

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Akebakkeskogen 4B, 0490 OSLO

Oppdragsnr: 9636

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

The logo for Tyder, consisting of the word "Tyder" in a bold, orange, sans-serif font.A handwritten signature in blue ink that reads "Håkon Graff".

Håkon Graff
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
hg@tyder.no
Org nr 999 282 938

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU ▾

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 ▾

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 ▾

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 ▾

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 ▾

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimaten må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Leiligheten fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter større enn 10 mm på to meter er målt i entré og i et soverom.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje på deler av røropplegget.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Varmtvann	Bereder er tilkoblet stikkontakt. Krav til fast tilkobling.
TG 2	Terrasse/balkong	Lav rekkverkshøyde.
TG 2	Utvendig solskjerming	Alder og slitasje.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje sett i sammenheng med påviste avvik og forventet levetid.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring. Alder.

Kommentar

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordeelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1.etasje		2		
2. etasje	60			5
Sum	60	2	0	5
Totalt bruksareal	62			

* Leilighetens areal i 2.etasje er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 63 m²**.

* Loftet er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 30 m²**.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1.etasje		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, entré, stue/kjøkken, to soverom		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	60	0	Bad, entré, stue/kjøkken, to soverom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

1983

Kilde

Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 2. etasje med vestvendt overbygget veranda.

Utvendige bygningsdeler

Grunnmur i betong.

Yttervegger i tre- og betongkonstruksjon, kledd utvendig med malt trepanel.

Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Trapper i trekonstruksjon, trinn i metall.

Innvendige bygningsdeler

Etasjeskiller i trekonstruksjon.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i badet.

Tilhørende arealer

Lagring

Boligen disponerer en ekstern bod i 1. etasje, på ca. 2 m².

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2024	Malt himling i badet.	Egeninnsats	
2021	Montering av ny ventilator og aggregat.	Borettslaget	
2021	Tilkobling av ventilator. Montering av utstikk på veranda. Flytting av stikkontakt i stuen. Montering av belysning i eksternt bod.	Håndverker	Fremvist
2019	Tilkoblet vann- og avløpsrør, automatisk vannstopper, og montert ny varmtvannsbereder i kjøkkenet.	Håndverker	Fremvist
2019	Montert vedovn i stue.	Håndverker	Ikke fremvist
2019	Tilkobling av utstyr og montering av ny kurs (kjøkken) i sikringskap.	Håndverker	Ikke fremvist
2019	Monteret ny kjøkkeninnredning	Egeninnsats	
2019	Lagt lytt parkettgulv i stue/kjøkken og i to soverom	Egeninnsats	
2019	Malt veggoverflater i entré, stue/kjøkken og i to soverom.	Egeninnsats	

Kommentar

Montering av ventilator i kjøkkenet ble utført i regi av boligsammenslutningen, og det er av den grunn ikke fremvist dokumentasjon på nevnte arbeider.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger

Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

Ja, det er fremvist plantegninger med tillatelse til tiltak 22.10.2014, det er registrert følgende avvik:
Et rom som i dag benyttes til soverom, er på godkjent tegning definert som bod.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

Nei.

I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m.

I dette tilfellet er himlingshøyden i et soverom lavere på deler av arealet som følge av skråtak.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

Nei.

Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

TG 1

Saltak i trekonstruksjon.
Luftespalter i gesimser.
Loft med adkomst fra loftsluke.
Gangbart gulv på større deler av loftet.
Konstruksjonen er inspisert fra kaldloft og utvendig bakkenivå.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Større deler av loftet tilhørende leiligheten har gangbart gulv. Det bemerkes at loftet har lagrede gjenstander som begrenset den visuelle inspeksjonen.

Vurdering
Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

Det ble ikke avdekket feil knyttet til lufting av takkonstruksjonen. Det bemerkes likevel at luftespalter var noe sammenpresset, og loftet hadde lagret store deler innbo, noe som begrenser en effektiv lufting. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke lagre store mengder innbo på et loft.

Det ble benyttet fuktmåler i treverk på loftet, og det ble ikke målt fukt utover normale verdier under befaringen.

Konstruksjonen ligger under borettslagets ansvarsområde, for videre undersøkelser bør borettslaget kontaktes.

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.

Ytterdører

TG 1

Entrédør med glassfelter, produsert i 2014.

Vurdering

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Ytterdører

TG 2

Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1982, montert i stue.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2014, montert i et soverom.

Vurdering

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 2

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1982, montert i stue/kjøkken, og i et soverom.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige profilerte dører i tre.

Vurdering

Etasjeskiller & horisontalmåling

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

TG 2

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?

Ja.

Totalt avvik i et soverom og i entré er målt til 15-20 mm.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

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".

Gulv

TG 1

Enstavs parkett er lagt i gang, stue/kjøkken og i to soverom.
Flislagte overflater i entréen.

Vurdering

Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Det er bemerket noe knirk i gulvet ved balkongdør. For øvrig mindre knitring i gulvoverflater enkelte plasser.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Malte takessplater i badet.
Sparklet og malte overflater for øvrig.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,37 meter. I badet er himlingshøyden målt til ca. 2,27 meter.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

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

Overflater pipe

TG 1

Elementpipe fra byggeår. Overflater er kledd med skiferfliser.
Sotluke er montert i stuen.

Vurdering

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Eier opplyser om noe dårlig trekk i pipen ved oppfyring i vedovnen.. Årsaken har sammenheng med ventilasjonsanlegget i boligen, som kan skape et undertrykk i leiligheten (ikke unormalt). En løsning vil være å åpne en dør/vindu ved behov, når det skal fyres opp i vedovnen.

