

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling og markedsverdi

Sørli 76 1807 ASKIM Gnr. 51 Bnr. 338 Fnr. 0 Snr. 0 Anr. 17 0124 Askim kommune Byggeår 1987	Benevnelse Rekkehus Tomteareal	BRA 122 m ² 4 111 m ²	Markedsverdi Kr. 2 650 000
--	--	--	--------------------------------------



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

Oppdragsnr. 477 692
Befaringsdato 17.10.2018
Rapportdato 02.11.2018

Rapportansvarlig VERDITEK AS
Takstingeniør: Gard Sundbø Haaland
Konghellegata 3, 0569 OSLO
Tlf.: 41408100
E-post: gard@verditek.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 godkjenningmyndigheter 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

Egne premisser

Oppdrag er fra andelseier som ønsker en takst i forbindelse med salg.
Tilstandsrapport og verditaksering beregnes ut fra boligens nåværende tilstand.

Rapporten er en bygningsteknisk gjennomgang av bolig på eiendommen.

- Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen som kan påvirke dette oppdraget.
- Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.
- Krav til takstmannens integritet er beskrevet i takseringsbransjens etiske retningslinjer.

Tilstandsrapporten er utført iht. Norsk Takst sine regler, NS 3424, NS 3940 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling".

- Det gjøres oppmerksom på at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.
- Taksten er kun basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket / konstruksjonen.
- Fasader og tak er besiktiget fra bakkeplan.
- I forbindelse med takseringen er det ikke foretatt kontrollmålinger med hensyn til toleransekrav angitt i NS 3420.
- Det blir foretatt enkelte målinger med fuktindikator i områder som kan være utsatt for fukt.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

- Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er møblert.
 - Skader eller mangler som er skjult bak møbler, faste innredninger, tepper eller lignende vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen.
 - Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert, det forutsettes at de ansvarlige i byggesaken har utført arbeider og dokumentasjon etter gjeldende lover, forskrifter og i henhold til god håndverksmessig utførelse.
 - Undertegnede takstmann har ikke inngående VVS - eller elektrokompetanse, så disse anleggene er derfor ikke faglig vurdert utover registrerte installasjoner.
 - Fallforhold på baderomsgulv er ikke målt.
 - Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger, oppussing etc. av boligen/eiendommen er i sin helhet gitt av hjemmelshavere og takstmannen kan ikke påta seg ansvar for å dokumentere dette.
- Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto på befaringsdagen.

- Vedlikeholdet er vurdert ut i fra bygningens alder.
- Verditaaksten skal reflektere dagens markedsverdi.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstmannen dersom det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
Holdbarheten til en takst er 6 mnd, etter dette bør det vurderes en ny eller oppdatert takst.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Sørليا 76								
Postnr./sted	1807 ASKIM								
Kommune	0124 Askim	Gnr	51	Bnr	338	Fnr	0	Snr	0
Hjemmelshaver	Løkkehaugen 2 Borettslag								
Rekvirent	Hanne Lund Olsen								
Befaringsdato	17.10.2018								
Tilstede / opplysninger gitt av	Andelseier Hanne Lund Olsen, takstingeniør Gard Sundbø Haaland								

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Rekkehus	1987	

Dokumentkontroll

- Kursoversikt i sikringskap
Elektroinstallatør: NEBB Installasjon Østfold as
- Innmat i sikringskapet er nytt fra 2013
Mangler samsvarserklæring for endringer utført i 2013
- Installert AMS-måler,
Samsvarserklæring datert 15. mai 2018

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eieres egenerklæringsskjema er gjennomgått

Tilstandsrapport for bolig

Andre opplysninger

Parkering

Med andelsboligen følger egen plass i garasjerekke på borettslagets eiendom.
Det er også biloppstillingsplass ved inngangspartiet til boligen.

Konklusjon

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

Rekkehuset er en andelsbolig ved Løkkehaugen 2 borettslag, og er beliggende på boligfelt ved Grøtvedt, Askim Kommune. Boligen har 2 fulle etasjer + kaldt loft for lagring og tilgang til vifte og avtrekkskanaler. Iht. opplysninger fra Norges Eiendommer er bygningene tatt i bruk i 1987.

Generelt om vedlikehold i borettslaget og i boligen:

- Boligselskapet gjennomfører vedlikehold og oppgraderinger på felles bygningsdeler. Velholdt bygningsmasse og utearealer med fellesområder.

Etter utført befaring av boligen i uke 42 er det gjort vedtak i borettslaget om å skifte ut ventilasjonsvifte på loft. Dette vedlikeholdsarbeidet skal utføres uten at fellesgjeld øker, og har en positiv innvirkning på teknisk verdi av boligen.

