

Tilstandsrapport | Akebakkeskogen 86 A, 0490 Oslo

Oppdragsnr: 9069

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

Tyder



Stian Hedels
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
sh@tyder.no
Org nr 999 282 938

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.

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

Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard.

* 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	Rom under terreng	Risiko for fukt.
TG 2	Trapper	Ikke tilfredsstillende fallsikring.
TG 2	Ytterdører (terrassedør)	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Pipe	Manglende ildfastplate under sotluke.
TG 2	Varmtvann	Manglende lekkasjesikring.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Ikke tilfredsstillende fall mot sluk/slukhøyde.
TG 2	Sanitær - bad	Avvik på størrelse av drensspalte av innebygget siterne.
TG 2	Sanitær - wc	Manglende drensspalte av innebygget siterne. Manglende lekkasjesikring av vanninstallasjoner i rom uten sluk.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende dokumentasjon. Alder på deler av anlegget.

Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundæreal 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. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

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
Underetasje	54	0	0	30
1. etasje	55	8	0	0
Sum	109	8	0	30
Totalt bruksareal	117			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Underetasje	Stue/kjøkken, bod, WC, gang		
1. etasje	Bad, gang, entré, tre soverom	To uteboder	

Primær- og sekundæreal

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

Nivå	Primæreal P-rom	Sekundæreal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
Underetasje	48	6	Stue/kjøkken, WC, gang	Bod

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
------	----------------------	------------------------	--------------------	----------------------

1. etasje	55	0	Bad, gang, entré, tre 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

1984

Kilde

Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet i rekkehus over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1.etasje.

Bolig

Grunnmur i betong.

Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad og wc. Varmefolier i stue/kjøkken.

Tilknytning vann og
avløp

Offentlig, via privat stikkledning.

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. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som irrelevant i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2023	Montert skifer ved inngangsparti.	Håndverker ▾	Fremvist ▾

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGENE

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets 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. Fellesareal skal vurderes om boligen har vedlikeholdsplikt for sin andel av utvendige konstruksjoner.

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

Tilgjengelighet

Begrensninger

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

* 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.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

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

Nei.

* 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.

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

Nei. Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.

* 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.

Generelle opplysninger

Eier opplyser om borettslaget har ansvaret for vedlikehold og utskifting av utvendige bygningsdeler (yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg)

Grunn og fundamenter

Fundamenter

TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering

Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring og bygningsdelen ligger under borettslagets ansvarsområde.

Gulv på grunn

TG 1

Støpt betonggulv på grunn.
Det er utført fem stikkprøver i etasjen og det er registrert skjevheter på ca. 8 mm.

Vurdering

Det er benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1.
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslaget/sameiets ansvarsområde.

* Normal tid for reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Rom under terreng

Rom under terreng

TG 2

Følgende rom er under utvendig terreng og er foret ut med organisk materiale: bod og stue.
Rommene er ifølge eier foret ut fra byggeår.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?

Hulltaking med fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Hulltaking med fuktmåling er foretatt hvor undertegnede anser det som mest hensiktsmessig under befaringen. Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Vurdering

TG 2 er gitt på grunn av risikoen for fuktskader i denne typen konstruksjon.

* Rom som er utført og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering.

Utvendig drenering

Drenering

TG IU

Utvendig drenering er ifølge eier fra byggeår.

Vurdering

Hovedkonstruksjon ligger under borettslaget/sameiets ansvarsområde, og er derfor ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

* Vedlikehold av drenssystem med drengsledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drengsledninger er 20 - 60 år.

Yttervegger og fasade

Yttervegger

TG IU

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i betong.

Vurdering

Hovedkonstruksjon ligger under borettslaget/sameiets ansvarsområde, og er derfor ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

* Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år.

Utvendig fasade

TG IU

Yttervegger er kledd med liggende malt panel.

Vurdering

Hovedkonstruksjon ligger under borettslaget/sameiets ansvarsområde, og er derfor ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

* Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Etasjeskiller

Etasjeskiller

TG 1

Etasjeskiller i trebjelkelag.

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

1. etasje: Skjevheter over to meters avstand i ett soverom er målt til ca. 6 mm.

Totalt avvik i stuen er målt til ca. 8 mm.

Vurdering

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1

Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

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

Yttertak

Takkonstruksjon

TG IU

Saltak i trekonstruksjon.

Vurdering

Hovedkonstruksjon ligger under borettslaget/sameiets ansvarsområde, og er derfor ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

* Normal tid før utskifting av vindskier er 15 - 25 år.

Taktekking

TG IU

Yttertaket er tekkt med takstein.

