

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling

**Selvbyggerveien 145**

0591 OSLO

Gnr. 87 Bnr. 9 Fnr. 0 Snr. 0 Anr. 234

0301 Oslo kommune

Byggeår 1953

BenevnelseStort frittliggende boligbygg
på 3 og 4 etasjer**Tomteareal****BRA**67 m²

39 780

m²

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

Oppdragsnr. 567403
Befaringsdato 14.06.2021
Rapportdato 17.06.2021

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 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/567403>

Egne premisser

Takstmann er rekvirert av Gjermund Erikstein-Midtbø 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 befarings uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger. Eiendommen er vurdert slik den fremsto på dato for befaringsen. 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	Selvbyggerveien 145								
Postnr./sted	0591 OSLO								
Kommune	0301 Oslo	Gnr	87	Bnr	9	Fnr	0	Snr	0
Hjemmelshaver	Skauen Borettslag								
Rekvirent	Gjermund Erikstein-Midtbø								
Befaringsdato	14.06.2021								
Tilstede / opplysninger gitt av	Gjermund Erikstein-Midtbø								

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etasjer	1953	

Tilstandsrapport for bolig

Dokumentkontroll

EDR Matrikkelutskrift.
Ubekreftet grunnbokskrift registrert til og med 14/6-2021
Boliginformasjon fra forretningsfører. Datert 10/6-2021
Faktura datert 22/11-2020(Diverse snekkerarbeid)
Samsvarserklæring datert 1/2-2021(Oppvaskmaskin: Ny kurs til oppvaskmaskin. Stekeovn: Ny kurs til stekeovn)
Samsvarserklæring datert 20/1-2021(Diverse elektrisk)
Tidligere prospekt/takst
Egenerklærings skjema datert 14/6-2021
Ferdigattest datert 27/6-1956(Nybygg)
Ferdigattest datert 23/1-1987(Balkonger)
Ferdigattest datert 30/10-2006(Bad)

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eiers egenerklærings skjema er gjennomgått

Andre opplysninger

Bygning generelt:

Boligblokk med 4 etasjer+kjeller og loft. Adkomst til felles trapperom fra asfaltert gangvei. Kjellergulv støpt i betong og grunnmur i betong, antatt fundamentert på faste masser. Støpt betong i bærende konstruksjoner med pussede fasader. Vinduer med 2-lags glass og trekrammer. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein og utvendige nedløp.

Andelsleilighet i Skauen borettslag i Oslo kommune.

Borettslaget består av 232 andelsleiligheter og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948677202, og har følgende adresse: Selvsbyggerveien 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139, 141, 143, 145, 0591 Oslo. Gårds- og bruksnummer er: 87-9. Leiligheten ligger i 3. etasje med adkomst fra gateplan via trapp. Leiligheten består av entré/gang, bad/wc, 2 soverom, stue, kjøkken og balkong. Andelen disponerer 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 1953 og er med det 68 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, fasader, balkonger, bad/vvs, innmat i sikringsskap og vinduer er skiftet/oppgradert i regi av borettslaget etter byggeår. Tidligere eier oppgraderte med nytt kjøkken. Dagens eier har oppgradert de fleste overflater, skiftet innerdører og utbedret deler av det elektriske anlegget i botiden. Leiligheten med innvendige overflater, bad og kjøkken, fremstår i normalt god stand og uten umiddelbare behov, men badet har passert halvparten av forventet levetid 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 befaringdagen.

TG 2:

TG 2 er gitt på bad på bakgrunn av 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 tolkningsvil 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 byggeteknisk 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 3 og 4 etasjer	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
3.etasje	74	67	67	0	Entre/gang, bad/wc, 2 soverom, stue/kjøkken	
Sum	74	67	67	0		
Sum alle bygninger	74	67	67	0		

Kommentarer til arealberegningen

Arealene er beregnet utfra innvendig oppmåling. BTA på hoveddel er skjønnsmessig 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	Skauen Borettslag	Leilighetsnr.		Andel-/aksjenr.	234
Forretningsfører	USBL				
Type leilighet	Andelsleilighet	Antall enheter	212		
Opprinnelig innskudd	Kr.	-4 025,-			
Pålydende aksje-/andelsbrev	Kr.	-100,-			
Andel fellesgjeld	Kr.	131 785,-			
Andel fellesformue	Kr.	21 902,-			
Månedlig andel fellesutgifter	Kr.	-4 069,-			

Inkludert i andel fellesutgifter

Felleskostnader 3 151,-, Lånekostnader 18,-, Lånekostnader 12,-, Renter IN 170,-, Avdrag IN 718,-.

