

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling

Fredriksborgveien 21 0286 OSLO Gnr. 2 Bnr. 432 Snr. 1 0301 Oslo kommune Byggeår 1930	Benevnelse 2-mannsbolig Tomteareal	BRA 127 m ² 1 136 m ²
---	--	--



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

Oppdragsnr./Ref.nr. 486498
Befaringsdato 16.01.2019
Rapportdato 24.06.2019

Rapportansvarlig Cato Kielland
Takstingeniør: Cato Kielland
Heggelibakken 4, 0375 OSLO
Tlf.: 22703804
E-post: cato@taksthuset.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 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 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

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/personvernerklaering/>

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/486498>

Egne premisser

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks- og retningslinjer. 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. Selger plikter å lese gjennom rapporten før bruk i tilfelle feil eller mangler. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Møbler, innredninger, løsøre og lignende er ikke flyttet på.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert NITO takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler NITO Takst har fastsatt for medlemmene.

Takstmannen er ikke autorisert på EI-anlegg eller VVS-anlegg. Kommentarer vedrørende disse punkter i rapporten er basert på generell kunnskap og erfaring.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Fredriksborgveien 21							
Postnr./sted	0286 OSLO							
Kommune	0301 Oslo	Gnr	2	Bnr	432	Fnr	Snr	1
Hjemmelshaver	Niels Tarjei Håberg 1/2 og Susanne Håberg 1/2							
Rekvirent	Niels Tarjei Håberg							
Befaringsdato	16.01.2019							
Tilstede / opplysninger gitt av	Niels Tarjei Håberg							

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
2-mannsbolig	1930	1994

Dokumentkontroll

- Eiendommens elektroniske byggesaksmappe er gjennomgått. Det foreligger Approbasjon, Byggetillatelse samt midlertidig Brukstillatelse for tilbygg gjennomført i 1994. Brukstillatelsen forutsetter gjennomføring av gjenstående arbeider (7 punkter). Gjenstående arbeider ble purret 05.10.1999. Det foreligger ingen videre kommunikasjon i saken. Dette kun til orientering for god ordens skyld.

- Det foreligger ingen elektroniske dokumenter i.f.m. oppføring av eiendommens garasjeanlegg i 1998.

- Det er innhentet opplysninger fra Ambita AS (elektronisk grunnbok) om hjemmelsforhold, tomtestørrelse, byggeår og andre bygningsopplysninger.

- Øvrige opplysninger er mottatt fra eier (Nils Håberg).

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

Det er ikke mottatt egenerklæring fra eier.

Tilstandsrapport for bolig

Andre opplysninger

- Seksjonert 2-mannsbolig over 2 plan (kjeller og 1 etg.) med gjennomgående god moderne standard, normalt godt vedlikeholdt. Familiebolig oppført i 1930, senere påbygget i 1994. Takstobjektet (Snr. 1) disponerer i følge eier halvpart av garasjeanlegg oppført i 1998. Dagens eier har gjennomført en generell oppussing av innvendige overflater samt montering av ny trapp mellom kjeller og 1 etg. i 2018-2019. Areal i kjeller er i samme anledning pigget opp og det er montert ny betongsåle med radonsperre samt gulvvarme.

- Areal i kjeller er definert som P-rom i denne rapporten, men det gjøres oppmerksom på at areal i kjeller i utgangspunktet ble oppført og godkjent som bodareal - ikke beregnet for varig opphold. Ved omdisponering til areal for varig opphold kreves en søknad om bruksendring. En slik søknad/godkjenning foreligger ikke. Det gjøres videre oppmerksom på at nyere vindu i kjellerstue ikke tilfredstiller dagens krav til rømningsvindu. Areal i kjeller har m.a.o. ikke 2 rømningsveier til sikkert sted (terreng) som er et absolutt krav for rom til varig opphold. Dette kun til orientering for god ordens skyld.