Større vedlikehold og rehabilitering utført de senere år:

2017 / 2018

- Lagt nye tak med takstein, beslag, snøfangere, takrenner og nedløpsrør

2016

- Utvendig panelkledning er malt.
- Oppgraderinger av uteareal

2015

- Ny drenering ved hagesiden, kummer og asfalt på uteområder

2014

- Oppført nytt søppelskur
- Ny drenering ved inngangssiden

2012

- Utskifting av vinduer, balkong - og terrassedører.
- Oppført platting og sandkasse til felles bruk av beboere ved borettslaget

Generelt om vedlikehold av boligen:

Planløsning er endret noe ut fra opprinnelig.

- Utebod er innlemmet i boligen ved å tette dør utenfra / isolere vegg. Det er lagt varmekabler og nytt gulv

Det er utført oppgraderinger i boligen og utvendig vedlikehold, samt oppgradering av uteområder i den senere tid:

2016

- Opparbeide hage med fyllmasser og duk før anlagt bed og belegningsstein
- Inngjerding av hagen

2015

- Ny platting ved inngangsparti

2014

- Asfaltering av område / gårdsplass foran inngangsparti

2013

- Gjennomgang av det elektriske anlegget og oppgradert tilpasset behov i boligen, samt utvendig med uttak til basseng/massasjebad.
- Rehabilitering av badetom / wc

Skiftet varmtvannsbereider og alt av utstyr, samt installert fordelerskap med lekkasjevarsling

- Ny ventilator på kjøkken
- Nytt gulv i bod med varmekabler

2014

- Ny peisovn montert i stue
- Det foretas jevnlig feiing og kontroll av pipeløp, samt kontroll av brannsikkerhet i boligen

2017

- Ny benkeplate på kjøkken
- Ny stekeovn med induksjonstopp
- Nytt armatur / blandebatteri
- Nye veggoverflater i 2. etg.

Boligen fremstår som helhetlig og velholdt.

- Boligens bygningsdeler, innredning og overflater har normal bruksslitasje.
- Boligen holder en normal god standard og kvalitet på utstyr, installasjoner og bygningsdeler.
- Utvendig er det behov for overflatebehandling av terrassebord og vedlikehold av rekkverk på veranda

Tilstandsrapport for bolig

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 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.

Rekkehus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1.	64	59	54	5	Vindfang/entré, gang/trapperom, bad/wc/vask, 3 soverom	Bod
2.	68	63	63	0	Stue med trappeløp / kjøkken, soverom	
Sum	132	122	117	5		
Sum alle bygninger	132	122	117	5		

Kommentarer til arealberegningen

Areal er målt på stedet.
Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet.

Kommentarer til planløsningen

- Rekkehuset er på 2 plan.
- Boligen er gjennomgående med praktisk romløsning og god arealutnyttelse.
- På soverom i 2. etg. er det luke i himling med nedfellbar trapp til kaldt loft for lagring.
- Mellom 1. og 2. etg. er det lukket trapp med rom under for lagring.
- Ved inngangsparti er det platting, areal er oppmålt til ca. 14 m²
- Fra soverom i 1. etg. er det utgang til platting og opparbeidet hage.
- Fra stue i 2. etg. er det utgang til veranda / overbygd balkong ved inngangsparti som vender mot vest.
- Areal av veranda er oppmålt til ca. 17 m²

Eiendomsbetegnelse m.m.

Boligselskapets navn	Løkkehaugen 2 borettslag	Leilighetsnr.		Andel-/aksjenr.	17
Forretningsfører	Usbl				
Type leilighet	Rekkehus, 2 plan, 5-roms	Antall enheter	17		
Andel fellesgjeld	Kr. 324 230,-				
Andel fellesformue	Kr. 129 691,-				

Spesielle forhold

Utleieforhold	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" 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

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område som er regulert for boligbebyggelse.

Planidentifikasjon: 19780004

Tomt / område / miljø

Tomteareal	4 111 m ²	Type tomt	Eiet
------------	----------------------	-----------	------

Beskrivelse

Tilhørende uteareal til boligen er med opparbeidet hage; belegningsstein, plen, blomsterbed og beplantning i sansehage, gjerder med bladverk.

Tilstandsrapport for bolig

Asfaltert område og felt med belegningsstein v/bed, busker og hekk foran inngangsparti og mot nabo.

Boligen er beliggende i et etablert borettslag i et rolig boligområde på Grøtvedt i Askim.

Fra boligen er det kort vei til nærbutikk, barnehage, barneskole og lekeplasser.

