

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Holbergs gate 32, 4009 STAVANGER

Gnr 56: Bnr 601
1103 STAVANGER KOMMUNE
Flerbolig



SERTIFISERT TAKSTMANN
Dag Reimertz
Telefon: 991 57 741
E-post: dag@rbkontroll.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Rogaland Byggkontroll AS
Labergget 96, 4020 STAVANGER
Telefon: 991 57 741
Organisasjonsnr: 989 995 049

Dato befarings: 28.09.2020
Utskriftsdato: 28.09.2020
Oppdragsnr: 2103



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/32233956-3418-4183-ae3b-d0122426e954>

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 tilsvarende 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 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle 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

Det er ikke foretatt noen kontroll av lovligheten på innredning av loftet.

Utvendig kontroll er kun foretatt på denne boenheten. Bod 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.

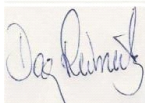
Takstmannens rolle

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

Boligen har hatt større oppgraderinger i nyere tid og fremstår i god stand. Det er behov for normalt fremtidig vedlikehold.

STAVANGER, 28.09.2020



Dag Reimertz
Telefon: 991 57 741

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Dakane as
Takstmann:	Dag Reimertz
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 28.09.2020. - Dag Reimertz. Tlf. 991 57 741

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Flerbolig

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1103 STAVANGER Gnr: 56 Bnr: 601
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Dakane as
Adresse:	Holbergs gate 32, 4009 STAVANGER
Kommentar:	seksjonsnr ikke oppgitt

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik registrert	Fremvist		

Bygninger på eiendommen

Flermannsbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1936 Kilde: I flg eiendomsverdi
Anvendelse:	Leilighet

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
2. etasje	110	97	97		Stue/ kjøkken, bad, 2 soverom, vaskerom, kontor
Loft	44	43	43		Gang, 2 soverom, bad
Sum bygning:	154	140	140	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
+ utvendig bod på 3 m ²

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	Stue/ kjøkken, bad, 2 soverom, vaskerom, kontor	
Loft	Gang, 2 soverom, bad	

Konstruksjoner

Flermannsbolig

Grunn og fundamenter - Flermannsbolig
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.
Boligen antas plassert på stabile masser. Tg 1

Grunnmur - Flermannsbolig
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.
Lødd steinmur, med dobbel teglsteinsmur. Pusset utvendig. Tg 1
Normal levetid på pussa flater er 10-40 år.

Drenering - Flermannsbolig
Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldriingssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.
Dreneringsforhold er ukjent. Det er tegn til utvendig fuksikring av nyere alder.
Normal levetid på drenering er 20-60 år. 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 med tømmerplank, antatt etterisolert. Tg 1
Kledning er i bra tilstand og utførelse. Tg 1
Normal levetid på kledning er 20-60 år.

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 med belistning er i orden. Tg 1
Et stuevindu, og et vindu på loftet har punktert rute. Loftsvinduet lot seg ikke åpne. Tg 2
Dagens krav til lysforhold er ikke ivaretatt på loftet.
Normal levetid på vinduer er 20-60 år.

Ytterdør og balkongdør er i god stand. Tg 1
Normal levetid på dører er 20-40 år.

Innerdører er i orden. Tg 1, Baderomsdør på loftet har noen mindre sår.

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.

Takkonstruksjonen er intakt, uten skjevheter av noen betydning. Tg 1

Utvendige kasser har bra tilstand. Tg 1

Taktekking - Flermannsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taket er har teglstein fra 2015. Ingen mangler er funnet. Tg 1
Normal levetid før full utskiftning er 40-60 år.
Papptekking over inngangen har en del mose. Bør fjernes. Tg 2
Normal levetid er 10-30 år.

Overlys, takluker - Flermannsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

Takvinduer er i god stand. Tg 1
Normal levetid er 20-40 år.
Innvendig utføring er ikke iht leverandøren sin anvisning. Tg 2

Renner, nedløp og beslag - Flermannsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Alurenner er i orden. Tg 1
Normal levetid på renner er 25-35 år.

Terrasse, balkonger, trapper ol - Flermannsbolig

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

Innvendig trapp er i god stand. Tg 1

Balkong har tekking av typen folie, mekanisk festet. Tekkingen er funnet i god stand. Tg 1
Normal levetid før reparasjon av mindre skader 5-15 år
Normal levetid før omlegging er 15-35 år

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.

Teglsteinspipe er kledd inn på en side med plate. Forholdet må kontrolleres nærmere hvis ildsted skal etableres.
Over tak er pipen pusset. Tg 1
Normal levetid før omussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10-30 år.

Etasjeskillere - Flermannsbolig

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

Gulvflate i 2. etasje er av tre. Det er foretatt noe oppretting, men gulvflater har noe skjevheter. Loftet har større skjevheter. Tg 2
Normal levetid før reparasjoner av etasjeskillere med trebjelkelag er 40-80 år.
Ihht dagens krav skal det være brannstige med ryggbøyle fra loftet.

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

Stedbygget dusjløsning i 2.etg, har ingen fuktindikasjoner på befaringen. Tg 1
Ventileringen er bra ivaretatt. Tg 1
Fliser er intakte. Fall til sluket er manglende. Tg 2
Det er tegn til membran i sluket.
Normal levetid på bad er 15-25 år.

Stedbygget dusjløsning på loftet, har ingen fuktindikasjoner på befaringen. Tg 1
Ventileringen mangler luftespalte i døren. Tg 2
Fliser er intakte. Fall til sluket er mindre enn kravet. Tg 2
Det er tegn til membran i sluket.
Normal levetid på bad er 15-25 år

Vaskerom - 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 vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Ventileringen mangler el. vifte og luftespalte i døren. Tg 2
Fliser er intakte, et par fliser har mindre bom til underlaget. Tg 2
Sluket lot seg ikke åpne, grunnet limrester.

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.

Kjøkken fremstår i god stand. Tg 1
Det er ingen fuktindikasjoner foran benken.
Ventilator fungerer bra. Tg 1
Normal levetid er 15-20 år.

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.

Rør i røropplegg. Tg 1
Avløp til vaskerommet er ikke ført skikkelig ut av veggen, må utbedres.
Normal levetid på plastrør er 25-75 år.
Utstyr er i orden. Tg 1
Normal levetid på bereder er 15-25 år.
Blandebatterier byttes normalt grunnet drypplekkasjer. Funksjonssvikt etter 10-25 år. Anbefalt brukstid er ca 15 år.

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.

Aut. sikringer med jordfeilbryter.
Normal levetid på el anlegg er 20-40 år.

Terrengforhold - Flermannsbolig

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Boligen ligger i et flatt terreng, uten spesiell fuktbelastning av overflatevann. Tg 1

Annet - Flermannsbolig

OVERSIKT OVER TILSTANDSGRAD 1, 2 OG 3
Rapporten inneholder 5 Tg 2 og ingen Tg 3

Tilstandsgrad(Tg) 1: Grunn, grunnmur, yttervegger, vinduer, tekking, renner, trapp, pipe, etasjeskiller, rom under terreng, bad, kjøkken, VVS, terreng.

Tilstandsgrad(Tg) 2 : Vindu, papptekking, etasjeskiller, fall baderomsgulv, vaskerom.

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.