Konklusjon

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

Frittliggende 2-mannsbolig fra 1930 i populært og attraktivt boligområde på Bygdøy. Eiendommens bebyggelse ble opprinnelig oppført som enebolig og senere påbygget/ombygget til 2-mannsbolig i 1994. Normalt godt vedlikeholdt. Separat garasjeanlegg fra 1998. Eiet tomt på 1.135,5 m². Normalt gode lys/solforhold. Opparbeidet haveanlegg med plen, bed, busker og trær. Takstobjektet disponerer en eksklusiv del av eiendommens tomt/have. Boligen holder normalt god, moderne standard. Objektets areal er inndelt med hoveddel samt hybeldel med separat inngang.

Følgende forhold bemerkes;

- Antatt tidligere lekkasje fra hybelkjøkken i hybeldel samt bruksslitasje på parkettgulv i samme areal.

Forhold med marginal betydning blir nevnt/omhandlet separat under vurdering av de respektive bygningsdeler. Ingen ytterligere undersøkelser synes å være nødvendig/påkrevd.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

2-mannsbolig	Bruttoareal		Bruksareal (BRA)		Romfordeling	
	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Kjeller	25	23	23	0	Trapperom og kjellerstue.	
1 etasje	115	104	104	0	Hoveddel: Entre/trapperom, stue, kjøkken/spisestue, 2 soverom og bad. Hybel: Stue/oppholdsareal med kjøkkenseksjon og bad.	
Sum	140	127	127	0		
Sum alle bygninger	140	127	127	0		

Kommentarer til arealberegningen

Tilstandsrapport for bolig

Alle arealer er definert som primære rom.

Boligen er oppmålt og rommene benevnt utfra dagens bruk. Dagens bruk er nødvendigvis ikke i samsvar med byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold.

Bruksarealet er oppgitt i henhold til takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger-2008 uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter ovennevnte retningslinjer. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke blitt flyttet på.

Største takhøyde kjeller = 2,13 m

Største takhøyde 1 etg. = 2,63 m

Kommentarer til planløsningen

God og arealeffektiv planløsning.

Spesielle forhold

Utleieforhold	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Boret	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Konsejnsjonsplikt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forkjøpsrett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Har boligen livsløpsstandard	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

Reguleringsmessige forhold

Regulert til byggeområde for boliger med gjeldende reg. bestemmelser S-4220 datert 15.03.2006.

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Grunnboksbladet er ikke kontrollert for tinglyste heftelser.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	1 136 m ²	Type tomt	Eiet
------------	----------------------	-----------	------

Beskrivelse

Opparbeidet tomt med gruset adkomst/gårdsplass og betong støttemur/adkomst til bebyggelsen. Plen, bed, busker og trær. For øvrig naturtomt.

Boligeiendom sentralt og meget attraktivt beliggende i et etablert og populært boområde på Bygdøy med vesentlig småhusbebyggelse. Adkomst til sentrum med buss. Gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, badeplasser og nærbutikk. Gode lys- og solforhold. Barnevennlig eiendom/område.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

- Adkomst direkte fra Fredriksborgveien.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløp.

Sted og dato

Oslo, 24.06.2019



Cato Kielland Takstingeniør MNITO

Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: 2-mannsbolig

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

TG 1

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Fundamentert til komprimerte masser/fjell. Støpt betongsåle.

Vurdering

Ingen vesentlige skjevheter, sprekker eller riss observert. Det antas at byggegrunn er stabil.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes påkrevd/nødvendig.

Grunnmur

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Grunnmur i ca. 20-25 cm. støpt betongkonstruksjon.

Vurdering

Ingen vesentlige setninger, sprekker eller riss observert.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Drenering

TG 2

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

Beskrivelse

Drenering fra byggeår (1930/1994). Delvis ny drenering montert i 1998 i.f.m. oppføring av garasjeanlegg og støttemur.

