

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling

**Uelands gate 57E**

0457 OSLO

Gnr. 219 Bnr. 230 Fnr. 0 Snr. 0 Anr.
502

0301 Oslo kommune

Byggeår 1936

BenevnelseStort frittliggende boligbygg
på 5 etg el/mer.**Tomteareal****BRA**30 m²4 874
m²

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

Oppdragsnr. 546006
Befaringsdato 19.10.2020
Rapportdato 21.10.2020

Rapportansvarlig Takseringstjenester AS
Takstingeniør: Kato Malvik
C/O AS Solregn Postboks 29, 1483 HAGAN
Tlf.: 99126687
E-post: kato@takseringstjenester.no



Takseringstjenester AS

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/546006>

Egne premisser

Takstmann er rekvirert av Sylvia Manueldas for å utarbeide en Tilstandsrapport etter NS3424 på andelsleilighet i Oslo kommune. Rapporten skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen. Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann som ikke har økonomiske interesser i objektet.

Rapporten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger. Eiendommen er vurdert slik den fremsto på dato for befaringen. Det gjøres videre oppmerksom på at tilstandsrapport beskriver bygningens tekniske tilstand med tilstandsgrader. Det er ikke undersøkt eller lagt vekt på andre heftelser enn de som eventuelt er tinglyst, med mindre annet er særskilt omtalt i takstdokumentet.

Feil eller mangler er kun anmerket der det er synlige forhold som kan registreres visuelt uten inngrep i bygningskonstruksjonen. Alder på bygningsdeler er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gangen bygget ble oppført. (Gjeldende byggeforskrifter for byggeår). Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

Tekniske og elektriske anlegg og installasjoner, samt funksjoner på pipe, ovner, ildsteder, fyringsanlegg og lignende er ikke kontrollert. Tilstand på eventuelle varmekabler er ukjent for takstmann og ikke funksjons-testet. Generelt anbefales dette undersøkt av fagmann. Takstmann har ikke foretatt kontroll/målinger for funksjonssvikt, trekk og utettheter i forbindelse med vinduer/dører, av boligens ventilasjonsevne og luftgjennomstrømning. Der det i rapporten er foretatt antagelser er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner (fellesområder)over terreng er besiktiget fra bakkenivå og vurdert med tilstandsgrad basert på alder, dersom det ikke oppdages feil eller mangler.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Opplysninger om boligen er fra rekvirent hvis ikke annet er beskrevet og takstmann tar forbehold om at opplysninger er korrekte. Rekvirent skal lese gjennom rapporten før den blir tatt i bruk, samt gi tilbakemelding til takstmann dersom det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Fasader/ fellesområder er kun besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra den aktuelle seksjonen/andelen.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Uelands gate 57E								
Postnr./sted	0457 OSLO								
Kommune	0301 Oslo	Gnr	219	Bnr	230	Fnr	0	Snr	0
Hjemmelshaver	Borettslaget Ilabekken								
Rekvirent	Sylvia Manueldas								
Befaringsdato	19.10.2020								
Tilstede / opplysninger gitt av	Sylvia Manueldas								

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el/mer.	1936	

Tilstandsrapport for bolig

Dokumentkontroll

EDR Matrikkelutskrift.
Ubekreftet grunnboksutskrift registrert til og med 19/10-2020
Ekspedisjonsdokument datert 22/6-1935
Ferdigattest datert 4/7-1990(utskifting av vinduer)
Ferdigattest datert 4/12-2006(baderomsrehabilitering)
Boliginformasjon fra forretningsfører. Datert 15/10-2020
Samsvarserklæring datert 9/2-2018(Oppgradering kjøkken)
Tidligere prospekt/takst
Egenerklæringsskjema datert 19/10-2020

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eiers egenerklæringsskjema er gjennomgått

Andre opplysninger

Bygning generelt:

Boligblokk med 4 etasjer + underetasje. Adkomst til felles trapperom fra asfaltert gangvei. Grunnmur fundamentert på fast masse og oppført i støpt betong. Støpt betong i bærende konstruksjoner og pussede fasader. Vinduer med 3-lags glass og trekarmner. Saltak i trekonstruksjoner, teknet med takstein og utvendige nedløp.

