

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ULLERN ALLÉ 9, 0381 OSLO

Gnr: 28 Bnr: 1059 Seksjon: 2

0301 Oslo kommune.

Eierseksjon



Dato befaring: 04/09/2025

Utskriftsdato: 10/09/2025

Oppdragsnummer: 98190

Referansenr:

MICHAEL MOE ASKAUTRUD

972 83 652

ma@tyder.no

Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i garasjeanlegg/kjeller.

Gjennomgående leilighet i 1. etasje med to terrasser.

Leiligheten disponerer garasjeplass for en bil med ladeboks for elbil, i felles garasjeanlegg.

Standard

Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2024, i regi av tidligere eier: Innvendig totaloppussing, pluss nye plattinger/terrassegulv. Det er gjort endringer i planløsning, det ble lagt nye vann- og avløpsrør, for det meste nytt elektrisk anlegg, rehabilitering av bad og vaskerom, ny kjøkkeninnredning med hvitevarer, overflateoppussing av vegger og himlinger, nye gulvoverflater og ny innredning.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1983, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for

rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se forøvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ytterdører
- Rekkverk og annen fallsikring
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Utvendig solavskjerming

Tilstandsgrad 3:

- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 25 000 – 50 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 25 000 – 50 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Jørgen Baardsen
Takstmenn: Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede: Eier: Jørgen Baardsen, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 28 Bnr: 1059 Seksjon: 2
Eiet/festet: Eiet
Areal: 14211.6 m²
Eierbrøk seksjon: 1 / 76
Hjemmelshaver: Jørgen Baardsen
Adresse: Ullern allé 9, 0381 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	04/09/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	04/09/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1983

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	106	106	0
Sum bolig:	106	106	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		To eksterne boder
1. etasje	Bad, Vaskerom/wc, Entré, Stue/kjøkken, Tre soverom, Omkleddningsrom	Utebod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
1. etasje	106	2	0	34
Sum bolig:	106	6	0	34
Sum BRA:	112			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
1. etasje	Bad, Vaskerom/wc, Entré, Stue/kjøkken, Tre soverom, Omkleddningsrom, Utebod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Uteboden ligger utenfor hoveddelen, og er derfor ikke inkludert som s-rom/BRA etter NS3940:2012.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong med utfyllende bindingsverksvegger. Fasader er delvis forblindet med teglstein, delvis kledd med malt trepanel, og delvis pusset og malt.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Lovlighet

Beskrivelse:

Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Det er ifølge eier gjort endringer i planløsningen i forbindelse med oppussing av tidligere eier. Endringer i planløsning kan være søknadspliktige tiltak, og det anbefales derfor å undersøke om dagens planløsning er godkjent hos kommunen.

TEK17 stiller krav til at rom skal tilpasses sin funksjon. Ett soverom er kun 4,45 m² og har en bredde på kun 1,38 m. Minimumsbredde for å få plass til seng og adkomstvei regnes som 1,5 m. Rommet oppfyller ikke krav til soverom fullt ut, men er i bruk som soverom og er derfor omtalt som dette i rapporten.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Faktura er fremvist for følgende:

Sveisemembran. Membranspesialisten AS, 24.06.2024.

Rør jobb i Ullern Alle 9, Rehab bad, kjøkken og vaskerom. AE Rør AS, 06.06.2024.

Samsvarserklæring fra Rett Elektro AS, signert og datert 19.08.2024 er fremvist for følgende arbeider:

Gang: Montere 5 downlight med dimmer og skifte 1 stikkontakt.

Sov1: Montere taklampe med bryter og skifte 2 stikkontakter.

Sov2: Montere 2stk taklampe med 2 stk bryter og skifte 3 stikkontakter.

Vaskerom: Montere taklampe med bryter og 1 stikkontakt. Montere stikkontakter til vaskemaskin og tørketrommel.

Bad: Montere 5 downlight med dimmer, strømpunkt bak speil 1 stikkontakt og varmekabler med digital termostat.

Stue: Montere taklamper med dimmer og skifte 4 stikkontakter. Montere taklamper med dimmer over spisebord.

Kjøkken: Montere 6downlight med dimmer og 2 veggglampe med dimmer. Montere stikkontakter tin ovn, mikro, oppvaskmaskinen, kjølleskap og 1 stikkontakt over benkeplater.