Vurdering

Det er gjennomført stikkprøver/fuktsøk med Protimeter MMS på utvalgte steder av innvendig grunnmur i tilgjengelig areal (kun takstobjektet). Ingen utslag på innvendig grunnmur som tyder på fuktvandring i betong og/eller kapilær oppsug fra grunnen i dette området. Det anbefales på generelt grunnlag god ventilasjon samt bruk av diffusjonsåpen maling/overflatebehandling ved oppussing.

Tilstandsgrad er valgt med bakgrunn i normal levetidsbetraktning og faktisk alder på deler av systemet.

Tiltak / konsekvens

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Levetid

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20-60 år.

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

Reisverk i trekonstruksjon med utvendig liggende kledning. Opprinnelig del med 4 lag plank og papp uten ytterligere isolasjon. Nyere del med antatt isolasjon etter datidens forskrift.

Vurdering

Normalt godt vedlikeholdt konstruksjon uten vesentlige råteskader eller andre synlige defekter. Det er gjennomført vedlikehold/utskifting av nødvendig kledning i nyere tid. Utvendig behandling av kledning med linolje.

Tilstandsrapport for bolig

Tiltak / konsekvens

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Levetid

Normal levetid for trekledning er 40-60 år. Det presiseres at kledning som er montert og vedlikeholdt i.h.t. normal byggeskikk for oppføringstidspunktet kan ha tilnærmet ubegrenset levetid.

Vinduer og dører

TG 1

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Beskrivelse

Trevinduer. Kjellervindu med 2-lags isolerglass fra 2017. For øvrig 2-lags isolerglassvinduer fra 1993/1994, enkelte vinduer med luftespalter. Doble terrassedører med 3-lags isolerglass fra 2012 på soverom 1. Verandadør (kjøkken) med isolerglass - ukjent årstall.
Tredører.

Vurdering

Ingen synlige punkteringer eller andre skader på vinduer/dører på befaringstidspunktet. Det kan allikevel ikke utelukkes eksisterende eller nært forestående mindre punkteringer som følge av normal bruk. Noe etterslep på vedlikehold av enkelte originale vinduer.

Tilstandsgrad er valgt med bakgrunn i normal levetidsbetraktning samt visuell kontroll.

Tiltak / konsekvens

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Levetid

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-60 år.
Normal tid for utskifting av tredører er 20-40 år.

Takkonstruksjon

TG 1

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

Beskrivelse

Valmet tak i trekonstruksjon med undertak av rupanel. Takkonstruksjon er ikke besiktiget, kun fra bakken.

Vurdering

Ingen anmerkninger.

Tiltak / konsekvens

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Taktekking

TG 1

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

Beskrivelse

Taktekking med teglstein. Det er opplyst fra eier at taktekking ble lagt om sist ca. 1994.

Vurdering

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i vurdert alder og en generell vurdering/levetidsbetraktning.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Tilstandsrapport for bolig

Levetid

Normal levetid før utskifting av tegl takstein er 10-40 år.

Normal levetid før omlegging av tak med nye takstein, sløyfer, lekter og undertaksbelegg er 30-60-år.

Renner, nedløp og beslag

TG 2

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

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør med tilhørende innfesting og beslag i galvanisert metallkonstruksjon. Ukjent alder.

Vurdering

Enkelte hjørner med sprekker som er reparert/loddet. Noe ufagmessig utførelse på rep. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i nevnte forhold.

Tiltak / konsekvens

Noen mindre reparasjoner bør påregnes av faglært blikkenslager/taktekker. Ingen andre umiddelbare tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Levetid

Normal levetid før utskifting av takrenner og nedløp i metall er 25-35 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 1

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

Beskrivelse

-Utgang fra kjøkken til original veranda i trekonstruksjon med trapp til terreng. Rekkverk i lukket trekonstruksjon med kledning. Tredekke på gulv. Areal ca. 8 m2.

