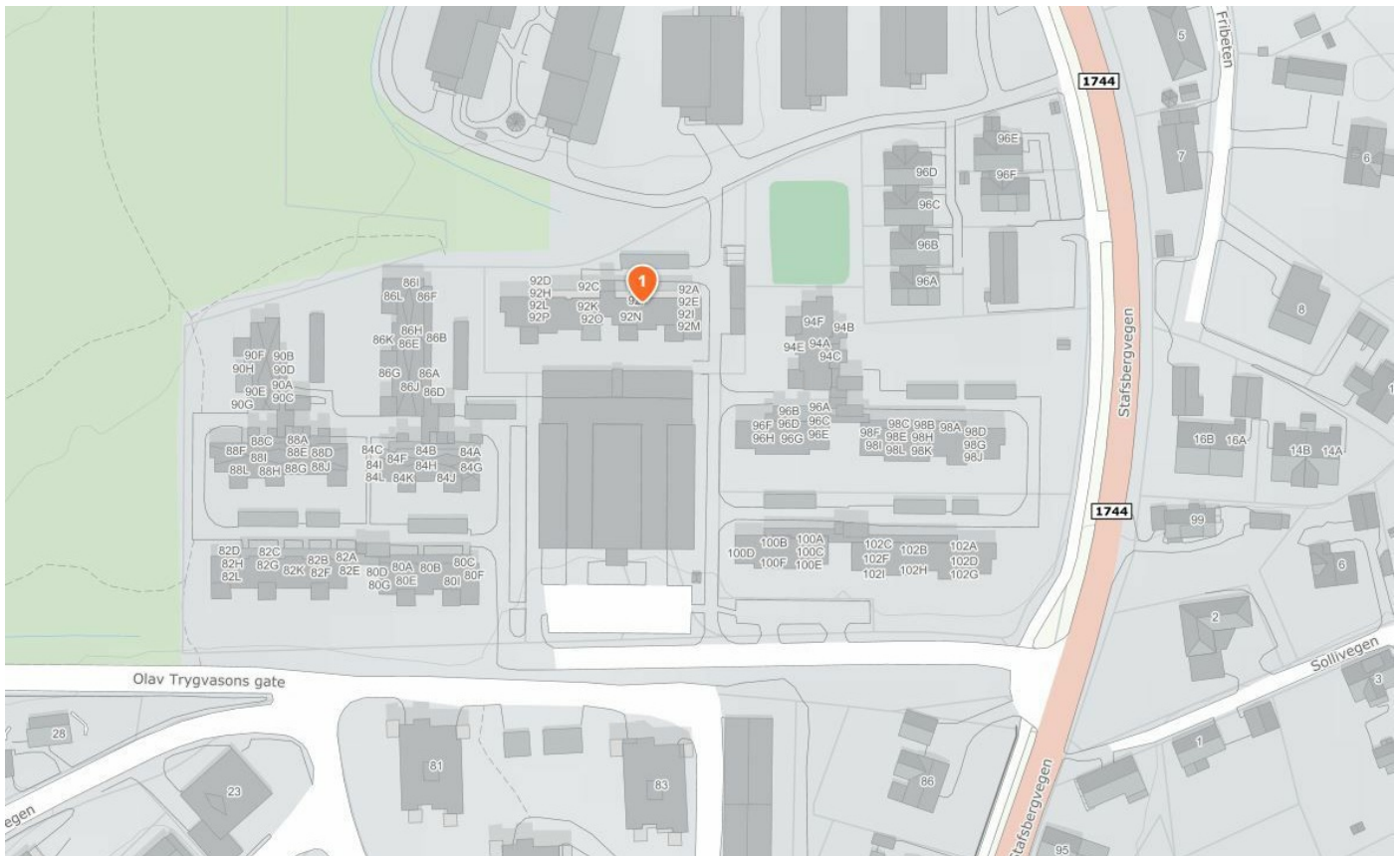


Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling og markedsverdi



Olav Trygvassons gate 92 F

2319 Hamar
Gnr. 4 Bnr. 184 Anr. 92322 Lnr.
4825/92322
3403 Hamar kommune

Byggeår 2007

Benevnelse

Andelsleilighet

Tomteareal

BRA

68 m²

2 131 m²

Markedsverdi

Kr. 2 480 000



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

Oppdragsnr./Ref.nr. 545569
Befaringsdato 13.10.2020
Rapportdato 19.10.2020

Rapportansvarlig Morten Silkebækken AS
Takstingeniør: Morten Silkebækken
Grønnegata 144, 2317 HAMAR
Tlf.: 90 07 94 35
E-post: morten@hamartakst.no