Fra boligfeltet er det nærhet til områder for rekreasjon i turterreng og fritidsaktiviteter ved friarealer, golfbane.

Det er busstopp like ved borettslagets eiendom (i Museumsveien).

I Askim er det togstasjon.

Det er gangavstand til Askim sentrum med forretninger og kjøpesenter, restauranter og kafeer, service - og kulturtilbud som kino, bibliotek, Østfoldbadet og Kulturhuset.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Avkjørsel fra offentlig vei til boligfelt.

Adkomst til boligen er fra intern vei på boligområdet.

- Offentlig vann, med private stikkledninger.

- Offentlig avløp med private avløpsrør.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hovedbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 711 450
	Verdireduksjon	20% - Kr.	542 290
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	2 169 160
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	2 169 160
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	669 850
Andel fellesgjeld		- Kr.	324 230
Andel fellesformue		+ Kr.	129 691
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	2 644 000

Markedsanalyse

Både boligens nærområde og kommunen har et velfungerende boligmarked.

- Det er foretatt undersøkelse av omsatte boliger av samme boligtype innen en radius på 5 km de siste 3 årene.

Det er innhentet informasjon om utvikling av gjennomsnittlig kvadratmeterpris (primær-romareal) for tilsvarende boligtyper i nærliggende område.

For rekkehus oppført i perioden 1950-1970 og 1980-1990 har det vært en økning av omsetning og økt gjennomsnittspris pr. areal (Primær-rom).

Størrelse for rekkehus i dette segmentet er i hovedsak med boligareal (P-rom) opptil 90 m² mellom 90 - 130 m².

Verdikonklusjon

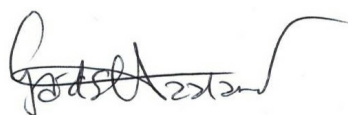
Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes! Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi

Kr. 2 650 000,-

Sted og dato

Oslo, 02.11.2018



Gard Sundbø Haaland

Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Rekkehus

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med betong på faste masser.

Vurdering

Grunnforhold ved husrekken og i boligområdet er ukjent for undertegnede takstmann.

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Ringmur med støpt såle plate på mark. Isolering mot terreng.

Vurdering

Ved besiktigelse av mur ved inngangsfasade av boligen ble det ikke registrert sprekker.

Drenering

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Beskrivelse

Dreneringsforhold på eiendommen er ukjent for undertegnede takstmann.

Det ble opplyst at det nylig er foretatt dreneringsarbeid på begge sider av husrekken (2016).

- Takvann er ført til terreng.

Vurdering

Bygningen er oppført med konstruksjoner i trevirke på støpt betongsåle.

Yttervegger med reisverk i tre, kledd med liggende trepanel.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 1

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

Beskrivelse

Bygningen er oppført med konstruksjoner i trevirke på støpt betongsåle.

Yttervegger med reisverk i tre, kledd med liggende falsset trepanel og stående tømmermannspanel.

Vurdering

TG 1 for alder på bygningsdeler

Det er ikke registrert sprekker i panel som tyder på skader.

Overflaten er jevn, boligen er opplyst å være malt i 2013/2014.

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

- Inngangsdør i tre, isolert, dørbblad med loddrette profiler, hvitmalt overflate. Innfelt glassfelt. Montert kodelås.
- Vinduer er med 2-lags energiglass. Float med Argon-gass. Prod.år: 2012
Det er luftespalter i øvre vinduskarm.
- Terrassedør og balkongdør i tre ramme med 2-lags energiglass, Float med Argon-gass. Prod.år :2012
- Innerdører er lette dører glatt overflate, hvitmalte.

Vurdering

TG 1 for alder på bygningsdeler

Det er ikke registrert skader i glass eller treverk.

Plate ved hengsel på inngangsdør med tekniske data er overmalt, ukjent brannklassifisering og fabrikkasjonsår.

Inngangsdør vurderes til å være i god stand.

Tilstandsrapport for bolig

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, trekonstruksjon.
Bærende konstruksjon med takstoler
Kaldt loft.
Undertak med sutak trefiberplater

Tilgang til loft med nedtrekkbar trappestige.
Det er lagt gulvplanker på deler av bjelkelag.
Innlagt lys.
Lufting via raft.

Vurdering

Loftsrommet er besiktiget, og det er ikke registrert fuktmerker / indikasjon på fukskader i undertak.

Taktekking

TG 0

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

Beskrivelse

Yttertak er tekket med betongtakstein.

Vurdering

Det er lagt nytt tak i 2017 / 2018

Renner, nedløp og beslag

TG 0

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

Beskrivelse

Takrenner, taknedløpsrør og beslag er av stål med malt overflate.
- Beslag på vannbord
- Snøfanger av stål.
- Beslag på vannbrett under vinduer er av stål med foliert overflate.

Vurdering

Det er montert nye beslag på tak, takrenner, taknedløp i 2017 / 2018

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

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

Beskrivelse

- Ved overbygd inngangsparti er det platting med terrassebord.
Areal er oppmålt til ca. 14 m²
Det er montert profilert plastplate i himling / bjelkelag veranda.
Vannrenne i forkant

- Veranda / balkong over inngangsparti i trekonstruksjon
Terrassebord med beiset / malt overflate.
Rekkverk og sidevegger mot nabo i treverk.
Areal av veranda er oppmålt til ca. 17 m²

- På hagesiden er det platting med terrassebord, beiset / malt overflate

Vurdering

Platting og belegningsstein ved inngangsparti er ny fra 2015

Verandaen vurderes til å være en stabil konstruksjon, men det anbefales å foreta en utvidet undersøkelse av langsgående bord på rekkverk, da det er registrert fuktskade ved nedre del.

Samt anbefales det å foreta overflatebehandling av terrassebord og rekkverk på veranda, og terrassebord ved hageside.

Tilstandsrapport for bolig

Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbar materiale.

Beskrivelse

- Murt elementpipe
- I stue 2. etg. er det installert peisovn
- Brannmur er pusset og malt
- Under peisovn er det en glassplate som brannsikring mot parkettgulv
- Pipemur i 1. etg. er med pusset og malt overflate.
- Feieluke i stål.
- Pipemur på kaldt loft er grovpusset.

Vurdering

Peisovn er ny fra 2014, og det foreligger dokumentasjon på montering.
Brannvesenet har i etterkant av befaring vært på kontrollbefaring (23.okt.'18)

Etasjeskillere

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

Beskrivelse

Etasjeskillere er med trebjelkelag.

Vurdering

Det er ikke registrert sprekker eller skjevheter i boligens etasjer.

Bad - wc / vask

TG 1

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

Overflater

- Fliser på gulv
- Fliser på vegg
- Malte plater i himling

Utstyr

- Dusjhjørne med dusjvegger i herdet glass
Senket gulv i dusjområdet
- Armatur med termostatstyrt blandebatteri
Regndusj og hånd-dusj
- Helstøpt servant med underskap (skuffeseksjon)
- Ettgreps blandebatteri
- Opplegg for vaskemaskin
- Lekkasjvarsler på nedre del av vegg; drenering fra fordelerskap på wc
- Vannrør er av stål med lokale stengeventiler i servantskap
- Avløpsrør fra servant er i plast/PVC
- Sluk er med plastbelagt støpejern
- Elektriske varmekabler i gulv
- Elektrisk håndkletørker montert på vegg
- Avtrekksventil i himling til kanal ført over tak

Vurdering

TG 1 for alder på utstyr og installasjoner

Det mangler dokumentasjon for utført våtromsarbeid

Tilstandsrapport for bolig

Toalettrom

TG 1

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Beskrivelse

Overflater

- Fliser på gulv
- Malte plater på vegg
- Malte plater i himling

Utstyr

- Veggmontert wc med innebygd sisterner
- Servant med underskap
- Ettgreps blandebatteri
- Vannrør er av stål med lokale stengeventiler i servantskap
- Avløpsrør fra servant er i plast/PVC
- Luke til fordelerskap på vegg med tilgang til stengeventiler
- Panelovn på vegg
- Avtrekksventil i himling

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

Overflater:

- Parkett på gulv
- Malte veggoverflater, fliser på vegg over kjøkkenbenk
- Malt overflate i himling med takplater

Utstyr / Innredning:

- Kjøkkeninnredning med profilerte fronter av /finér, hvitmalt utførelse.
- Benkeplate ved kjøkkenbenk og kjøkkenøy er i heltre (ny i 2017).
Fuge mellom benkeplate og fliser på vegg.
- Oppvaskkum i rustfritt stål
- Ettgreps blandebatteri (ny i 2017)
- Integrert oppvaskmaskin
- Vannstopper på rør til oppvaskmaskin
- Integrert kjøll, - og frysenskap
- Integrert stekeovn med innfelt induksjonstopp i benkeplate
- Kjøkkenventilator med felles styring for våtrom, type fabrikkat / system: Flexit
Kanal ført gjennom himling med utluft over tak

Vurdering

TG 1 for alder på utstyr og installasjoner

Det anbefales å montere slangeklemme på avløpsrør fra oppvaskmaskin

Tilstandsrapport for bolig

Innvendige overflater

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

1.etg.

