, da alder i seg selv er ett symptom på svekkelse. I disse tilfellene blir tilstandsgraden ofte benyttet på bygningsdeler som ikke lar seg kontrollere visuelt, eller som er kjent som en risikokonstruksjon med tanke på fuktskader. Bygningsdelen kan i mange tilfeller være intakt på befaringen, men grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll/vedlikehold/påkostninger.

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

Leiligheten fremstår i normalt god stand for alderen. Det er behov for vanlig vedlikehold.

STAVANGER, 27.10.2020



Alexander Tønnessen
Takstmann/byggmester
Telefon: 472 38 733

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Rønnaug Synnøve Hidle
Takstmann:	Alexander Tønnessen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 27.10.2020. - Alexander Tønnessen. Takstmann/byggmester. Tlf. 472 38 733

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1103 STAVANGER Gnr: 59 Bnr: 351 Seksjon: 13
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Rønnaug Synnøve Hidle
Adresse:	Dusavikveien 66, 4007 STAVANGER

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.10.2020	Egenerklæring ligger med salgsprospekt	Innhentet	4	

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.
Ingen avvik registrert

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata	
Byggeår:	1995
Anvendelse:	Leilighet

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
4. etasje	88	82	79	3	
Sum bygning:	88	82	79	3	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
4. etasje	Entré, gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom	Bod

Konstruksjoner

Leilighet

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Leilighet
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 med stenderverk, isolert. Vegger mot tilstøtende leilighet med betong.

Vinduer og dører - Leilighet
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. Vedlikeholdsansvaret for vinduer og dører ligger trolig hos sameiet. Disse er ikke kontrollert på befaringen. Normal levetid på vinduer er 20-60 år. Normal levetid på dører er 20-40 år. Innerdører er i orden. Tg 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Leilighet
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres. Balkong rekkverk bærer preg av alders/vær slitasje. Det antas at det er sameiet som har vedlikeholds ansvaret for dette.

Piper og ildsteder - Leilighet

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

Pipe er ikke etablert.

Etasjeskillere - Leilighet

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

Etasjeskiller av betong. Det er ingen skjevheter av noen betydning. Tg 1

Bad - Leilighet

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 besikket hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Byggeår på badet er ukjent. I sluker er ett eldre belegg synlig, og er trolig brukt som membran. Det gjøres oppmerksom på at belegg har noe kort levetid, hovedsakelig grunnet sveiseskjøter. Det anbefales av den grunn at belegg brukes der det er mulighet for jevnlig kontroll av dette. Tg 2

Stedbygget dusjløsning har ingen målbare fuktindikasjoner på befaringen. Tg 1

Ventileringen er bra ivaretatt. Tg 1

Det er registrert litt motfall på gulvet målt fra terskel til hjelpesluk. Fall på gulvet til sluk i dusjen er stedvis manglende.

Noen fuger har sprekker. Fliser er intakte.

Toalettet er skrudd fast noe som kan ha skadet/punktert belegget under flisene.

Normal levetid på bad er 15-25 år

Kjøkken - Leilighet

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.

Kjøkken fremstår i normalt god stand(ukjent alder). Tg 1

Det er ingen målbare fuktindikasjoner foran benken/oppvaskmaskin/kjøleskap på befaringen.

Ventilator fungerer, men har en bilyd/mulig defekt. Tg 2

Styrken på avtrekket er ikke kontrollert.

Normal levetid er 15-20 år.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Leilighet

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.

Rørøpplagg i leiligheten er trolig fra byggeår.

Normal levetid på kobberrør er 25-50 år.

Normal levetid på plastrør er 25-75 år.

Det lot seg ikke gjøre å kontrollere produksjonsåret på varmtvannsberederen(er bygget inne i kjøkkenskap). Tilstandsgrad er ikke satt.

Normal levetid på bereder er 15-25 år.

Elektriske anlegg - Leilighet

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.

Aut. sikringer og jordfeilbryter.

Normal levetid på el anlegg er 20-40 år.

Det elektriske anlegget ble ikke kontrollert på befaringen da dette krever el. faglig utdannelse. Se forøvrig føringstekst.

Annet - Leilighet

OVERSIKT OVER TILSTANDSGRAD 1, 2 OG 3:

Rapporten inneholder 2 Tg 2 og 0 Tg 3

Tilstandsgrad(Tg) 1: innerdører, etasjeskiller, bad, kjøkken

Tilstandsgrad(Tg) 2 : bad, kjøkken

Tilstandsgrad(Tg) 3 :

Det gjøres oppmerksom på at ett avsnitt, f.eks "Vinduer og dører" kan inneholde flere forskjellige tilstandsgrader. Dette pga forskjellig alder og tilstand på bygningsdelene.

Det anbefales alltid at hele rapporten leses. Dette for å gi ett mer helhetlig bilde av boligen/leiligheten. Det anbefales også at teksten på side 3 leses der det står nærmere beskrevet ang bruken av tilstandsgrad 2.

BEGRUNNELSE FOR TILSTANDSGRAD 2 OG 3:

Bad:

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder/oppbygning.

Kjøkken:

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet lyd/feil i kjøkken vifte.

DIVERSE INFORMASJON :

PARKERING

Parkering antas å være i lukket garasjeanlegg i underetasje

BYGGEMÅTE

Etasjeskillere og skillevegger mellom boenhetene i betong.

Yttervegger med stenderverk som er kledd med kledning.

Saltak med betongpanner.

TAKHØYDE

2,38

OPPVARMING

Elektrisk

ANNET

Brannslukningsapparat

Røykvarsler