Vurdering

Ingen feil eller mangler observert. Normal elde/slitasje.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Piper og ildsteder

TG 1

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

Beskrivelse

Originalt pipeløp i teglsteinkonstruksjon. Nyere kleberstensovn montert på kjøkken.

Vurdering

Det er ikke gjennomført funksjonstest av ildsted. Det er opplyst fra eier at ildsted fungerer normalt.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Etasjeskillere

TG 1

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

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag. Isolasjon antatt fra byggeår.

Vurdering

Ingen vesentlige skjevheter/svikt i trebjelkelag observert.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Tilstandsrapport for bolig

Rom under terreng

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

Beskrivelse

Rom under terreng.

Vurdering

Det er gjennomført fuktsøk med Protimeter MMS på tilgjengelige områder av nedre, innvendig grunnmur. Ingen utslag på innvendig grunnmur som tyder på fuktvandring i betong og/eller mulig kapilærøpsug fra grunnen i dette området.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd. Det anbefales å unngå lagring/tildekking av såle/gulv samt nedre del av innvendig grunnmurr for å unngå redusert ventilering av mulig kondensering og eventuell fuktvandring som er normalt i disse områdene.

Bad

TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktigtes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Bad 1 (hoveddel): Bad fra 1994, oppusset ca. 2015 med nye fliser på gulv/vegger (flis på flis) samt ny innredning. Inneholder vegghengt wc, servantbenk med opplegg/plass til vaskemaskin. Badekar og dusjhjørne med glassdører. Mekanisk avtrekk. Hovedsluk under badekar (ikke tilgjengelig) og hjelpesluk i dusjsonen i plastkonstruksjon. Ukjent membranløsning. Det er ikke fall mot sluk på hele gulvet.

Vurdering

Det er gjennomført rutinemessig fuktsøk i baderomsvegger. Fuktsøket viste noe utslag i et begrenset område av dusjsonen. Det gjøres oppmerksom på at den type fuktsøkere som benyttes i dag, søker etter fukt fra veggoverflaten og 3-4 cm inn i veggen. Den kan derfor gi utslag på flislagte bad, i området mellom flis og membran, uten at dette nødvendigvis indikerer fuktproblemer. Det understrekes imidlertid at dette kun er tilfelle der det kan dokumenteres at membran er påført etter gjeldende våtromsnorm.

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i manglende dokumentasjon på konstruksjonens oppbygning samt ukjent membranløsning i tillegg til ovennevnte forhold.

Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Tiltak / konsekvens

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Levetid

Normal levetid/anbefalt brukstid for bad er 20-30 år. Angivelsen anslår hvor lenge man kan forvente at utstyr som er montert riktig og brukes riktig vil fungere uten funksjonssvikt eller lekkasje.

Bad

TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktigtes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Bad 2 (hybeldel): Bad fra 1994. inneholder wc, servantbenk, speilskap og dusjkabinett. Opplegg for vaskesøyle. Mekanisk avtrekk. Sluk under dusjkabinett (ikke tilgjengelig). Ukjent membranløsning. Det er ikke fall mot sluk.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Det er gjennomført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS i våtsonen. Det var ingen utslag eller tegn til skadelig fukt på befaringsdagen. Ujevnt flisgulv.

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i generell levetidsbetraktning, manglende dokumentasjon på konstruksjonens oppbygning, manglende fall mot sluk samt ukjent membranløsning.

Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Tiltak / konsekvens

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Levetid

Normal levetid/anbefalt brukstid for bad er 20-30 år. Angivelsen anslår hvor lenge man kan forvente at utstyr som er montert riktig og brukes riktig vil fungere uten funksjonssvikt eller lekkasje.

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

Kjøkken med spiseplass, vedovn og utgang til veranda. Innredning fra 2015 med limtre benkeplater og slette, lakkerte fronter. Ventilator med stålhette. Nedfelt gasstopp og innbygget stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøleskap/fryser. Nedfelt vaskekum og 1-greps blandebatteri med vannlås.

Vurdering

Innredning med normal bruksslitasje/elde. Ingen vesentlige feil/mangler observert.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

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: Fliser på bad. For øvrig parkett.

Vegger: Fliser på bad. For øvrig malte flater.

Himlinger: Malte himlingsplater.

Vurdering

Nyere overflater med normal bruksslitasje. Mindre skade i parkettgulv etter antatt lekkasje fra hybelkjøkken. Generell slitasje på parkettgulv i hybel. For øvrig ingen vesentlige skader, merker eller mangler.

Levetidsbetraktninger for gulv:

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

Normal tid før utskifting av vinylbelegg er 15-25 år.

Normal tid før maling av betonggulv/påstøp er 6-12 år.

Normal tid før sliping og lakkering av tregulv, parkett er 10-20 år.

Levetidsbetraktninger for vegger:

Normal tid før maling av malte plater er 8-16 år.

Normal tid før maling av malt papirtapet er 8-16 år.

Normal tid før maling av malt glassfibervev (strie) er 8-16 år.

Normal tid før maling av malt puss er 10-16 år.

Levetidsbetraktninger for himlinger:

Normal tid før beising/maling av trepanel er 10-15 år.

Normal tid før maling av malte himlingsplater er 10-20 år.

Tilstandsrapport for bolig

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Innvendige trapper

TG 1

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

Beskrivelse

Ny trapp i lukket, malt trekonstruksjon med parkett inntrinn.

Vurdering

Ingen skjevheter, skader eller mangler observert.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, 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

- Naturlig avtrekk med luftespalter/ventiler samt periodisk mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
- El. oppvarming med gulvvarme; Begge rom i kjeller, hybel, bad og soverom. I tillegg enkelte panelovner. Ildsted på kjøkken kan benyttes ved behov.
- Varmtvann fra 194 liter OSO bereder fra 2019 montert i trapperom (kjeller). Det er montert trådløs bryter for stoppekran til begge seksjoner. Separat OSO bereder til hybel, ca. 120 liter fra 2013 montert i kasse på bad 2.

Vurdering

Varme, ventilasjons- og sanitæranlegg med elementer fra oppføringstidspunktet samt nyere elementer.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Levetid

Normal levetid/anbefalt brukstid for varmtvannsbereder er 15-25 år. Angivelsen anslår hvor lenge man kan forvente at utstyret vil fungere uten funksjonssvikt eller lekkasje forutsatt at det er montert riktig og brukes riktig. Levetid for øvrige deler av VVS anlegget er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringskap i trapp med automatsikringer og jordfeilbryter. Skjult/åpent anlegg. Det er montert downlights på bad 1, entre, stue og kjøkken.

Vurdering

Elektrisk anlegg er utenfor takstingeniørens kompetanseområde. For ytterligere inspeksjon av el-anlegget anbefales det å ta kontakt med autorisert el-innstatatør eller Norges el-forbund.

Forskrift om lavspenningsanlegg. Sitat: "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Tilstandsrapport for bolig

Diverse utstyr

TG 1

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

Beskrivelse

- Electrolux hybelkjøkken-seksjon. Tilhørende ventilator og overskap.
- Skyvedørgarderobe med speildører soverom 1.
- Det er montert elektrosmose anlegg i boligens kjellerrom.

Vurdering

Ovennevnte utstyr er ikke funksjonstestet av takstmannen.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Terrengforhold

TG 1

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

Beskrivelse

Kupert terreng, skrånende mot sydøst.

Vurdering

Normalt gode fallforhold fra grunnmur.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Garasje

Beskrivelse

1/2 part av garasjebygg fra 1998 i betongkonstruksjon. Aut. leddport. Lys og strømuttak. Areal ca. 21 m². Generell takhøyde = 2,42 m.