Andelsleilighet i Ilabekken Borettslag i Oslo kommune.

Borettslaget består av 158 andelsleiligheter, er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982 842 166, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse: Uelandsgate 57 A-S. Gårds- og bruksnummer : 219/230. Leiligheten ligger i underetasje med adkomst fra gateplan via trapp ned. Leiligheten består av entré/gang, Bad/wc, kjøkken/stue, soverom. Andelen disponerer bod i kjelleren.

Konklusjon

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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget oppført i 1936 og er med det ca 84 år gammelt. Bygget har som følge av alder, redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra opprinnelig byggeår. Bygget er i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men med oppgraderinger og vedlikehold gjort underveis. Borettslaget har blant annet oppgradert med nye vinduer, dører, bad/vvs siden byggeår. Tidligere eier oppgraderte overflater, innmat i sikringsskap og gulv/varmekabel på bad. Dagens eier har i all hovedsak utført vanlig vedlikehold som maling av av overflater i leiligheten, men har også oppgradert kjøkkenet. Leiligheten med innvendige overflater, bad og kjøkken, fremstår i normalt god stand og uten umiddelbare behov innvendig, men enkelte bygningsdeler nærmer seg en alder som normalt kan forventes og det må påregnes oppgraderinger og vedlikehold i årene som kommer. Dette er beskrevet nærmere under bygningsdelene. Alle TG 2 og TG 3 vurdert, er trukket frem i konklusjonen. Konsekvens av tilstandsgrad 2 er stort sett at det er behov for tiltak/utbedringer på kort og lang sikt for at tilstanden ikke skal forverre seg og innvirke på eiendommens verdi ved omsetning. Konsekvens av TG 3 er at bygningsdelen har sviktende funksjon og umiddelbare tiltak må påregnes. Tilstandsregistreringen har ikke avdekket symptomer på svikt og tilstandsgrader er i alt vesentlig 1 og 2 på grunn av alder og observasjoner. Alder er et symptom i seg selv på en tilstand. Vurderingen av rom/bygningsdeler er basert på alder og observasjoner. På bakgrunn av undersøkelsesnivået for de observasjoner som er gjort i forbindelse med denne rapporten, må en ta forbehold om at det kan være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket, da det ikke er gjort fysiske inngrep i konstruksjonene. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

TG 2:

TG 2 er gitt på vinduer på bakgrunn av alder, slitasje og forventet restlevetid.

TG 2 er gitt på etasjeskiller på bakgrunn av observasjoner/målinger.

TG 2 er gitt på bad på bakgrunn av observasjoner, alder og forventet restlevetid.

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 tolkningsstil 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 byggteknisk 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.

Tilstandsrapport for bolig

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el/mer.	Bruttoareal		Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
	BT	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje							
Underetasje	33		30	30	0	Entrè/gang, bad/wc, stue/kjøkken, soverom	
Sum	33		30	30	0		
Sum alle bygninger	33		30	30	0		

Kommentarer til arealberegningen

Arealene er beregnet utfra innvendig oppmåling. BTA på hoveddel er skjønsmessig anslått. Rommene er medregnet, vurdert og beskrevet etter bruk og innredning befaringsdagen. Oppmålt på stedet iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige eller betegnes som P-rom.

Eiendomsbetegnelse m.m.

Boligselskapets navn	Borettslaget Ilabekken	Leilighetsnr.		Andel-/aksjenr.	502
Forretningsfører	USBL				
Type leilighet	Andelsleilighet	Antall enheter	158		
Opprinnelig innskudd	Kr.	138 471,-			
Pålydende aksje-/andelsbrev	Kr.	-100,-			
Andel fellesgjeld	Kr.	287 792,-			
Andel fellesformue	Kr.	10 580,-			
Månedlig andel fellesutgifter	Kr.	-3 761,-			

Inkludert i andel fellesutgifter

Avdrag IN 3) 203,-, Felleskostnader 2 198,-, Renter IN 3) 70,-, Renter IN 314,- Avdrag IN 846,-, Objekt: RENHOLD FELLEAREALER, 855/502 (455 - 33) 130,-.