Eier må selv besørge innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Spesielle forhold

Borettslag	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
Konsesjonsplikt	<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 Oslo kommunes nye kommuneplan : "Oslo mot 2030 – smart, trygg og grønn"

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

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

Tomt / område / miljø

Tomteareal	39 780 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	-----------------------	-----------	------	--

Beskrivelse

Tilstandsrapport for bolig

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Tonsenhagen i Oslo kommune, med nærhet til offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Området har også kort vei til fotballbane, ballbinge, skøytebane, hesteridning, treningscenter og Bjerke travbane. Med Lillomarka som nær nabo finnes det milevis med tur- og skiløyper, og flere idylliske badevann, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Herfra er det kort vei inn til Linderudkollen og Lilloseier, samt kun fem minutter til idylliske Årvolldammen. Et kvarters spasertur fører deg til Bjerkedalen park med fine promenader, paviljong, sandstrand og dam med bademuligheter. Fra boligen er det også kort vei til Oslos beste alpinbakke, Grefsenkollen, og Grefsen Tennisklubb som har et flott anlegg med syv baner. På toppen av Grefsenkleiva ligger populære Grefsenkollen restaurant. Med fantastisk utsikt, samt fjorden og hovedstaden som glitrer i det fjerne, har restauranten en eventyrlig ramme for både dagsutflukter, utekonserter og andre trivelige begivenheter. Dagligvarehandelen kan gjøres hos blant annet Kiwi, Rema 1000 og Meny. Ønsker du ytterligere servicetilbud har både Linderud og Økern senter et godt og variert utvalg. Det er kort vei til Storo med Oslos største kjøpesenter. I Økern Sentrum er det vedtatt at et av Oslos største kjøpesenter skal bygges sammen med badeland, kino, boliger og kultur. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Tomten er opparbeidet med asfalterte internerveier, gressplen, variert beplantning, sittegrupper og lekeapparater.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Asfaltert adkomst fra Riksvei 4(Trondheimsveien) via Rødbergveien og Selvbyggerveien.

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, 15.06.2021



Kato Malvik



Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etasjer

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

TG 1

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, med pussede fasader

Vurdering

Fasader er oppgradert etter byggeår, men det foreligger ikke informasjon som bekrefter når dette ble gjort. Pussfasader besiktiget fra den aktuelle andelen fremstår i normalt god stand og uten synlige feil eller mangler.

Tiltak / konsekvens

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

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.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Tilstandsrapport for bolig

Vinduer og dører

TG 1

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 2-lags glass. Slett finert b30/DB 35 entrédør.

Vurdering

Vinduer og balkongdør er stemplet 1998/1999, og fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Enkelte vinduer og entrédør er det testet åpne/lukkefunksjon på uten å oppdage avvik.

Tiltak / konsekvens

Vinduer og dører fungerer med dagens tilstand og strakstiltak ikke nødvendig, men det er opplyst fra eier at vinduene og balkongdøren skal skiftes før salg. Arbeidene utføres 29 og 30. juni, ifølge opplysninger gitt på befaringdagen. Generelt anbefales godt vedlikehold som smøring av mekaniske deler, og maling av vinduer og dører forlenger levetiden. Også for nye vinduer og dører.

Levetid

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.

Taktekking

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

Beskrivelse

Tekket med takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering

Taket er lagt om etter byggeår, men det foreligger ikke informasjon som bekrefter når dette ble gjort. Ikke vurdert.

Tiltak / konsekvens

Felles tilstandsrapport for byggets hovedkonstruksjoner anbefales borettslaget. Eventuell mose og lignende bær fjernes for å forlenge levetiden. Det anbefales taksjekk årlig etter snøsmelt for å avdekke eventuelle sprukne takstein.

Tilstandsrapport for bolig

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/stål, oppført med trefliser på gulv og rekkverk i stål/plater. Adkomst fra stue. Arealet er ca 7 m².

