

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling

**Trondheimsveien 87**

0564 OSLO

Gnr. 229 Bnr. 127 Fnr. 0 Snr. 0 Anr.
63

0301 Oslo kommune

Byggeår 1941

BenevnelseStort frittliggende boligbygg
på 5 etg el/mer.**Tomteareal****BRA**49 m²9 284
m²

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

Oppdragsnr. 560491
Befaringsdato 19.04.2021
Rapportdato 21.04.2021

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

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

Andre uttrykk og definisjoner

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

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

Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

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

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

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

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

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

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

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

Eiers egenerklæringsskjema

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

Tilstandsrapport for bolig

Personvern

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

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/560491>

Egne premisser

Takstmann er rekvirert av Maren Buarv Aardal 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	Trondheimsveien 87								
Postnr./sted	0564 OSLO								
Kommune	0301 Oslo	Gnr	229	Bnr	127	Fnr	0	Snr	0
Hjemmelshaver	Engelsborg Borettslag								
Rekvirent	Maren Buarv Aardal								
Befaringsdato	19.04.2021								
Tilstede / opplysninger gitt av	Maren Buarv Aardal								

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el/mer.	1941	

Dokumentkontroll

EDR Matrikkelutskrift.

Ubekreftet grunnboksutskrift registrert til og med 19/4-2021

Boliginformasjon fra forretningsfører. Datert 13/4-2021

Ekspedisjonsdokument datert 31/5-1939

Egenerklæringskjema datert 19/4-2021

Samsvarserklæring datert 24/3-2021 (Bytte gamle sikringer til Jordfeilautomater. Bytte defekt speilarmatur på bad)

Tilbud/faktura fra Oslo Bad AS datert 2021 (utbedring av varmekabel i gulv på bad og flislegging av gulv)

Tilstandsrapport for bolig

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eieres egenerklæringskjema er gjennomgått

Andre opplysninger

Bygning generelt:

Boligblokk med 5 etasjer + loft og kjeller. Adkomst til felles trapperom fra asfaltert gangvei. Grunnmur fundamentert på fast masse og oppført i støpt betong. Støpt betong i bærende konstruksjoner og fasader forblendet med teglstein. Vinduer med 2-lags glass og trekarm. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein og utvendige nedløp.

2-roms andelsleilighet i Engelsborg Borettslag i Oslo kommune.

Borettslaget består av 305 andelsleiligheter og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948322536, og har følgende adresse: Sars Gate 64-80 og Trondheimsveien 85-109. Gårds- og bruksnummer er: 229/127. Leiligheten ligger i 4. etasje med adkomst fra gateplan via trapp. Leiligheten består av entré/gang, bad/wc, soverom, stue, kjøkken, kott og balkong. Andelen disponerer 2 boder på fellesområder.

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 1941 og er med det 80 år gammelt. Bygget har som følge av alder, redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Bygget er i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men med oppgraderinger og vedlikehold gjort underveis. Bygningsdeler som tak, bad/vs, elektrisk anlegg, entredør og vinduer er skiftet/oppgradert i regi av borettslaget etter byggeår. Tidligere eier oppgraderte kjøkkenet og dagens eier har utbedret varmekabel i gulv på bad og lagt nye gulvfliser, skiftet innmat i sikringsskapet og malt overflater. Leiligheten med innvendige overflater, bad og kjøkken, fremstår i normalt god stand og uten umiddelbare behov, men enkelte bygningsdeler nærmer seg en alder som normalt kan forventes og oppgraderinger/utskiftninger må påregnes. 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 bakgrunn av alder på fasader/konstruksjon.

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

TG 2 er gitt på badet på bakgrunn av alder og forventet levetid.

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 tolkningstilsvil 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.

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el/mer.	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA					
4. etasje	54	49	47	2	Entre/gang, bad/wc, kjøkken, stue, soverom	Bod/Kott
Sum	54	49	47	2		
Sum alle bygninger	54	49	47	2		

Kommentarer til arealberegningen

Tilstandsrapport for bolig

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	ENGELSBORG BORETTSLAG	Leilighetsnr.	403	Andel-/aksjenr.	63
Forretningsfører	OBOS Eiendomsforvaltning AS Tlf: 22865999				
Type leilighet	Andelsleilighet	Antall enheter	305		
Opprinnelig innskudd	Kr.	-8 000,-			
Pålydende aksje-/andelsbrev	Kr.	-100,-			
Andel fellesgjeld	Kr.	91 000,-			
Andel fellesformue	Kr.	22 104,-			
Månedlig andel fellesutgifter	Kr.	-3 835,-			

Inkludert i andel fellesutgifter

Felleskostnader 3.446,-, Fellesavtale Bredbånd 210,-, Fellesavtale TV 179,-.