Vurdering

Hovedkonstruksjon ligger under borettslaget/sameiets ansvarsområde, og er derfor ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

* Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Utvendig beslag/nedløp

TG IU

Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten

Vurdering

Hovedkonstruksjon ligger under borettslaget/sameiets ansvarsområde, og er derfor ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

* Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stal er 25 - 35 år.

Trapper og fallsikring

Trapper

TG 2

U-trapp med trinn, vanger, repo og rekkverk i malt tre.
Rekkverkshøyden ble målt til 89 cm under befaringstidspunktet.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Vurdering

Det mangler håndløper på en av sidene i trappen. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker.
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn.
For å hindre at barn kan kripe gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. I dette tilfelle er det for store åpninger i rekkverk.

Tg 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk.

Ytterdører

TG 1 ▾

Ytterdør i tre med glassfelt, produsert i 2012.

Vurdering

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

Ytterdører

TG 2 ▾

Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1983.

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 2 ▾

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1983.

Vurdering

Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

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 glatte dører.

Vurdering

Innvendige dører har normal bruksslitasje.

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

* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige overflater

Gulv

TG 1 ▾

Underetasje: Betong i bod. Fliser i WC. Laminatgulv for øvrig.

1. etasje: Gummifliser i entré. Laminatgulv for øvrig.

Vurdering

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

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

Vegger

TG 1 ▾

Underetasje: Tapet i bod. Sparklet/pussede og malte overflater. For øvrig.

1. etasje: 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 ▾

Underetasje: Platekledning i bod. Sparklet/pussede og malte overflater for øvrig.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,37 meter.

1. etasje: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde i gang er målt til 2,38 meter.

Vurdering

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

Pipe

TG 2

Underetasje: Pusset og malt elementpipe i stue. Sotluke montert i stue.
1.etasje: Pusset og malt elementpipe i ett soverom.

Vurdering

Under feieluke som er plassert over røykrørsinnføring, skal gulv av brennbar materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra feieluken på minst 300 mm. I dette tilfellet er det ingen ubrennbar plate under feieluker og det er av den grunn gitt TG 2.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Ledningsnett for sanitær

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i bod.
Automatisk vannstopper med sensor plassert i fordelerskap.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert under kum i kjøkken.
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, kun faktura er fremvist.

Vurdering

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 støpejernsrør 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 287 liter, produsert i 2016. Berederen er montert i bod.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

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

Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende lekkasjesikring. På grunn av risikoen for vannskader ved en eventuell lekkasje, anbefales det at berederen lekkasjesikres.

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

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ildsteder

TG 1

Peisovn med glassdør i stuen.

Vurdering

Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringsstidspunktet.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk fra wc og bad.
Avtrekk via ventilator tilknyttet ventilasjonsrør.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

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

Ja, 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.

Vurdering

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kapp av benkeplate montert på vegg over benkeskap. Belysning under overskap.
Benkeplate i stein med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2016/17, ifølge eier.

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

Vurdering

Kjøkkeninnredningen er fra 2016/17, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

Terrasse/balkong

TG 1

Terrasseplattning i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 29,6 m².
Terrassebord montert på bjelkelag i trekonstruksjon. Levegg mot naboer i trekonstruksjon.

Vurdering

Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2016.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Det er fremvist faktura på utførende arbeid i bad tilknyttet tømrer/murer.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon 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

Slukrenne i metall.
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.

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. 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

Enkelte skruehull i fliser som er tettet med silikon, forholdet bør regelmessig kontrolleres.
TG 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot sluket som nevnt over.

* 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 skyvedører i herdet glass.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering

* 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.

Sanitær

TG 2

Veggfestet klosett med innebygget sisterner.

Vurdering

Det er krav til dreneringsspalte for innebygget sisterner for at eventuell lekkasje vann lett skal kunne oppdages. I dette tilfelle er dreneringsspalten som er etablert noe i det minste laget som begrenser muligheten for lekkasje vann lett kan kunne renne ut av innebygget sisterner, det anbefales at dreneringsspalten utvides. Trykkplate til innebygget sisterner har enkelte "roser" i glassplate. TG 2 er gitt på grunn av overnevnte punkter.

* 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.
Speil med belysning over servant.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Sanitær

TG 2

Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

Vurdering

Det er ikke montert dreneringsspalte eller lekkasjesikring av vanninstallasjoner i rom uten sluk.

Tg 2 er gitt på grunn av manglende dreneringsspalte for innebygget sisterne og lekkasjesikring av vanninstallasjoner, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

* 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.
Speil over servant.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap med jordfeilautomater, montert i skyvedørgarderobe i entré.

Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen

Varmekabler er montert i bad og wc.

Varmefolie er montert i stue/kjøkken.

* 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 forenklete 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.

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 ble rehabilitert i 2016/17.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?

Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?

Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?

Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?

Det er fremvist samsvarserklæring signert av Ingeniør Ivar Pettersen AS, datert 11.10.2017 på følgende opplyste arbeider:

- Montering av kundens lamper.

Det er fremvist samsvarserklæring signert av Ingeniør Ivar Pettersen AS, datert 07.02.2017 på følgende opplyste arbeider:

- Montere utelampe.

Det er fremvist samsvarserklæring signert av Ingeniør Ivar Pettersen AS, datert 24.08.2016 på følgende opplyste arbeider:

- Arbeider iht tilbud (tilbud er ikke fremvist, ukjent hvilken utførende arbeid).

Det er fremvist samsvarserklæring signert av Ing. Hans Becker AS, datert 08.12.2015 på følgende opplyste arbeider:

- Terrasse: Punkt til 2 stk utelamper, 2pol bryter for lys. Satt opp 2 stk lamper som kunden hadde selv. Lagt opp 1 stk dobbel stikk.
- Stort soverom: Punkt til taklampe. Hengt opp kundens taklampe. Lagt opp 1 stk dobbel stikk under kontropult.
- Barnerom 1: Punkt til taklampe. Hengt opp kundens taklampe. Montert opp panelovn.
- Barnerom 2: Punkt til taklampe. Hengt opp kundens taklampe. Montert opp panelovn.
- Stue: Lagt opp 1 stk dobbel stikk under trapp til panelovn. Montert opp kundens panellist under vindu. Hengt opp kundens lampe i trapp.

Det er fremvist samsvarserklæring signert av Ing. Hans Becker AS, datert 02.11.2015 på følgende opplyste arbeider:

- Kjøkken: Fjernet gamle antennekabler. Flyttet brytere som vari vegg som er revet.
- Stua: Lagt opp 1 stk 4-veis stikk til tv.
- Lagt opp 1 stk dobbel stikk ved verandadør.
- Sikringsskap: Skiftet ut gamle uz elementer til nye kombiautomater.
- Satt inn overspenningsvern.
- Skiftet ut 8 stk dobbel inf stikk uten jord.
- Tillegg: Soverom, gang og stue: Montert: 8 stk enkle inf stikk u jord. 4 stk 1 pol brytere. 1stk 2 pol bryter. 1 stk 2+1bryter.
- Kjøkken: Skiftet 1 stk dobbel stikk med jord. Satt opp dimmer til kjøkkenlys. Satt opp ny lampe i tak. Hengt opp lampe + tilledning med støpsel over spisebord.
- Stue: Skiftet 2 stk doble påvegg stikk u/jord. Satt opp dobbel dimmer til belysning i stue. Hengt opp panelovn under trapp.
- Liten gang ved WC: Skiftet ut 1 stk 1 pol bryter.
- Stort soverom: Satt opp panelovn som beboer hadde kjøpt selv. Skiftet til dimmer.
- Entré: Hengt opp lampe+tilledning med støpsel.

* 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?

Det er observert jordede og ujordede stikk i stue/kjøkken. Det bør ikke være jordede og ujordede stikkontakter i samme rom, da dette strider mot gjeldende forskrifter. Det anbefales at forholdene utbedres av en fagperson.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?

Ja, kabel tilknyttet lampepunkt i bod er løs og anbefales å utbedres av fagperson.

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 alder på deler av anlegget og manglende lovpålagt samsvarserklæring tilknyttet oppussing av bad og montering av varmemefolie i stue/kjøkken, 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.

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

BEFARINGEN

Befaringsdato	13. aug. 2024
Selger/eier til stede	Ja, Ruben Chadien.
Takstingenør til stede	Stian Hedels
Er selgers egenerklæring fremvist?	Ja, det er fremvist egenerklæring datert 13.08.2024.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Akebakkeskogen 86A, 0490 Oslo
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-75/1233/0/0
Eiendomsbetegnelse	Rekkehus (borettslag leilighet)
Eierform	Andel
Tomteareal	9213 m ²
Hjemmelshaver	Akebakkeskogen Borettslag, France Ruben Chadien og Tone Salvesen Chadien har hjemmel til andel.
Andelsnummer	132

* 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 dampsperrer, 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 befarungen, 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 befarungen 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 befarungen, 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 befarungen 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 befarungen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.