

Åkebergveien 24B

0650 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1889

BRA: 46 m²

BRA (ny arealstandard): 46 m²

BRA-i (ny arealstandard): 46 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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: 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: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygnings sakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24146>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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 bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av ventilasjon

TG-3 er satt med tanke på at badet ikke er ventilert og ikke tilfredsstiller krav til våtrom. Manglende ventilering medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Utbedringskostnader ventilasjon: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Oppsummering

Rekkverkshøyden i front er målt til ca 126 cm fra topp gulvfliser. Dagens forskriftskrav på 120 cm.

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist er ca 2,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på dårlig fall mot gulvsluk lokalt i området rundt slukrist hvor vann blir liggende på gulv, samt funksjonsfeil ved montering av plast gulvsluk med vannlås i terrassegulv utendørs, forholdet medfører at vann i vannlåsen fryser ved minusgrader og ekspanderer med økt fare for sprekke-dannelser i gulvsluket og fuktvandring i konstruksjonen.

Det er antatt montert varmekabel i nedløpsrør på yttervegg, men det ble ikke registrert varmekabel i gulvsluket montert i terrassegulv.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere gulvsluk/avrenning fra terrassegulv uten vannlås.

Vinduer og dører

Oppsummering

Eier opplyser om utbedring av fuktvandring gjennom takkonstruksjonen i overkant av ett takvindu og ned i stue i 2024.

TG-2 er satt med tanke på fuktvandring i takkonstruksjonen registrert mellom takvindu og vindusramme i ett nedre hjørne av takvindu i ett soverom, at ett vindusgrep til takvindu i bad er vanskelig/tungt å lukke, samt slarkete dør-grep i dør mot fellesareal.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming.

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

Varmekabler i bad.

Halogen downlight belysning i bad.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 2008, at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og manglende oppført kursfortegnelsen i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.

TG-2 er satt med tanke på at varmtvannsbereder ikke er lekkasjesikret med f.eks Aquastop montert på kaldtvannsinntak eller waterguard med sensorsløfe montert på underliggende plate under varmtvannsbereder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er ikke etablert avtrekksventilasjon i bad og kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er montert luftespalte i en vindusramme i stue, forøvrig luftespalter i vindusgrep til takvinduer.

TG-2 er satt med tanke på manglende avtrekksventilasjon i bad og kjøkken som må ansees som en bygningsteknisk mangel, samt generell mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 1,4 cm.

Gulv i bakkant av dusjvegger er i tilnærmet vater.

Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom gulv- og veggfliser i dusjsone, sprekk/riss i en gulvflis og en mindre slagskade i gulvflis.

Oppsummering av sanitærutstyr

Manglende dusjstang i forbindelse med dusjbatteri.

TG-2 er satt med tanke på at servantskap er stedvis vesentlig fuktpåvirket i form av svelling, at det ikke er etablert noen dremsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er preget av aldring og bruksslitasje, samt lokalt fuktpåvirket under takvindu i stue.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.10.2024

Rapportdato
17.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Bent Stiansen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: **Pål Rønning** Telefon: **99511869**
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS** Epost: **paal@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**


TAKSTHUSET
TAKST TILBYR



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslaget sitt ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Åkebergveien 24B, 0650 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **231** Bruksnr: **9** Festenr:
Seksjonsnr: **Andelsnr: 17** Leilighetsnr: **17**

Byggeår: **1889**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Kaldtloft i gården ble ombygget til 4 loftsleiligheter i 2008. Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er stort sett fra ombygningsår.

Bygård i 3 etasjer pluss utbygget loft beliggende til offentlig gate.
Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Sigurds gate.
Kommunalt vann og avløp.
Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.
Saltakkonstruksjon i tre teknet med profil takplater. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.
Taket ble rehabilitert i 2013 hvor nytt yttertak ble montert.
Gården har ett vesentlig behov for rehabilitering av fasader mot gate.
Fasaden mot bakgård ble rehabilitert i 2016 hvor all murpuss ble fjernet utvendig og ny puss ble påført og malt. Fasaden mot bakgård har behov for lokale oppgraderinger.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|---|-------------------|
| 4. etasje/loft | 46 | 46 | 0 | Entre, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang takterrasse, 2 soverom. | |
| Totalt m² | 46 | 46 | 0 | | |

Hovedareal (ny arealstandard)

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 4. etasje/loft | 46 | 46 | 0 | 0 | 4 |
| Kjeller | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totalt m² | 46 | 46 | 0 | 0 | 4 |

Gulvareal (ny arealstandard)

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| 4. etasje/loft | 55 | 46 | 9 |
| Kjeller | 6 | 0 | 6 |
| Totalt m² | 61 | 46 | 15 |

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 4,8 m² gulvareal, pluss ca 1,2 m² gulvareal i separat rom med adkomst via jerndør, arealene er ikke målbare i henhold til NS3940's bestemmelser for takhøyde.