Oya: Montere komfyrvakt til platetopp og 1 stikk pop-up.

Sov3: Montere taklampe med bryter og skifte 2 stikkontakter.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1982.
Tilstandsvurdering:	Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 1982.
Tilstandsvurdering:	Ytterdører er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong.
Tilstandsvurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue/kjøkken og soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 25 mm i stue/kjøkken og ca. 15 mm i soverom mot sydvest. Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 55 mm i stue/kjøkken og ca. 25 mm i soverom mot sydvest. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde i øvrige rom. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter og skjevheter over 30 mm på hele gulvets lengde til TG 3. Gulvet kan oppleves skjevt. Kostnadsestimatet omfatter kun avretting av gulv i stue/kjøkken og soverom mot sydvest med flytsparkel e.l. og innebærer ikke øvrige inngrep i konstruksjonen, nye gulvoverflater e.l.
Utbedringskostnad:	kr. 25 000-50 000,-

TG: 3

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 14 m². Terrassebord på tilfarere.

Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra hovedsoverom, ca. 20 m². Terrassebord på bjelkelag/tilfarere.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Terrasse i betongkonstruksjon:
Blomsterkasse i trekonstruksjon utgjør rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 50-60 cm (helning på rekkverk/blomsterkasse).

Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. Dette gir noe økt risiko sammenlignet med dagens krav, og er av den grunn vurdert til TG 2.

TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feiluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Flislagt elementpipe fra byggeår, montert i stue.

Eier opplyser om tilsyn av Henriksen peisforum AS i 2024, hvor det ble konkludert med at pipen ved leiligheten er i god tilstand.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder. Det bør påregnes at eldre piper på sikt har behov for rehabilitering.

Kun pipens overflater i tilknytning til denne leiligheten er vurdert.

TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Flislagt elementpeis med glassdør, av noe eldre dato, montert i stue. Glassplate på gulv foran ildstedet.

Eier opplyser om tilsyn av Henriksen peisforum AS i 2024, hvor det ble konkludert med at ildstedet er i god tilstand.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vaskerom.
Avløpsrør i plast.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i kasse i bad.

Ledningsnettet er skiftet ut i 2024.

Tilstandsvurdering: Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i stue og ett soverom. Friskluft via spalteventiler i vinduer i to soverom. Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg i bad og vaskerom, samt omkleddningsrom. Kullfilterventilator i kjøkken. Luftespalte med lufttilførsel under dører til bad og vaskerom.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet noe svakt/begrenset. Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Nevnte forhold kan gi noe redusert luftsirkulasjon i leiligheten, og det er derfor gitt TG 2.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, samt skrusikringer som hovedsikringer, montert i felles gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Samsvarserklæring fra Rett Elektro AS, signert og datert 19.08.2024 er fremvist for følgende arbeider: Gang: Montere 5 downlight med dimmer og skifte 1 stikkontakt. Sov1: Montere taklampe med bryter og skifte 2 stikkontakter. Sov2: Montere 2stk taklampe med 2 stk bryter og skifte 3 stikkontakter. Vaskerom: Montere taklampe med bryter og 1 stikkontakt. Montere stikkontakter til vaskemaskin og tørketrommel. Bad: Montere 5 downlight med dimmer, strømpunkt bak speil 1 stikkontakt og varmekabler med digital termostat. Stue: Montere taklamper med dimmer og skifte 4 stikkontakter. Montere taklamper med dimmer over spisebord. Kjøkken: Montere 6downlight med dimmer og 2 veggglampe med dimmer. Montere stikkontakter tin ovn, mikro, oppvaskmaskinen, kjøleskap og 1 stikkontakt over benkeplater. Oya: Montere komfyrvakt til platetopp og 1 stikk pop-up. Sov3: Montere taklampe med bryter og skifte 2 stikkontakter. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Det meste nytt i 2024, bortsett fra hovedsikringer. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering:	Det fremkommer ikke av samsvarserklæringen at det er trukket nye kurser/kabler. Eier opplyser om at hovedsikringene ikke er skiftet. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid på nevnte deler. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg hvor hele eller deler av anlegget er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming med panelovner i stue og soverom.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 0

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Induksjonstopp med innebygget kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, venskap og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
	HTH kjøkkeninnredning fra 2024.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater i stue. Nedsenket himling med sparklet og malte plater for øvrig.
	Himlingshøyder: ca. 2,32-2,35 m målt i entré, kjøkken og soverom. ca. 2,42 m målt i stue og ett soverom. Himling er noe lavere i ytre del på en side med høyde ca. 2,23 m.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeskap med profilerte fronter i entré. Åpent garderobeskap i ett soverom og i omkleddingsrom.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse:	Elektrisk markise er montert over terrasse mot sydvest.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Badet er rehabilitert i 2024.
	Faktura er fremvist for følgende: Sveisemembran. Membranspesialisten AS, 24.06.2024. Rør jobb i Ullern Alle 9, Rehab bad, kjøkken og vaskerom. AE Rør AS, 06.06.2024.
	Det er krav om at badet skal ha FDV dokumentasjon, som inkluderer blant annet samsvarserklæring for el. anlegget og røranlegget, samt beskrivelse og produktdatablader fra bygningsdelene i boligen. FDV dokumentasjon er ikke fremvist for badet.

Våtromsgulv - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Tilstandsvurdering:	Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
	Det er noe misfarging i fuger i dusjsone.
	TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Våtromsvegger - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater i dusjsone og på én vegg ved badekar. Sparklet og malte plater for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Det er noe misfarging i fuger i dusjsone.
	TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendig himling - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Fast inventar, generelt - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil med belysning over servant.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, dusj i badekar, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterner.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 0

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og noe dokumentasjon på utførelse av badet foreligger. Det er også fastmontert innredning på baksiden av vegg mot våtsoner, som gjør at det ikke er egnet for hulltaking.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Våtrom – Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Vaskerom/wc, 1. etasje

Beskrivelse: Vaskerommet er rehabilitert i 2024.

Faktura er fremvist for følgende:

Sveisemembran. Membranspesialisten AS, 24.06.2024.

Rør jobb i Ullern Alle 9, Rehab bad, kjøkken og vaskerom. AE Rør AS, 06.06.2024.

Det er krav om at vaskerommet skal ha FDV dokumentasjon, som inkluderer blant annet samsvarserklæring for el. anlegget og røranlegget, samt beskrivelse og produktdatablader fra bygningsdelene i boligen. FDV dokumentasjon er ikke fremvist for vaskerommet.

Våtromsgulv – Vaskerom/wc, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong.

Tilstandsvurdering: Det er ingen sluk i rommet, som normalt sett er et krav i vaskerom. Rommet er derfor teknisk sett ikke et våtrom, men har alle øvrige funksjoner for et vaskerom/wc.

I dette tilfellet er det ifølge eier etablert kompensierende løsning, hvor det er sensor til automatisk vannstopper i sisternekassen, som stenger vanntilførselen til vanninstallasjoner. Det er synlig spalte under sisternekassen og automatisk vannstopper i fordelerskapet, men plassering av selve sensoren er ikke kjent. Løsningen er ikke dokumentert utført og utførelsen er ikke tilgjengelig uten destruktive inngrep, og det anbefales derfor videre undersøkelser for å konstatere dette.

TG 1 er gitt med forbehold om at løsningen er korrekt utført og tilfredsstillende.

TG: 1

Våtromsvegger - Vaskerom/wc, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fuktett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke tilstrekkelig tett rundt rørgjennomføring under servant og fra vaskemaskin. Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater ved normal bruk, er det vurdert til å gi lav økning av risiko, og er derfor vurdert til TG 1. Det anbefales uansett å utbedre forholdet, for å minimere risiko.

TG: 1

Overflater på innvendig himling - Vaskerom/wc, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt - Vaskerom/wc, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Laminat benkeplate. Speil med belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Vaskerom/wc, 1. etasje

Beskrivelse: Servant, veggfestet klosett med innebygget sistene og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk oppvarming - Vaskerom/wc, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Hulltaking - Vaskerom/wc, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da vaskerommet er nyere enn 5 år, og noe dokumentasjon på utførelse av vaskerommet foreligger. Det er også fastmontert innredning på baksiden av vegg mot våtsone ved servant, som gjør at det ikke er egnet for hulltaking.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befæringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.