Eier må selv besørge innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Spesielle forhold

Borettsrett	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input 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 type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Driftsutgifter pr. år alle bygg	Kr.	0,00
Brutto leieinntekt pr. år. (egenleie ikke vurdert)	Kr.	0,00

Reguleringsmessige forhold

Omfattes av: "Kommuneplan for Oslo 2018. Vår by, vår framtid. En grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle. Visjon, mål og strategier mot 2040".

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Bekreftet grunnbok ikke innhentet. Anbefales kontrollert for opplysninger om tinglyste servitutter.

Tilstandsrapport for bolig

Tomt / område / miljø

Tomteareal	4 874 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	----------------------	-----------	------	--

Beskrivelse

Leiligheten ligger sentralt og flott til rett ved Alexander Kiellands Plass, med spisesteder, kaféer, vinmonopol, apotek, matvareforretning, m.m. I tillegg finnes dere flere søndagsåpne grønnsakshandlere og kolonier i nærområdet. Her får man tak i alt man har behov for i hverdagen. Det er også kort vei til shoppinggatene både i sentrum, på "Løkka" og i Bogstadveien. St.Hanshaugen kan dessuten vise til trivelige nisjeforretninger som "Gutta på Haugen" og "Røtter". Flere av byens mest populære spisesteder finner man i nabolaget. Smalhans, Izakaya, Happolati, Kolonialen og Tranen for å nevne noen. Her finnes også koselige kafeer som Java, Pascal, Kaffebrønneriet og Baker Hansen. På tranen har dessuten Åpent Bakeri-Lofthus åpnet dørene. Her er det koselig bakeri på dagtid og nydelig pizza om kvelden. 10 minutters gange fra leiligheten ligger Vulkan med flere spennende tilbud som Mathallen, Dansens Hus og Vulkan klatresenter. Ikke langt unna er også parken på St. Hanshaugen, Stensparken og Adamstuen. Kort vei er det også til grøntarealene langs Akerselva. Området brukes sommer som vinter til soling, piknik, lek og moro. For den spreke finnes flere treningsentre ikke langt unna: Athletica Vulkan, SATS/Elixia Bislett, Bislett stadion, Fresh Fitness og Fitness Express ligger alle kun en gåtur unna.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Asfaltert adkomst fra Waldemar Thranes gate via Uelands gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (borettslaget)regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Sted og dato

Hagan, 20.10.2020



Kato Malvik



Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el/mer.

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Fundamentert med støpt såle på antatt faste masser.

Vurdering

Ikke vurdert.

Tiltak / konsekvens

Felles tilstandsrapport for byggets hovedkonstruksjoner anbefales borettslaget.

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Kjellergulv og grunnmur støpt i betong.

Vurdering

Ikke vurdert.

Tiltak / konsekvens

Felles tilstandsrapport for byggets hovedkonstruksjoner anbefales borettslaget.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

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

Hovedbærekonstruksjon i armert betong/mur. Fasader er i hovedsak pusset/malt utvendig.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Fasader er ikke tilgjengelig for inspeksjon fra den aktuelle andelen og er ikke vurdert av undertegnede.

Tiltak / konsekvens

Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstillers dagens krav hva gjelder isolasjon og tetthet. Fellesfasader er ikke videre vurdert. Felles tilstandsrapport for byggets hovedkonstruksjoner anbefales borettslaget.

Levetid

Normal tid før reparasjon av puss er 20 - 60 år.

Vinduer og dører

TG 2

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 i trevirke med 3-lags glass. Slett finert b30/db35 entrédør.

Vurdering

Vinduer er stemplet 1985, og fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Enkelte vinduer og entrédør er det testet åpne/lukkefunksjon på uten å oppdage avvik.

TG 2 er gitt på vinduer på bakgrunn av alder, slitasje og forventet restlevetid.

Tiltak / konsekvens

Vinduer har passert halvparten av forventet levetid for trevinduer og det må påregnes utskiftinger i årene som kommer. På kort sikt anbefales vedlikehold som smøring av mekaniske deler, og maling av vinduer og dører. Godt vedlikehold forlenger levetiden.

Levetid

Normal tid før beising av trevindu, beiset er 1 - 3 år.

Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Takkonstruksjon

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

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner. Taket er ikke besiktiget.

Vurdering

Ikke vurdert.

Tilstandsrapport for bolig

Tiltak / konsekvens

Felles tilstandsrapport for byggets hovedkonstruksjoner anbefales borettslaget.

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Tekket med takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering

Ikke vurdert.

Tiltak / konsekvens

Felles tilstandsrapport for byggets hovedkonstruksjoner anbefales borettslaget.

Levetid

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Etasjeskillere

TG 2

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

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong med tilfaregulv (påforet og isolert oppe på etasjeskiller av betong). Diverse gulvbelegg på overflater.

Vurdering

Ingen knirk i gulv på tilfeldig kontrollerte punkter. Det er målt og observert avvik på overflater(vegger, gulv, himling) utover normalen på tilfeldige punkter i leiligheten. Det er målt et retningsavvik på ca 3 cm fra entrédør til stuen og et tydelig "sprang" mellom kjøkken og stuen. Skjevheter i bygg fra denne tiden er ikke uvanlig og vurderes uproblematisk, men må hensyntas.

TG 2 er gitt på etasjeskiller på bakgrunn av observasjoner/målinger.

Tiltak / konsekvens

Ingen straktiltak nødvendig, men alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

Bad

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

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning og overskap med speil og lys over. Servant med ettgreps blandebatteri. Gulvmontert WC.

Dusjhjørne med i forheng garnityr. Ventil i himling(naturlig avtrekk). Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2006, men i 2017 ble det lagt nye varmekabler og gulvfliser. Badet virker å fungere med dagens tilstand, men det er enkelte forhold som kommenteres.

-Det er kun naturlig avtrekk fra badet.

-Noe muggsopp i silikonfuger i dusjsonen. Dette skyldes sannsynligvis en kombinasjon av manglende oppvarming, dårlig sirkulasjon av luft og vask/rens av fuger. Eier opplyser i epost datert 21/10-2020 at muggsoppen er vasket vekk.

Sluket er åpnet og membran er registrert i slukets klemring. Det er målt fall hovedsluket i dusjsonen og det vurderes dithen at vann ledes til sluk i bruks og lekkasjesituasjon, men fallet er ikke funksjonstestet med vann. Det kontrolleres alltid for unormal fukt i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett særlig i dusjsone hvor det ofte dusjes daglig. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om denne fukten er oppe på, eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. En slik hulltaking krever inngrep i konstruksjonen fra tilstøtende rom.

TG 2 er gitt på bad på bakgrunn av observasjoner, alder og forventet restlevetid.

Tiltak / konsekvens

Badet er ca 14 år gammelt og har passert halvparten av forventet levetid. Badet må påregnes oppgradert i løpet av 5-10 år, men dette er ikke absolutt. Bruk(belastning) og vedlikehold av bygningdelen er avgjørende for levetiden.

Ingen umiddelbare tiltak vurdert nødvendig, men det anbefales å:

-Se på løsninger for mekanisk avtrekk enten sentralt(borettslaget) eller lokalt på badet. Dette for å bedre sirkulasjonen og minimere fuktbelastningen i rommet/leiligheten.

-Silikon med muggsopp kan skjæres vekk og erstattes med ny silikon. Vær forsiktig med bakenforliggende membran ved skjæring av silikon.(bør utføres av fagfolk)

-Jevnlig rens sluk og vannlåser, slik at bruksvann og eventuelt lekkasjevann ledes vekk ved behov.

Levetid

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av golv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 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

Laminatgulv, malte/tapetserte vegger og malt himling. Downlightsbelysning.

Innredning med lyse slette fronter og laminert benkeplate. Det er plater på vegg mellom over og underskap.

Integrert koketopp komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Enkel kompositikum med 1-greps blandebatteri. Kullfiltervifte over kokested.

Vurdering

Kjøkkenet ble oppgradert i 2017/18, ifølge rekvirent. Kjøkkenet fremstår i normalt god stand og med normal slitasje. Det er utført overflatesøk med fuktsøker på gulv inn mot oppvaskbenk og kjøleskap uten betydelige forskjeller i verdier på utvalgte punkter. Fuktsøk uten utslag friskmelder ikke konstruksjonen.

Tiltak / konsekvens

Ingen strakstiltak nødvendig, men i rom med vanninstallasjoner(Oppvaskmaskin) uten sluk eller annet overløp skal det etter nye forskrifter være waterguard eller lignende som enten stenger vannet eller varsler om lekkasje i kontakt med vann/fukt. Ved lekkasje fra installasjoner vil vann renne og skade tilstøtende bygningsdeler til vannet stoppes manuelt. Kjøkkenet har ingen slik installasjon og det anbefales montert selv om det ikke var krav på oppføringstidspunkt. Det samme gjelder komfyrvakt.

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:

Laminat

Vegger:

Malte flater

Himlinger(Innvendige tak):

Malte flater

Vurdering

Overflater med ukjent alder, men overflater er vedlikeholdt med maling i regi av dagens eier. Overflater fremstår med normal slitasje og normalt vedlikeholdt. Selv om TG 1 er valgt på bakgrunn av helhetsinntrykket, må det likevel påregnes hakk/småskader i parkett, laminat og andre overflater når leiligheten er brukt.

Tiltak / konsekvens

Ingen umiddelbare behov for utbedringer av overflater. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er avhengig av smak, ønsker og behov. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

VVS

TG 1

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, 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.

Beskrivelse

Avløpsrør i hovedsak i plast og støpejern(stammer). Inntak og stoppekran i kasse på bad. Utenpåliggende og skjulte vannrør i kobber/plast.

Vurdering

Røranlegg ble oppgradert i 2006. Utført i forbindelse med rehabilitering av bad. Vannlåser på kjøkken og bad er kontrollert for lekkasjer og tilstoppinger uten å oppdage avvik. Tilstandsgrad er gitt ut fra alder og generell vurdering, men det er ikke registrert synlig avvik. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved anlegget.

Tiltak / konsekvens

Ingen strakstiltak vurdert nødvendig, men det anbefales å sette seg inn i bruk og vedlikehold av VVS systemet i bygget og utføre service og vedlikehold i henhold til bruksveiledninger. Undertegnede har ikke fagspesifikk kompetanse vedrørende VVS-anlegg. Ønskes det kontroll av dette anlegget anbefales det kontakt med autorisert VVS fagmann.

Levetid

SINTEF Byggforsk datablad 700.330 tabell 49 anbefaler brukstid på 30 år på innvendige avløpsrør av plast.

SINTEF Byggforsk datablad 700.330 tabell 42 anbefaler brukstid på 50 år på vannrør av kobber.

SINTEF Byggforsk datablad 700.330 tabell 42 anbefaler brukstid på 50 år på både plast og støpejernssluk.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringskap plassert på vegg i entré. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Innmat i sikringsskapet er skiftet etter byggeår, men det er ikke funnet opplysninger som bekrefter når dette ble gjort. Dagens eier oppgraderte deler av det elektriske anlegget i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet i 2017/18. Ikke vurdert på tilstandnivå. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 1/1-1999 og det foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i regi av dagens eier. Merk: DSB uttalte i 2008 at el anlegg ikke kan påregnes med en levetid på mer enn 30 år. Undertegnede takstmann er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget.

Tiltak / konsekvens

Alle samsvarserklæringer på utført arbeid etter 1/1-1999 anbefales fremskaffet. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid. Egen kontroll av el.takstmann anbefales alltid da feil med anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent.

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

- Bod i samme etasje som leiligheten merket EU06, på ca 5,5 m².
- Kabel tv.
- Porttelefon.
- Røykvarsler og pulver brannslukking.

Oppvarming:

Leiligheten varmes opp av varmekabel på bad og radiator.