Gulvarealet i leiligheten er målt til ca 55 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

| Type | Takterrasse |
|--|---------------------|
| <p>Nordøstvendt takterrasse på ca 4,3 m2 med utelys.</p> <p>Terrassen er oppført i trekonstruksjon med påstøp på gulv samt overliggende gulvfliser. Integret plast gulvsluk med vannlås for avrenning fra balkonggulv ført ut til nedløpsrør på yttervegg.</p> <p>Tettesjikt i gulv var ikke mulig å besiktige på grunn av overliggende påstøp/fliser på gulv. Rekkverk i front, oppført i trekonstruksjon med metall toppbeslag. Sidevegger er oppført med liggende, malt trepanel og malt murverk med overliggende metall toppbeslag. Det er innsatt vindu i en sidevegg til takterrasen.</p> | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| <p>Balkongen er oppført i 2008, senere er terrassegulv rehabilitert i 2016 med bl.a nytt plast gulvsluk med vannlås, påstøp på gulv og nye gulvfliser, i henhold til eier.</p> | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |
| Er balkong / terrassen teknet? | Ja |
| Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen? | Ja |
| Er det påvist skader i tekkingen? | Ikke kontrollerbart |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom? | Ikke kontrollerbart |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør? | Ikke kontrollerbart |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting | TG-2 |
| <p>Rekkverkshøyden i front er målt til ca 126 cm fra topp gulvfliser. Dagens forskriftskrav på 120 cm.</p> <p>Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist er ca 2,5 cm.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på dårlig fall mot gulvsluk lokalt i området rundt slukrist hvor vann blir liggende på gulv, samt funksjonsfeil ved montering av plast gulvsluk med vannlås i terrassegulv utendørs, forholdet medfører at vann i vannlåsen fryser ved minusgrader og ekspanderer med økt fare for sprekke-dannelse i gulvsluket og fuktvandring i konstruksjonen.</p> <p>Det er antatt montert varmekabel i nedløpsrør på yttervegg, men det ble ikke registrert varmekabel i gulvsluket montert i terrassegulv.</p> | |

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere gulvsluk/avrenning fra terrassegulv uten vannlås.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Ett 2-lags isolerglass vindu i stue i vegg mot takterrasse fra 2006.
Forøvrig 2-lags isolerglass i Velux takvinduer fra 2007 og 2008.

2-lags isolerglass vindu i dør til takterrasse fra 2006.

Det er montert luftespalte i en vindusramme i stue, forøvrig luftespalter i vindusgrep til takvinduer.

Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35), fra ca 2008.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og dører er montert i antatt ca 2008.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Eier opplyser om utbedring av fuktvandring gjennom takkonstruksjonen i overkant av ett takvindu og ned i stue i 2024.

TG-2 er satt med tanke på fuktvandring i takkonstruksjonen registrert mellom takvindu og vindusramme i ett nedre hjørne av takvindu i ett soverom, at ett vindusgrep til takvindu i bad er vanskelig/tungt å lukke, samt slarkete dørgrep i dør mot fellesareal.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue/kjøkken, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2008.

Lyse, glatte, folierte fronter fra IKEA med heltre benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.

Integrert komfyr med keramisk platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Det er montert Ballofix stoppekran på kaldtvannsinntak til oppvaskmaskin i benkeskap.

Komfyrvakt er ikke etablert.

Innredningen fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2008.

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

Ett manglende beskyttelsesglass foran lyspære i ventilatoren.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens planløsning er i samsvar med godkjente plantegninger utført av Arkitektgruppen AS, datert 29.12.2007, bortsett fra at ett soverom er inndelt i to soverom, at enkelte rom har en noe annen utforming ved lettvegger og enkelte mindre innredningsdetaljer.

| | |
|--|-----|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Bygningsanmeldelse - Åkebergveien 24. Våningshus, datert 30.04.1889. Ferdigattest - Åkebergveien 24. Tiltaksart: Bruksendring (oppføring av 4 loftsleiligheter), datert 19.05.2009. | |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Krav til to rømningsveier til sikker grunn er kun vurdert ut fra plantegninger av loftsplan utført av Arkitektgruppen AS, datert 29.12.2007. | |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Brannslukkingsapparat innkjøpt nytt i 2024. Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal. | |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

6.6 Avløpsrør

| | |
|---|--------|
| Type avløpsrør | Plast |
| Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Plast avløpsopplegg i gården. | |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2008. Felles avløpsopplegg i gården er antatt montert nytt i 2008. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

Avløpsopplegg til vaskemaskin i bad er ikke festet tilfredstillende til vegg. Det anbefales å utbedre forholdet.