Gulv

- Fliser med varmekabler i vindfang / entré og bod
- Parkett i gang / trapperom og på soverom

Vegger

- Malte overflater med panel, tapetserte plater

Himling

- Malte plater

2.etg.

Gulv

- Parkett på soverom og stue / kjøkken

Vegger

- Malte overflater med panel på vegger i soverom og stue / kjøkken
- Fliser på vegg over kjøkkenbenk

Himling

- Malte plater på soverom og stue / kjøkken
- På kjøkken er det innfelte downlights i vegg over løsning med kjøkkenøy

Innvendige trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkshøyder er også vurdert.

Beskrivelse

Lukket trapp fra 1. til 2. etg., hvitmalt utførelse.

-I 2. etg. er det rekkverk / veggplate

Vurdering

- Stabil trapp og rekkverk

Det anbefales å montere håndløper på vegg

Tilstandsrapport for bolig

VVS

TG 1

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

Varme - Ventilasjon - Sanitær

Varme

Oppvarming av bolig er med elektrisitet og vedfyring:

- Panelovner; gang, wc, soverom, stue.
- Varmekabler i gulv vindfang/entré og badrom.
- Rentbrennende peisovn er installert i stue.

Ventilasjon / luftbehandling

Det er mekanisk ventilasjonssystem i leiligheten

- Flexit-system med felles avtrekk kjøkken og våtrom. Vifte er plassert på kaldt loft.
- Tilluft fra spalteventiler i øvre vinduskarm og ventiler i yttervegg på soverom og i stue.
- Avtrekksventilator på kjøkken med styrepanel. Avtrekk føres til kanal ført over tak.
- På wc, badrom og soverom er det avtrekksventil til felles kanal.

Sanitær

- Varmtvannsbereider er montert på soverom / gjesterom. Høiax, 200 liter, prod. år: 2013. Innkasset, tilgjengelig for kontroll ved å løsne listverk på front.
- Veggmontert wc med innebygd susterne.
- Vann - og avløpsrør i bygningens konstruksjon er i hovedsak fra oppføring i 1985. Rør på badrom, wc og kjøkken er av nyere dato med rør-i-rør-system, - materialer er plast (PEX), kobber og stål.
- Stoppekraner er tilgjengelig i fordelerskap på wc, og det er lokale stengeventiler i servantskap og i kjøkkenbenk.
- Avløpsrør under servant på wc, bad og i kjøkkenbenk er i plast / PVC.
- Servantkraner med ettgreps blandebatteri.
- Kran til dusj er med termostatstyrte blandebatteri.
- Sluk er med plastbelagt støpejern.

Vurdering

TG 1 for alder på utstyr og installasjoner
TG 2 for alder på rør i konstruksjon fra bygget ble oppført

Det er nylig gjort vedtak i borettslaget om å skifte ut ventilasjonsvifte på loft. Dette vil forbedre luftutsiftning i boligen, og sannsynligvis redusert strømforbruk.

Levetid

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, og må skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

- Vannrør i plast, kobber og stål vurderes til å ha lang gjenværende brukstid.
- Avløpsrør i PVC og sluk - vurderes til å ha lang gjenværende brukstid.

Teknisk levetid for varmtvannsbereider er 20 - 30 år.

Teknisk levetid for servantarmatur er 15 - 25 år.

Teknisk levetid for kjøkkenarmatur er 10 - 25 år.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringsskap i entré ved inngangsparti.

- Hovedsikring, 50 Ampere
- 12 fordelingskurser med automatsikringer
- Jordfeilbryter
- Montert fjernavleser; samsvarserklæring datert 15. mai 2018

Vurdering

Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmannen da dette er utenfor kompetansefeltet.

Tilstandsrapport for bolig

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

Brannvarslingutstyr:

- Sensor og kamera for kombinert innbrudd - og brannalarm med direkte varsling til vaktsselskap
- Seriekoblede røykvarslere montert på soverom

Slukkeutstyr i boligen:

- Pulverapparat (6 kg)
- Håndholdt pulverapparat / boks på vegg i soverom
- Brannteppe / matte

Internett / TV

- Bredbånd via fiberkabel fra Viken Fiber
- TV-signaler fra Allt-i-box

Solavskjerming:

- Innvendige persienner i enkelte vinduer.
- Utvendig markise ved stue og kjøkken ved veranda.

Terrengforhold

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

Beskrivelse

På boligfeltet er det flatt terreng, planerte områder med parkeringsplass og veier.

Vurdering

Det er fall ut fra bygningen / rekkehuset.