Ut over dette opplyser eier om tilfredsstillende funksjon ved bruk av pipen.

Ildsteder

TG 1

Peisovn med glassdør i stuen. Ildfast plate foran ovnen (2021).

Vurdering

Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige 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 sanitær

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør og ledningsnett i kobber.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i et benkeskap i kjøkkenet.
Automatisk vannstopper i kjøkkenet.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid på eldre kobberrør og avløpsrør i plast. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG 2

Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2019. Berederen er montert i benkeskap
Strømtilførsel via stikkontakt.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.
Avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?

Nei. Stikkkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering

Varmtvannsberederen er på 2000 w uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 w, og det er derfor gitt TG 2.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Ventilator i kjøkkenet tilknyttet mekanisk avtrekk.
Spalteventiler i vinduer.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Et soverom er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Det er manglende lufttilførsel mot badet, noe som resulterer i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger i rommet.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Det bemerkes at ventilasjonskanal fra badet fremstår med behov for rensing. Det ble observert mye tilsmussing og støv i kanalen.

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

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kjøkkenplater på vegg over benkeskap. Belysning under overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i komposittmateriale.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Ventilator over koketopp.
Komfyrvakt montert.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2019.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering

Fast inventar generelt

TG 1

Skyvedørgarderobe montert i et soverom og i entré/gang.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Terrasse, balkong og lignende

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

Terrasse/balkong

TG 2 -

Vestvendt overbygget veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 5 m².
Terrassebord på bjelkelag.
Rekkverk i malt trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?

Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.

Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Vurdering

Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av lav rekkverkshøyde iht. dagens krav. For øvrig har overflater noe slitasje i sammenheng med alder.

Utvendig solskjerming

TG 2 -

Elektrisk markise er montert over veranda.

Vurdering

Duken til markisen bærer preg av misfarging og slitasje. For øvrig er alder på markisen ukjent.

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

Bad

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.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret/eldre dato.

På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid bør oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket fra kjøkkenet mot dusj, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.

Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Vurdering

Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger.

Det er observert skruehull i vegger etter tidligere innredning.

I våtrommet er det tidligere vært montert badekar. Det er montert blandebatteri på veggen under benkeplaten. Videre er det observert avløpsrør i gulvet i dette området.

TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid, på grunn av utilstrekkelig fall mot sluket som nevnt over, og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader. Det bør settes inn dusjkabinett i rommet for at vegger og gulvet ikke skal ha unødvendig fuktbelastning.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med innfellbare dører i herdet glass.
Gulvstående klosett.
Servant i helstøpt plate.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering

Informasjon hentet fra tidligere tilstandsrapport:

Det er montert nytt dusjgarnityr, dusjdører, servant, klosett og speil, og lys i himlingen i 2015.
Arbeidet er utført av Rørlegger og Boligkonsulent AS.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med glatte fronter.
Speil på vegg over servant.
Laminat benkeplate tilknyttet opplegg for vaskemaskin.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap i entré/gang med jordfeilautomater. Anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i badet. Panelovner montert i stue/kjøkken, gang og i et soverom.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret. Byttet sikringer i 2015 i regi av tidligere eiere. For øvrig mindre oppgraderinger 2021.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja, det finnes kursfortegnelse, men denne samsvarer ikke med antall sikringer. Det mangler beskrivelse av en kurs. For øvrig anbefales det at kursoversikten oppdateres.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Det er fremvist samsvarserklæring datert 15.05.2015 på følgende opplyste arbeider:
- Byttet ut sikringer til automatsikringer.
- Installert og tilsluttet strøm til spottskinne og stikk i utbygd bod (i dag definert som soverom).
- Flyttet tv/dato uttak og stikk i stuen.
- Tilsluttet strøm og installert spotter under overskap på kjøkkenet (nå fjernet av eksisterende eier).
- Byttet ut termostat til varmekabler i badet.
- Installert og tilsluttet strøm til utelys, varmelampe og markise på veranda.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 20.04.2021 på følgende opplyste arbeider:
- Tilkoblet ny ventilator i kjøkkenet. Flyttet stikkontakt i stuen. Montert utestikk på veranda.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførte arbeider i tilknytning til monteringen av nytt kjøkken 2021. Ifølge eier ble arbeidet utført av bekjent som er faglært elektriker.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler, og er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

Tilstandsgrad 2 er gitt med utgangspunkt i alder på deler av anlegget og for manglende lovpålagt dokumentasjon.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	6. des. 2024
Selger/eier til stede	Synne Apold Korsbrekke
Takstingenør til stede	Håkon Graff
Er selgers egenerklæring fremvist?	Eiererklæringen er fremvist den bygningsakkyndige 09.12.2024. Egenerklæringsskjemaet ble signert av eier 06.12.2024.

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Akebakkeskogen 4B
Kommune	0490 OSLO
Matrikkel	0301/75/1231
Eiendomsbetegnelse	Borettslagsleilighet (i rekkehus)
Eierform	Andel
Tomteareal	3203.5 m ²
Hjemmelshaver	Akebakkeskogen Borettslag
Andelseier	Synne Apold Korsbrekke Jørgen Simensen Almankaas
Andelsnummer	9

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet 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. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperreren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befarung vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befarung, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befarung og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befarung, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befarung og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befarung og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befarung, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.