Eier må selv besørge innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Spesielle forhold

Boret	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
Konsesjonsplikt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Forkjøpsrett	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input 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.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	9 284 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	----------------------	-----------	------	--

Beskrivelse

Leiligheten har en sentral og sjarmerende beliggenhet ved Carl Berner. Her får du gåavstand til det aller meste, samtidig som leiligheten ligger rolig og tilbaketrukket fra et hektisk byliv. Området er omringet av flotte grøntarealer - bl.a. behagelige Ola Narr, livlige Sofienbergparken, Torshovdalen, nydelige Botanisk hage, Tøyenparken hvor Øya-festivalen arrangeres, samt Tøyenbadet og Munchmuseet bare for å nevne noen. Knutepunktet Carl Berner tilbyr et kollektivtilbud i særklasse med gode t-bane-, buss- og trikkforbindelser et steinkast unna boligen. Dette bringer deg blant annet raskt til Nordmarka og Østmarka med sine flotte skiløyper og turområder, samt BI, UIO og sentrum. Dagligvarebutikker som Kiwi, Joker og Meny er like ved. Carl Berner kan også tilby apotek, posten, Jernia, Elkjøp, Vita, grønnsakshandler, Sushi m.m. Er du opptatt av å holde deg i form er det verdt å nevne at Fresh Fitness og Elixia har treningsentre rett i nærheten.

Opparbeidede fellesarealer med asfalterte adkomstveier, plener, prydbusker, sittegrupper, sykkelstativer, lekeapparater.

Tilstandsrapport for bolig

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Asfaltert adkomst fra Trondheimsveien via Sars Gate.

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

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Sted og dato

Hagan, 21.04.2021



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/betongfundamenter 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

TG 2

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Hovedbærekonstruksjon i armert betong/mur. Fasaden er forblendet med tegl.

Vurdering

Ingen kjent vedlikehold. Fasader på den aktuelle andelen fremstår i normalt god stand i forhold til alder. Ingen feil eller mangler avdekket ved visuell kontroll fra balkong. I bygg fra denne tiden ble det ikke benyttet dampsperre i boliger og isolasjonskravene var andre enn dagens. Det er sannsynligvis lite isolasjon (tegl) i ytterveggene med mindre det er etablert i ettertid. Dampsperre ble ikke benyttet i boliger/bygg før midten av 60 tallet.

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fasader/konstruksjon.

Tiltak / konsekvens

Ingen strakstiltak nødvendig, men det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstillers dagens krav hva gjelder isolasjon og tetthet. Felles tilstandsrapport for byggets hovedkonstruksjoner anbefales borettslaget.

Tilstandsrapport for bolig

Levetid

Normal tid før impregnering av mur/forblending med overflatebehandling er 2 - 15 år.
Normal tid før overflatebehandling av mur/forblending med overflatebehandling er 8 - 16 år.

Vinduer og dører

TG 2

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktaginger 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 i trevirke med 3-lags glass. Finert B30/db 40 entredør.

Vurdering

Entrédør skiftet i regi av borettslaget i 1996/97, ifølge vedlikeholdsoversikten. Vinduer og balkongdør er stemplet 1983/84, og fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Enkelte vinduer og entrédør er det testet åpne/lukkefunksjon på uten å oppdage avvik.

TG 1 er gitt på entrédør.
TG 2 er gitt på vinduer og balkongdør på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

Tiltak / konsekvens

Vinduer og balkongdør 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 stikktaginger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner. Taket er ikke besiktiget. Loftet er innredet med boder.

Vurdering

Ikke vurdert.

Tiltak / konsekvens

Felles tilstandsrapport for byggets hovedkonstruksjoner anbefales borettslaget.

Tilstandsrapport for bolig

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. Eventuell mose og lignende bør fjernes for å forlenge levetiden. Det anbefales taksjekk årlig etter snøsmelt for å avdekke eventuelle sprukne takstein.

Levetid

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

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

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 1

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

Beskrivelse

Balkong i betong med trefliser på gulv og rekkverk i stål/plater. Adkomst fra stue. Arealet er ca 3,5 m².

Vurdering

Balkong uten synlige avvik. Rekkverk har ok utforming i forhold til klatring og tilfredsstillende høydekrav med 100 cm. Balkongen fremstår ellers i god stand og med normal slitasje.

Tiltak / konsekvens

Ingen strakstiltak er vurdert nødvendig, men jevnlig vedlikehold av utvendig trevirke (Trefliser) forlenger levetiden.

Etasjeskillere

TG 1

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

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong med diverse gulvbelegg overflater.

Vurdering

Ingen unormal knirk i gulv på tilfeldig kontrollerte punkter. Det er ikke målt eller observert avvik på overflater utover normalen på tilfeldige punkter i leiligheten. Stue, soverom, kjøkken og entré/gang er kontrollert. Det tas i betraktning at bygget er ca 80 år gammel og noe skjevheter utover ny standard må påregnes.

Tiltak / konsekvens

Ingen strakstiltak nødvendig, men alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det kan bli nødvendig med lokal oppretting før eksempelvis legging av ny parkett.

Tilstandsrapport for bolig

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

Flislagt gulv, flislagte vegger og malt himling.
Mørk profilert innredning, med speil og lys over. Enkel servant med ettgreps blandebatteri.
Dusjhjørne med innfellbare dører og garnityr. Gulvmontert wc. Ventil i himling (Naturlig avtrekk).

Vurdering

Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2001, ifølge vedlikeholdsoversikten. Dagens eier har oppgradert med utbedring av varmekabel lokalt i gulv og fliser på gulv. Det ble også montert nye dusjdører. Badet fremstår med normal slitasje og uten avvik av betydning. Det kommenteres likevel at det kun er naturlig avtrekk fra rommet og at mekanisk avtrekk alltid anbefales. Det er målt fall til område med sluk (Under dusjkabinett). Det vurderes dithen at vann ledes til sluk i bruks og lekkasjesituasjon, men fallet er ikke funksjonstestet med vann. Sluket er ikke åpnet eller vurdert på grunn av dusjkabinett. Det dusjes/bades i lukket kabinett og vegger og gulv utsettes av den grunn for lite vann. Fuktsøk anses som unødvendig og er heller ikke gjennomførbart i område rundt blandebatteri som normalt sett er ett område med størst risiko for lekkasje. Det ble ikke gjort observasjoner som tyder på fukt i konstruksjonen.

TG 2 er gitt på badet på bakgrunn av alder og forventet levetid.

Tiltak / konsekvens

Badet er ca 20 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.

På kort sikt anbefales det å;

-Etablere mekanisk avtrekk, kombinert med spalte mellom dørbblad og terskel for tilluft til rommet. Dette for å bedre sirkulasjonen og minimere fuktbelastningen i rommet/leiligheten.

-Jevnlig rense 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 gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av gulv 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

Parkettgulv, malte/tapetserte vegger og malt himling.
Innredning med lyse profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er malte overflater mellom over og underskap.
Enkel komposittkum med ettgreps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaksin. Kullfiltervifte over kokested. Waterguard og komfyrvakt etablert.

Vurdering

Kjøkkenet ble oppgradert med maling av fronter, ny benkeplate/servant og etablering av waterguard og komfyrvakt. Utført av en tidligere eier i 2016, ifølge tidligere salgoppgave Kjøkkenet fremstår i normalt god stand og med normal slitasje. Det er utført overflatesøk med fuktsøker på gulv inn mot oppvaskbenk og oppvaskmaskin uten betydelige forskjeller i verdier på utvalgte punkter.

Tilstandsrapport for bolig

Tiltak / konsekvens

Ingen strakstiltak nødvendig.

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:

I hovedsak laminatgulv

Vegger:

Malte, tapetserte overflater

Himlinger:

Malte flater

Vurdering

Overflater fremstår generelt med normal slitasje og normalt vedlikeholdt. Selv om TG 1 er valgt på bakgrunn av helhetsinntrykket, må det likevel påregnes hakk/småskader i 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 brensel tank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

Utenpåliggende og skjulte vann og avløpsrør i kobber/støpejern. Inntak og stoppekran bak luke i himling på bad og i kjøkkenbenk. Avløpsrør og sluk i hovedsak i plast.

Vurdering

Rørpøplet ble sannsynligvis skiftet/rehabilitert i forbindelse med baderomsoppgraderingen i 2001, men dette er ikke spesifisert i vedlikeholdsoversikten. Vannlåser på kjøkken og bad/wc 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.

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.

Tilstandsrapport for bolig

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringskap plassert i trappeoppgang. Jordfeilbrytere på alle 3 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.

Vurdering

Elektrisk anlegg ble oppgradert i perioden 1988-1990, ifølge vedlikeholdsoversikten. Dagens eier har skiftet/utbedret varmekabel i gulvet og skiftet 3 sikringer. Det er ukjent om det er utført øvrige oppgraderinger på det elektriske anlegget i leiligheten. Det er isåfall ikke kjent hva som er gjort, eller når dette ble gjort. Ikke vurdert på tilstandsnivå. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 1/1-1999, og foreligger for 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

- Kjellerbod, merket 403, på ca 3,4 m².
- Loftsbod, merket 403, på ca 3,8 m²(gulvareal)
- Garderobeskap på soverom.
- Røykvarsler og pulver brannslukking.
- Porttelefon.

Oppvarming:

Leiligheten varmes opp av radiatorer og varmekabel i gulv på bad.