Tilstandsrapport for bolig

Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

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

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

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

Takstrapporten

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

Om takstingeniøren

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

Rapportens struktur

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

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

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

Befaringen

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

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

- Bruk av stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

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

Andre uttrykk og definisjoner

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

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

Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

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

Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

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

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

Eiers egenerklæringsskjema

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

Tilstandsrapport for bolig

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/545569>

Egne premisser

Befaringen er utført som en visuell besiktigelse/gjennomgang sammen med eier. Åpenbare slitasjeskader som skyldes normal elde og slitasje er ikke beskrevet. Bygningen var normalt møblert da befaringen fant sted. Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier, samt dokumenter som er beskrevet fremlagt. Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er også basert på opplysninger fra eier. Byggesaken og kommunens arkiver er ikke undersøkt. Denne rapporten er utarbeidet av uavhengig takstingeniør uten noen som helst bindinger til de involverte parter.

Rapporten omfatter hovedsakelig de punktene som gjelder for leiligheten. Det kan gis innledningsvis informasjon om alderen på flere av bygningsdelene som er å betrakte som fellesarealer og/eller felles bygningsmasse. Følgende punkter er ikke spesifikt beskrevet eller tilstandsvurdert i denne rapporten:

- Grunn og fundamenter
- Grunnmur
- Drenering
- Yttervegger og fasader
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Takrenner, nedløp og beslag
- Rom under terreng (med mindre leiligheten ligger under terreng)
- Terrengforhold

Normale levetider er oppgitt under levetidsbetraktninger. Det er viktig å være klar over at alder på bygningsdelene er et symptom på svikt. TG 2 kan være benyttet på bygningsdeler uten synlig svekkelse, men som kan ha en begrenset restlevetid. TG 3 blir normalt benyttet når bygningsdelene sine levetider er utgått iht. levetidsbetraktningene angitt i Byggedetaljer 700.320 fra Sintef Byggeforsk. TG3 behøver ikke å bety at bygningsdelen har «sammenbrudd» på befaringdagen, men TG3 betyr også at det må påregnes vesentlig vedlikehold, oppgraderinger og/eller utskiftninger på kort sikt.

Rapporten vil også inneholde kommentarer om risikokonstruksjoner. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring. Noen har kort levetid, andre kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er også satt ut ifra å opplyse kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt bygning. Jo eldre bygningen er, desto større tiltak må påregnes. En brukt bygning har ofte svakheter og egenskaper som en nyere bygning ikke har. Eks. er slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter, tekniske løsninger som ikke holder dagens standard osv. Jo eldre bygningen er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente. Det gjøres oppmerksom på at bygningen er oppført i en periode med andre byggeforskrifter og krav enn de som gjelder i dag. Dette gjelder bl.a. krav iht. isolasjon, varmetap, tetthet osv.

Det er foretatt fuktøk med fuktindikator på normalt utsatte steder. Alle steder hvor det er indikert eller påvist fuktighet krever ytterligere undersøkelser. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Værforholdene ved besiktigelsen var opphold og lett overskyet.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Olav Trygvasons gate 92 F								
Postnr./sted	2319 Hamar								
Kommune	3403 Hamar	Gnr	4	Bnr	184	Fnr		Snr	
Hjemmelshaver	Christer Jørgensen Danmo								
Rekvirent	Christer Jørgensen Danmo								
Befaringsdato	13.10.2020								
Tilstede / opplysninger gitt av	Christer Jørgensen Danmo								

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Andelsleilighet	2007	

Tilstandsrapport for bolig

Dokumentkontroll

Opplysninger fra forretningsfører, datert 12.10.2020.
 Egenerklæringskjema eierskifteforsikring, elektronisk signert.
 Mail fra eier, datert 18.10.2020.

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eiers egenerklæringskjema er gjennomgått

Ingen vesentlige avvik fra eiers egenerklæring er registrert.

Andre opplysninger

Takstobjektet er en andelseilighet i Haugli 1 borettslag, org.nr. 990 742 898, i Hamar kommune. Borettslaget er tilknyttet sikringsfond. Det anbefales at interessenter setter seg inn i borettslaget sine regnskaper, beretninger m.m.

Eiendommen har normale lys- og solforhold. Minimalt med støy fra nærområdet og omgivelsene. Noe utsyn. Tomten er opparbeidet med plen. Beplantning av planter/bed og av busker/trær. Etablert interne støttemurer. Interne gangveger er asfaltert og belagt med belegningsstein. Innkjøringen og gårdsplassen er asfaltert. Offentlig adkomstveg er også asfaltert. Plass for 1 bil i medfølgende garasje. Øvrig parkering på utvendige og oppmerkede plasser. Tilknyttet offentlig vann-, avløps- og overvannnett.

Det er ikke opplyst om spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten.

Oppdragsnummer: 2020-626.

Konklusjon

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

Eiendom med blokker. Andelseilighet over 1 plan i 2. etasje. Oppført i støpt betong og trekonstruksjoner. Flat takkonstruksjon som er tekket med helsveiset papp og/eller folie. På generelt grunnlag settes referansenivået til opprinnelig byggeår hvis det er tvil om alderen til bygningsdelene. Bygningsmassen har en generell standard fra byggeåret.

Ringmur uten vesentlige riss eller sprekker. Foreligger ikke opplysninger om at det er etablert drenering. Utvendige overflater fremstår som normalt vedlikeholdt. Vinduer, dører og innvendige overflater med varierende alders- og bruksslitasje. Takkonstruksjon er ikke kontrollert pga. mangelfull tilkomst. Taktekkingen, takrenner, nedløp og beslag er fra byggeåret. Balkong uten vesentlig vedlikeholdsbehov. Bom i flere av flisene på balkongen. Ikke installert pipe eller ildsted. Etasjeskillere uten vesentlige retningsavvik og skjevheter. Badet, kjøkkeninnredningen, VVS-installasjonen og det elektriske anlegget er også fra byggeåret.

Kommentarer om avvik er beskrevet nedenfor.

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.

Andelseilighet	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
4. etasje	0	0	0	0		Fellesarealer. Ikke medtatt som målbare arealer.
3. etasje	0	0	0	0		Fellesarealer. Ikke medtatt som målbare arealer.
2. etasje	74	68	64	4	Entré/gang, stue, kjøkken, bad/toalettrom, 2 soverom.	Bod. Fellesarealer er ikke medtatt som målbare arealer.
1. etasje	0	0	0	0		Fellesarealer. Ikke medtatt som målbare arealer.
Sum	74	68	64	4		
Sum alle bygninger	74	68	64	4		

Tilstandsrapport for bolig

Kommentarer til arealberegningen

Arealene er målt med to desimaler og avrundet til nærmeste hele m². Arealene er målt iht. NS 3940 – UTEN at det tas hensyn til lover og/eller forskrifter. «Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling» legges til grunn, ved motstridende forutsetninger og/eller annen tvil om tolkningen mellom NS 3940 og «Takstbransjen retningslinjer». Beregning av BTA er basert på oppmåling av BRA, samt et estimert tillegg for arealet som opptar yttervegger og delevegger mot annen boenhet og fellesarealer.

Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter. Kommunens arkiver og byggesaksmappen er ikke undersøkt, og dagens planløsning er nødvendigvis ikke i samsvar med byggemeldte og godkjente tegninger.

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i leiligheten. Målbare arealer i boden er medtatt som S-ROM. Øvrige målbare arealer i leiligheten er medtatt som P-ROM. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet.

Kommentarer til planløsningen

Andelsleilighet over 1 plan i 2. etasje. Felles inngangsparti og trappesjakt/-rom. Installert heis. Utvendige svalganger i hver av etasjene. Adkomst i 2. etasjen. Mange primære oppholdsrom i etasjeplanet. Leiligheten har ikke livsløpsstandard. Adkomst til overbygget balkong fra stuen. Andel av felles utebod. Andel av felles garasjeanlegg.

Eiendomsbetegnelse m.m.

Boligselskapets navn	Haugli 1 borettslag	Leilighetsnr.	4825/92322	Andel-/aksjenr.	92322
Forretningsfører	OBOS Innlandet. Tlf.: 22 86 75 24. Mail: even.sveen.oppegaard@obos.no				
Type leilighet	Andelsleilighet	Antall enheter			
Opprinnelig innskudd	Kr. 1 000 000,-				
Andel fellesgjeld	Kr. 529 827,-				
Andel fellesformue	Kr. 33 370,-				
Månedlig andel fellesutgifter	Kr. 7 892,-				

Inkludert i andel fellesutgifter

Felleskostnader kr 3.747,-. Kapitalkostnader lån kr 2.700,-. Oppvarming/varmtvann akonto kr 875,-. Internett/dekoder kr 570,-. Ikke opplyst om forhold som tilsier en umiddelbar økning i fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter, andel fellesformue og andel fellesgjeld er basert på informasjon fra forretningsfører.

Spesielle forhold

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

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er antatt regulert til bl.a. byggeområder. Opplysninger om gjeldende reguleringsbestemmelser for området var ikke tilgjengelig i WebPlan.

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Utskrift fra Grunnboken er ikke fremlagt.
 Dette må fremlegges ved et eventuelt salg.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	2 131 m ²	Type tomt	Eiet
------------	----------------------	-----------	------

Beskrivelse

Se beskrivelse i Tilstandsrapporten.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Se beskrivelse i Tilstandsrapporten.

Tilstandsrapport for bolig

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hovedbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 700 000
	Verdireduksjon	15% - Kr.	405 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	2 295 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	2 295 000
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	700 000
Andel fellesgjeld		- Kr.	529 827
Andel fellesformue		+ Kr.	33 370
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	2 499 000

Markedsanalyse

Korte avstander til flere av fasilitetene. Takstobjektet har en generell standard fra byggeåret. Det må påregnes kostnader til løpende vedlikehold o.l.

Sammenlignbare salg er metoden som er brukt for å fastsette dagens normale salgsverdi. Tilsvarende eiendommer med tilsvarende beliggenhet er tillagt størst vekt. Det er forventet at eiendomsmarkedet vil fortsette å stige i 2020.

Salgsverdien gir uttrykk for hva som kan forventes av eiendommen i dagens marked – standard, beskaffenhet, bygningens utforming og beliggenhet tatt i betraktning. Eiendommen vurderes som normalt omsettelig. Eiendommen vurderes som et kurant panteobjekt.

Verdikonklusjon

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

Markedsverdi
Kr. 2 480 000,-

Sted og dato
Hamar, 19.10.2020



Morten Silkebækken



Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Andelsleilighet

Tilstandsrapport

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 balkongdør med 2-lags isolerglass. Produksjonsår for glassene er 2007. Malt leilighetsdør i tett utførelse. Klassifisert B30/35dB. Døren har kikkhull. Innerdører i utførelse malt/slett.

Vurdering

Det opplyses at enkelte vinduer og dører er kontrollert og funksjonstestet. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Ikke påvist råte eller punkterte isolerglass. Bygningsdeler har montert nødvendige utvendige beslag. Vinduer og dører har varierende forekomster av slitasje i overflatene. Påregnelig med generelt vedlikehold på sikt.

Tilstandsgrad er satt ut ifra alder og påviste forhold.

Levetid

Normal levetid for trevinduer. Kontroll og justering. 2 til 8 år.
Normal levetid for trevinduer. Utskifting. 20 til 60 år.
Normal levetid for trevinduer. Maling. 2 til 6 år.
Normal garantitid for isolerglass. 5 til 10 år.
Normal levetid for inner-/ytterdører av tre. Kontroll og justering. 2 til 8 år.
Normal levetid for innerdør i tre. Utskifting. 30 til 50 år.
Normal levetid for ytterdør i tre. Utskifting. 20 til 40 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 1

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

Beskrivelse

Overbygget inngangsparti i 2.etg. Konstruksjoner av støpt betong. Overflater av fliser. Rekkverk og håndlist av metall. Rekkverkshøyden er 100 cm. Terreng høyden er større enn 50 cm.

Overbygget balkong i 2.etg. Konstruksjoner av støpt betong. Overflater av fliser. Rekkverk av metall og glass. Håndlist av metall. Rekkverkshøyden er 96 cm. Terreng høyden er større enn 50 cm.

Vurdering

Trapper, terrasser, balkonger og plattinger med terreng høyde 50 cm eller mer, skal sikres med rekkverk med en høyde på minst 90 cm. Hovedinngangen og balkongen har ikke avvik. Bom i flere av gulvflisene på balkongen. Øvrige overflater fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilstandsgrad er satt ut ifra alder og påviste forhold.

TG 2: Er satt for gulvfliser med bom.

Etasjeskillere

TG 1

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

Beskrivelse

Etasjeskille av støpt betong mellom etasjene.

Vurdering

Ingen retningsavvik og skjevheter av vesentlig betydning. Ingen knirk av vesentlig betydning. Ingen visuelle forhold som antas å ha konstruksjonsmessig betydning.

Tilstandsgrad er satt ut ifra alder og påviste forhold.

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

Beskrivelse

Malte plater i himlingen. Fliser på vegger. Fliser på gulv. 1 plastsluk. Varmekabler. Innredning med slette fronter. Heldekkende servant. Ett-greps blandebatterier. Speil. Lyspunkt. Dusjkabinett med integrert dusjbatteri. Gulvmontert toalett. Åpne og skjulte rørføringer av rør-i-rør og PVC. Mekanisk avtrekk. Etablert tiluft.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Badet er fra byggeåret. Det er utført enkle fuktsøk på normalt utsatte steder. Ikke påvist variasjoner av betydning i indikasjonsverdiene. Det er fall i sluksonen. Fallet er varierende. Synlig klemring i sluket. Øvrige forhold omkring sluket er ikke kontrollert pga. mangelfull tilkomst. Ikke synlig membran ved terskel. Bom i enkelte av gulvflisene. Noe trapping mellom flisene. Kapasiteten til ventilasjonen er normal. Innredningen er i normal stand. Badet har overflater i lyse farger og fargekombinasjoner.

Tilstandsgrad er satt ut ifra alder og påviste forhold.

Levetid

Normal levetid for fliser og smøremembran på trevegg. Utskifting. 10 til 20 år.
Normal levetid for fliser og smøremembran på gulv. Utskifting. 10 til 30 år.

Kjøkken

TG 1

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

Beskrivelse

Innredning av type Norema. Åpen løsning. Slette fronter. Laminerte skrog. Laminerte benkeplater. Over-, under- og høyskap. Takhøye og ikke takhøye skap. Fliser i benkeryggen. Lyspunkter. Enkel kum med liten skyllekum. Ett-greps blandebatteri. Integrert komfyr, koketopp, kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin. Åpne og skjulte rørføringer av rør-i-rør og PVC. Mekanisk avtrekk over komfyren.

Vurdering

Innredningen er fra byggeåret. Det opplyses på generelt grunnlag at vanntilførsel til rom uten sluk og vannrette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser. Det er utført enkle fuktsøk på normalt utsatte steder. Ikke påvist variasjoner av betydning i indikasjonsverdiene. Normal kapasitet hva gjelder skap- og benkeplass. Innredningen har noe overflateslitasje. Avtrekket fremstår som normalt. Innredningen har tidsriktige farger og fargekombinasjoner.

Tilstandsgrad er satt ut ifra alder og påviste forhold.

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: Malte plater og malt betong.
Vegger: Malt strie og fliser.
Gulv: Parkett, belegg og fliser.

Vurdering

Overflatene er funksjonelle. Overflatene til våtrom er tidligere beskrevet. Varierende alders- og bruksslitasje. Veggene er malt i eierperioden. Overflatene er fra byggeåret.

Tilstandsgrad er satt ut ifra alder og påviste forhold.

VVS

TG 1

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.

Beskrivelse

Vannforsyning fra offentlig nett. Avløp til offentlig nett. Over-/takvann til system. Vanninntak og stoppekran i boden. Varmtvann fra sentralt varmeanlegg. Vanntilførsel av åpne og skjulte rørføringer av rør-i-rør og kobber. Fordelerskap er plassert i rom med sluk. Avløp av åpne og skjulte rørføringer av PVC. Sluk av plast. Stakemuligheter for avløpsnettet. Ikke påvist spillvannslufting.

Vannbårne radiatorer på stuen og 2 soverom.

Vurdering

Det opplyses på generelt grunnlag at vannrør som ligger nedgravd i grunnen kan være gjenstand for terrengtrykk, telehiv og bevegelser. Ved ustabile masser så kan skadefrekvensen øke. Vann- og avløpsrør svekkes, slites og eldes i forhold til antall driftsår og bruksintensitet. Vannkvaliteten er også en påvirkningsfaktor. Installasjonen er fra byggeåret. Byttet ut ventilene til radiatorene iflg. eier. Disse kan styres med app iflg. eier. Stoppekransen er lett tilgjengelig. Stoppekransen er ikke merket. Sanitærutstyr og armaturer med varierende alders- og bruksslitasje. Vanntrykk er tilfredsstillende. Ingen spesielle forekomster av trykkstøt. Teknisk tilstand på sanitær- og varmeanlegget og dets faste installasjoner er ikke vurdert. Dette bør utføres av fagkyndig personell. Det anbefales på generelt grunnlag en teknisk gjennomgang.

Tilstandsgrad er satt ut ifra alder.

TG 2: Er satt for blandebatteriet på kjøkkenet (fra byggeåret).

Tilstandsrapport for bolig

Levetid

Normal levetid for servant, toalett og badekar. Utskifting. 20 til 50 år.
Normal levetid for tappearmatur. Utskifting. 10 til 25 år.
Normal levetid for vannrør av plast/PE/PEX. Utskifting. 25 til 75 år.
Normal levetid for vannrør av kobber. Utskifting. 25 til 50 år.
Normal levetid for avløpsrør av PVC. Utskifting. 25 til 75 år.
Normal levetid for sluk av plast. Utskifting. 30 til 50 år.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

400 volt elektrisk anlegg. Antatt utvendig inntakssikring med ukjent størrelse. Fellestavle med strømmålere. Internt sikringsskap med jordfeilautomater og automatsikringer. Skapet er plassert i gangen. Hovedbryter. 6 kurser. Skjult sprednett. Varmekabler på badet. Noe innvendig belysning.

Vurdering

Installasjonen er fra byggeåret. Kursene og kursoversikten er merket. Ikke påvist skader på sikringsskap, sprednett og utstyr. Det er kun foretatt sporadiske stikkprøver. Omfanget av installasjonen vurderes som normal i forhold til dagens standard. Ukjent når siste tilsyn ble utført iflg. eier. Det foreligger ikke kjente pålegg om utbedringer iflg. eier. Teknisk tilstand på det elektriske anlegget er ikke vurdert. Dette bør utføres av fagkyndig personell. Det anbefales på generelt grunnlag en teknisk gjennomgang.

Tilstandsgrad er ikke satt da dette krever spesialkompetanse.

Levetid:

Normal levetid for elektrisk anlegg. Utskifting. 20 til 40 år.

Diverse utstyr

TG 1

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

Beskrivelse

Opplegg for kabel-TV og bredbånd.
Garderober på enkelte rom.
Mekanisk avtrekk.
Montert røykvarsler og pulverapparat.
Montert sprinkleranlegg.

Vurdering

Generelt:

Alt teknisk utstyr vil være beheftet med stor usikkerhet og betydelige variasjoner i levetiden utover normal garantitid fra produsent/leverandør. Ikke fremlagt opplysninger om at tekniske installasjoner har avvik og/eller mangler. Tekniske installasjoner er ikke funksjonstestet.

Tilstandsgrad er satt ut ifra alder.