6.7 Vannledninger

| | |
|---|-------------|
| Type anlegg | Plast |
| Plast vannledninger er benyttet som skjult rørføring i leiligheten. Bad og kjøkken er oppført med ett lukket fordelingssskap for vannopplegg montert i vegg i badet med kaldtvanns hovedstoppekran. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Vannledninger er fra oppføringsåret til loftsleilighetene i 2008. | |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Ja |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |
| Oppsummering av vannledninger | TG-1 |
| Det er montert Ballofix hovedstoppekran for i leiligheten i fordelingssskap i bad. Kaldtvanns hovedstoppekran fungerer som tiltenkt. | |
| Overløpsrør fra fordelingssskap er ført ut i bad, avslutningsdel på varerør ført ut av vegg fra fordelingssskap som skal monteres mot veggfliser er ikke montert. | |
| Eier opplyser om tilfeller av frosne rør i området bak kjøkkeninnredning/rørkasse ved lav utetemperatur samtidig med lav innetemperatur om vinteren, videre at det anbefales å ha en innetemperatur i leiligheten på minimum 20 grader om vinteren. | |

6.8 Elektrisk

| | |
|--|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. Det er ikke oppført kursfortegnelsen i sikringsskapet. | |
| Type anlegg | Delvis skjult |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra 2008. | |

| | |
|--|-----|
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Ja |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektrisk oppvarming.

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

Varmekabler i bad.

Halogen downlight belysning i bad.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 2008, at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og manglende oppført kursfortegnelsen i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.9 Varmtvannsbereder

| |
|--|
| Plassering bereder |
| Kjøkken |
| Fundament |
| Separat varmtvannsbereder plassert på underliggende plate i benkeskap. |
| Årstall |
| 2008 |

| | |
|--|-------------|
| Størrelse | |
| 116 liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Ja |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |
| Oppsummering av varmtvannsbereder | TG-2 |
| <p>Bereder er plassert i rom uten sluk.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at varmtvannsbereder ikke er lekkasjesikret med f.eks Aquastop montert på kaldtvannsinntak eller waterguard med sensorsløfe montert på underliggende plate under varmtvannsbereder.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det anbefales å utbedre overnevnte forhold. | |

6.10 Ventilasjon

| | |
|---|-------------------|
| Type ventilering | Ingen ventilasjon |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-2 |
| <p>Det er ikke etablert avtrekksventilasjon i bad og kjøkken.</p> <p>Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.</p> <p>Det er montert luftespalte i en vindusramme i stue, forøvrig luftespalter i vindusgrep til takvinduer.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på manglende avtrekksventilasjon i bad og kjøkken som må ansees som en bygningsteknisk mangel, samt generell mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det anbefales å utbedre overnevnte forhold. | |

6.11 Våtrom: Bad/wc

Overflate

| |
|---------------------------|
| Beskrivelse av overflate |
| Fliser på gulv og vegger. |

| | |
|--|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Badet ble oppført i 2008 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

Oppsummering av overflater

TG-2

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 1,4 cm.
Gulv i bakkant av dusjvegger er i tilnærmet vater.
Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, stedvis sprekk/rissdannelse i fugemasse mellom gulv- og veggfliser i dusjsone, sprekk/riss i en gulvflis og en mindre slagskade i gulvflis.

Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|--|-------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Plast gulvsluk med klemring for foliemembran fra 2008. | |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Det ble ikke registrert avvik.

Sanitærutstyr

| | |
|---|-------------|
| Beskrivelse | |
| <p>Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap montert på vegg over servant. Veggklosett. To fastmonterte dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.</p> | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Ja |
| Er det innebygd sisterner til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner? | Ja |
| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-2 |
| <p>Manglende dusjstang i forbindelse med dusjbatteri.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at servantskap er stedvis vesentlig fuktpåvirket i form av svelling, at det ikke er etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.</p> | |

Ventilasjon

| | |
|--|------------------------|
| Type ventilering | Ingen ventilering |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-3 |
| <p>TG-3 er satt med tanke på at badet ikke er ventilert og ikke tilfredsstiller krav til våtrom. Manglende ventilering medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.</p> | |
| Anbefalte tiltak ventilasjon | |
| <p>Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.</p> | |
| Utbedringskostnader ventilasjon | 10 000 - 50 000 |

Fuktmåling

| | |
|---|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |
| Oppsummering av fukt | TG-1 |
| <p>Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet.</p> <p>Det ble søkt etter fukt i vegg i dusjsone, det ble ikke registrert negative utslag.</p> | |

Dokumentasjon

| | |
|--|-----|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
| <p>Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 2008.</p> | |

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig parkett.

Parkettgulv er montert i 2008.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er preget av aldring og bruksslitasje, samt lokalt fuktpåvirket under takvindu i stue.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig malte plater.

Alle vegger er malt i 2024, bortsett fra i bad.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i alle rom

Alle tak er malt i 2024.

Takhøyden i stue er målt til ca. 3.28 m på høyeste nivå under skråtak.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører fra 2008.

TG-2 er satt med tanke på at badromsdør er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på badromsside.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Skyvedørgarderobe i ett soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom: Wc-rom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant