

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling

Bentsebrugata 29 B

0469 OSLO

Gnr. 222 Bnr. 14 Anr. 49

0301 Oslo kommune

Byggeår 1939

Benevnelse

Andelsleilighet

Tomteareal**BRA**20 m²1 335 m²

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

Oppdragsnr. 485 947
Befaringsdato 05.02.2019
Rapportdato 12.02.2019

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 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

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.

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

Takst/tilstandsrapport omfatter kun andelen/seksjonen. Bygningens hovedkonstruksjoner, fellesarealer, installasjoner og teknisk utstyr har ikke vært gjenstand for vurdering.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Bentsebrugata 29 B								
Postnr./sted	0469 OSLO								
Kommune	0301 Oslo	Gnr	222	Bnr	14	Fnr		Snr	
Hjemmelshaver	Henriette Marie Holmsen								
Rekvirent	Henriette Marie Holmsen								
Befaringsdato	05.02.2019								
Tilstede / opplysninger gitt av	Henriette Marie Holmsen								

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Bygård	1939	

Dokumentkontroll

- Det er innhentet opplysninger fra Ambita AS om hjemmelsforhold, tomtestørrelse, byggeår og andre bygningsopplysninger.
- Det er mottatt informasjon fra forretningsfører om felleskostnader, forsikringsforhold, eventuell andel av felles gjeld og formue etc.

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

Det er ikke mottatt egenerklæring fra eier.

Andre opplysninger

Bygård på Bjølsen/Sagene oppført i 1939. Boligen er oppmålt på stedet og utgjør 20 m² BRA. God og effektiv planløsning med entre, bad, kjøkkenkrok og stue/oppholdsrom med utgang til ny balkong montert i 2018. Balkongdør og vinduer fra 2018. Plassbygd seng med oppbevaring. Normalt gode lys- og solforhold. God, moderne standard med nyere bad som ble rehabilitert/modernisert i regi av borettslaget i 2002/2003 samt nyere overflater.

Tilstandsrapport for bolig

Konklusjon

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

1-roms sydøstvendt andelsleilighet på Bjølsen fra 1939. Utgang fra stue/oppholdsrom til balkong. Generøs takhøyde som gir god romfølelse. Med boligen følger bruksrett til bod på loft. I tillegg adgang til felles vaskerom i hver etg. med maskiner.

Opparbeidet tomt med bakgård, snødekt på befaringsdagen.

Ingen åpenbare vesentlige feil/mangler observert på befaringsdagen. 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.

Andelsleilighet	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA					
3	22	20	20	0	Entre, bad, kjøkkenkrok og stue/oppholdsrom med utgang til balkong.	
Sum	22	20	20	0		
Sum alle bygninger	22	20	20	0		

Kommentarer til arealberegningen

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 = 2,65 m

Kommentarer til planløsningen

God og meget arealeffektiv planløsning.

Tilstandsrapport for bolig

Eiendomsbetegnelse m.m.

Boligselskapets navn	Borettslaget Bentsebrugata 29/31	Leilighetsnr.	312	Andel-/aksjenr.	49
Forretningsfører	OBOS Eiendomsforvaltning AS (Tlf. 22865500)				
Type leilighet	Andelsbolig i tilknyttet borettslag	Antall enheter	157		
Opprinnelig innskudd	Kr.	9 700,-			
Pålydende aksje-/andelsbrev	Kr.	100,-			
Andel fellesgjeld	Kr.	218 000,-			
Andel fellesformue	Kr.	1 808,-			
Månedlig andel fellesutgifter	Kr.	2 855,-			

Inkludert i andel fellesutgifter

Fellesutgifter inkluderer felles forsikring, kapitalkostnader fellesgjeld, kommunale avgifter, varmtvann, fyringskostnader, vaktmestertjenester, kabel-TV/bredbånd, strøm til fellesarealer og renhold av fellesarealer. Andel fellesgjeld er opplyst pr. 01.01.19 og avrundet opp til nærmeste hele tusen. Andel fellesformue er opplyst pr. 31.12.2017.

Spesielle forhold

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

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Grunnboksbladet er ikke kontrollert for tinglyste heftelser.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	1 335 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	----------------------	-----------	------	--

Beskrivelse

Opparbeidet tomt/bakgård som var snødekt på befaringstidspunktet. Boligeiendom meget sentralt beliggende i etablert og populært boområde på Bjølsen med blandet bybebyggelse. God adkomst til sentrum med buss og bytrikk samt gangavstand til ulike typer servicefunksjoner, forretninger og serveringssteder i nærmiljøet. Umiddelbar nærhet til friområdene langs Akerselva. Parkering i tilstøtende gater etter gjeldende bestemmelser.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

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

Tilstandsrapport for bolig

Sted og dato
Oslo, 12.02.2019



Cato Kielland

Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Bygård

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Fundamentert til eksisterende byggegrunn/antatt faste masser.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av grunn og fundamenter da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

Tiltak / konsekvens

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Grunnmur i støpt betong.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av grunnmur da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

Tiltak / konsekvens

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

Drenering

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

Beskrivelse

Drenering antatt fra byggeår.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av drenering da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

Tiltak / konsekvens

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

Levetid

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

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

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

Mur/betongkonstruksjon forblendet med spekket teglstein. Fasader mot bakgård er pusset/malt.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av veggkonstruksjon og utvendige fasader da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

Tiltak / konsekvens

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

Levetid

Normal levetid før omfuging med egnet mørtel er 30-60 år.

Normal levetid før ompussing er 20-60 år.

Tilstandsrapport for bolig

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 og balkongdør med 2/3-lags isolerglassruter fra 2018.
- Nyere entrèdør med brannklassifisering B30 og lydisolering dB 35. Det er montert sikkerhetslås og kikkehull.
- Innvendig slett, malt baderomsdør.

Vurdering

Ingen synlige punkteringer eller andre skader på vinduer/dører på befaringstidspunktet.

Tiltak / konsekvens

Ingen 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

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

Saltak i trekonstruksjon med undertak av rupanel.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av takkonstruksjon da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

Tiltak / konsekvens

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

Taktekking

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

Beskrivelse

Utvendig taktekking med takstein. Taktekking er ikke besiktiget.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av taktekking da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

Tiltak / konsekvens

Tilstandsgrad er ikke vurdert da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

Levetid

Normal levetid før utskifting av takstein i betong er 10-40 år.
Normal levetid før omlegging av tak med nye takstein, sløyfer, lekter og undertaksbelegg er 30-60-år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 1

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

Beskrivelse

Utgang fra stue/oppholdsrom til sydøstvendt balkong montert i 2018. Bærende metall/betongkonstruksjon og rekkverk i metallkonstruksjon. Areal ca. 3,1 m².

Vurdering

Det er ikke observert feil eller mangler på balkongkonstruksjonen.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Tilstandsrapport for bolig

Etasjeskillere

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

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjon.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av etasjeskiller da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

Tiltak / konsekvens

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

Bad

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

Beskrivelse

Bad rehabilitert/modernisert i regi av borettslaget i 2002/2003. Inneholder veggheent wc, servant og dusjhjørne. Naturlig avtrekk med ventil/luftekanal i tak. Nyere Sluk i plastkonstruksjon. Antatt smøremembran på gulv og vegger. Godt fall mot sluk på hele gulvet.

Vurdering

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

Tiltak / konsekvens

Ingen 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

Åpen løsning mot stue/oppholdsrom. Nyere kjøkkeninnredning med laminat benkeplate og slette, malte fronter. Fliser over benk/overlys. Ventilator med naturlig avtrekk, tilkoblet luftekanal. Rustfritt benkebeslag med skylle- og oppvaskkum. 1-greps blandebatteri.

Vurdering

Normal bruksslitasje. Ingen åpenbare vesentlige gfeil eller mangler.

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 - Malte fliser på bad. For øvrig laminatgulv.

Vegger - Fliser på bad. For øvrig malte flater.

Himlinger - Senket himling med metall himlingsplater på bad. For øvrig malte originalhimlinger.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Nyere overflater med normal bruksslitasje. Ingen skader eller avvik registrert på befaringdagen.

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.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Innvendige trapper

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

Beskrivelse

Trapper og avsats i betongkonstruksjon med terrazzo.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av innvendige trapper da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

Tiltak / konsekvens

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

VVS

TG 1

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 ventil i yttervegg og ventil/luftekanal på bad. I tillegg er ventilator på kjøkken tilkoblet samme luftekanal som bad.
- Varmtvann fra fellesanlegg.
- Oppvarming med fjernvarme tilkoblet radiator fra 2018 i stue/oppholdsrom. I tillegg elektrisk varmekabel på bad.

Vurdering

Varme, ventilasjons- og sanitæranlegg fra byggeåret samt nyere elementer.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Levetid

Levetid for ulike deler av felles VVS anlegg er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Felles sikringstavle med automatsikringer/jordfeilbryter. Skjult/åpent anlegg.

Tilstandsrapport for bolig

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.

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

- Dørtelefon er montert.
- Kabel TV/bredbånd (Telenor) er montert.
- Med boligen følger bruksrett til bod på loft med gulvareal ca. 9 m² og skråtak.
- Med boligen følger tilgang til fellesvaskeri (3 etg.) med maskiner.
- Skyvedørsgarderobe med speildører i entre.

Vurdering

Tilstandsgrad er ikke vurdert.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Terrengforhold

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

Beskrivelse

Svakt skrånende mot syd.

Vurdering

Normalt gode fallforhold fra grunnmur.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles eiendomsmasse.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.