Vurdering

Balkonger skiftet i 1987, ifølge ferdigattest. Rekkverk har ok utforming i forhold til klatring. Høydekrav 10 meter, eller mindre, over bakkenivå er 100 cm og rekkverk tilfredsstillende ikke dagens høydekrav med 90 cm, men det var andre krav til rekkverk på oppføringstidspunktet. Skjønn er brukt til å vurdere rekkverket og da er det ikke er vurdert å være noen fare for sikkerheten selv om rekkverket er lavere enn dagens krav. Balkongen fremstår eller i normalt god stand og med normal slitasje

Tiltak / konsekvens

Ingen strakstiltak er vurdert nødvendig, men jevnlig vedlikehold av utvendige overflater forlenger levetiden og anbefales jevnlig

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, kjøkken og gangen er kontrollert

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.

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. Downlightsbelysning.
Slett lys innredning og speil med lys over. Servant med ettgreps blandebatteri. Veggmontert WC.
Dusjhjørne med innfellbare dører og garnityr. Ventil i himling, antatt tilkoblet sentralavtrekk. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Badet, med røropplegg, ble oppgradert i regi av borettslaget i 2005/06. Badet virker å fungere som normalt, men det kommeres at det er registrert sprekke i en flis ved toalettet. Slike sprekker vurderes å være av kosmetisk art. Sluk er åpnet og membran ble ikke registrert, men det er sannsynlig at det er en form for membran i gulvet. Eventuell dokumentasjon oppbevares antatt av styret. Det er målt slakt fall mot sluk ved innredning og til hjelpesluket lokalt i dusjsonen. Det vurderes dithen at vann ledes til sluk i bruks og lekkasjesituasjon, men fallet er ikke funksjonstestet med vann. Det kontrolleres alltid med fuktindikator 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 alder og forventet restlevetid.

Tiltak / konsekvens

Badet er fra 2005/06 og er ca 16 år gammelt. Badet har passert halvparten av forventet levetid. Det må påregnes oppgradering av rommet i løpet av 5-10 års periode, men dette er ikke absolutt. Bruk(belastning) og vedlikehold av bygningdelen er avgjørende for levetiden.

På kort sikt anbefales det å:

-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

Microsement, tapetserte vegger og malt himling.

Innredning med lyse profilerte fronter og heltre benkeplate. Det er flislagte overflater mellom over og underskap.

Dobbel stålkum med ettgreps blande batteri. Integrert koketopp, komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Avtrekksvifte over koketopp.

Vurdering

Kjøkkenet har ukjent alder. Oppgradert av en tidligere eier. Dagens eier har skiftet komfyren og etablert komfyrvakt. Kjøkkenet fremstår i normalt god stand og med normal slitasje i forhold til antatt alder. Det er utført overflatesøk med fuktsøker på gulv inn mot oppvaskbenk og oppvaskmaskin 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.

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:

Laminatgulv, microsement

Vegger:

Malte flater

Himlinger(Innvendige tak):

Malte flater

Vurdering

Leilighetens overflater er oppgradert og vedlikeholdt etter byggeår. Dagens eier har malt de fleste overflater og etablert microsement på gulv i gangen og på kjøkkenet. Overflater fremstår i all hovedsak som velholdt og med normal bruksslitasje i forhold til alder.

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

Avløpsrør i hovedsak støpejern(stammer) og plastsluk. Inntak og stoppekran bak luke ved wc. Utenpåliggende og skjulte vannrør i kobber/stål.

Vurdering

Rørøpplagg med slukene ble skiftet/oppgradert i forbindelse med rehabiliteringen i 2005/06. 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 umiddelbare tiltak vurdert nødvendig. 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 46 anbefaler brukstid på 20 år på varmtvannsbereider
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 i trappeoppgang. 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

Sikringskap er oppgradert etter byggeår. Antatt utført i regi av borettslaget. Dagens eier har oppgradert deler av det elektriske anlegget med blant annet; ny kurs til stekeovn og oppvaskmaskin, samt diverse småelektrisk. Ikke vurdert på tilstandsnivå. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 1/1-1999, og oppbevares antatt av styret for innmat i sikringskapet. Det er fremvist 2 samsvarserklæringer av dagens eier for arbeider utført. Det henvises til disse for ytterligere beskrivelser. 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

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

- Loftsbod, umerket, på 9,5 m² gulvareal(skråtak)
- Kjellerbod, merket 3 D, på 4,5 m².
- Kabel tv.
- Porttelefon.
- Røykvarsler og pulver brannslukking.
- Garasje plass merket 97, med el-bil lader (Eget garasjelag)
- Markise over balkong

Oppvarming:

Leiligheten varmes opp av radiatorer og varmekabel på bad.