

Tilstandsrapport

Nedre Vaskegang 2 A, 0186 OSLO

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i Forskrift til Avhendingslova (Tryggere Bolighandel). I tillegg til de lovpålagte undersøkelsene, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt av utførende ved besiktigelsen av boligen.

Rapportens formål er å beskrive eventuelle synlige avvik eller skader under befaringen. Positive egenskaper vil normalt ikke fremheves. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen/bygningsdelen ble bygget. For noen områder er referansenivået dagens forskriftskrav. Levetidsbetraktninger vurderes i henhold til Sintef Byggforsk's levetidstabeller.

* Mer om forutsetninger på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tilordnet en tilstandsgrad. Graden gir uttrykk for tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes etter faste kriterier som er definert i standarden NS 3600.

TG IU

Tilstandsgrad ikke 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: Ingen avvik/symptomer. 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: Mindre avvik/symptomer. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak anses ikke som nødvendig. Graden brukes også når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik/symptomer. Bygningsdelen har 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/symptomer. 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. Dette må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker.

Boligtilstand AS

Boligtilstand AS er en uavhengig takst- og konsulentbedrift som leverer rådgivningstjenester og takseringstjenester innenfor bygg- og eiendomsbransjen. Våre bygningssakkyndige har lang erfaring innenfor bygg- og eiendomsbransjen, i tillegg til byggeteknisk utdanning og høy kompetanse. Vårt hovedfokus er å levere nøyaktige rapporter av god kvalitet, med grundige undersøkelser i bunn som bidrar til et tryggere grunnlag ved bolighandel.

Denne rapporten er utført av



Theodor Østlie
Takstingeniør/Bygningssakkyndig
post@boligtilstand-as.no
Org nr. 831 187 042

Om boligen

Kort oppsummert om bebyggelsen og generell teknisk standard.

Treroms leilighet i 5. etasje med hems.

Boligen har normalt god standard.

Bygningen er oppført i 1890, men loftsleiligheten ble etablert i 2015. Grunnmur i murverk, yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller.

Tilstandsgrad 2/3

Elementer som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3 videre i rapporten.

TG 2 ▾

Vinduer
Ledningsnett for sanitær
Ventilasjon
Elektrisk oppvarming
Elektrisk anlegg

TG 3 ▾

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige oppgraderinger tilknyttet den aktuelle boligen i løpet av de siste fem årene og som er opplyst av eier blir beskrevet nedenfor. Dersom det opplyses at arbeidet er utført av kvalifisert håndverker i løpet av de siste fem årene, blir dokumentasjon av utført arbeid etterspurt. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Ved eventuelle oppgraderinger utført som egeninnsats, kan dokumentasjonen betraktes som ikke relevant.

Kommentar

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

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Det innvendige arealet er målt på stedet og oppgis i bruksareal, som er arealet innenfor boligens yttervegger. Arealene er videre fordelt mellom primær- og sekundærareal. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Areal

Nivå	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-rom)	Sekundærareal (S-rom)
5. etasje	52 m ²	52 m ²	
Hems	16 m ²	16 m ²	
Sum	68 m ²	68 m ²	

Rombetegnelser

Nivå	Primærrom	Sekundærrom
5. etasje	Bad, entré, stue/kjøkken og to soverom.	
Hems	Hems	

Ekstern bod

Nivå	Areal	Kommentar
Kjeller	ca. 5 m ²	Arealet er oppmålt på stedet.

VURDERINGER

Felles bygningsdeler under sameiets 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 boligen.

Opplysninger

Byggeår

1890

Kilde

Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Felles bygningsdeler

Utvendige bygningsdeler

Grunnmur i murverk.

Yttervegger i pusset og malt murverk.

Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler

Felles varmtvann.

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Trapper i smijern konstruksjon.

Sprinkleranlegg.

Dørcalling.

Ovennevnte bygningsdeler er ikke undersøkt da disse ligger under sameiets ansvarsområde.

Lovlighet/ brannteknisk

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

Nei.

Er godkjente plantegninger fremvist og kontrollert?

Nei.

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

Nei.

Vinduer og dører

Ytterdører

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.

TG 1 ▾

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?
Nei.

Er det funnet åpenbare skader eller avvik på ytre tetting?
Nei.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

* Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år.

Vinduer

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2012.
Takvinduer med tolags isolerglass, fra byggeår.

TG 1 ▾

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?
Nei.

Er det funnet åpenbare skader eller avvik på ytre tetting?
Nei.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

* Normal tid for utskifting av trevindu er 20-60 år.

Vinduer

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2012.

TG 2 ▾

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?
Nei.

Er det funnet åpenbare skader eller avvik på ytre tetting?
Ja, se vurdering.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er tildelt da det er observert enkelte løse klemlist på utsiden av vindu.

* Normal tid for utskifting av trevindu er 20-60 år.

Innvendige dører

Innvendige dører i tre.

TG 1 ▾

Er det under tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei.

Vurdering

Normal slitasje og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

Horisontalmåling

Etasjeskiller

Etasjeskiller i trebjelkelag.

TG 1 ▾

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

Nei. Det er målt skjevheter på ca. 4 mm over to meters avstand i stuen/kjøkken.

Innvendige overflater

Gulv

Trestavs parkett.

TG 1 ▾

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder er ikke hensyntatt i vurderingen.

Vegger

Sparklet og malte overflater.

TG 1 ▾

Himling

Sparklet og malte overflater.

TG 1 ▾

Himlingshøyde i stue er målt til 2,36 meter (til himling under hems).

Ca. 4,5 meter til høyeste punkt (målt fra gulv i stue/kjøkken til høyeste punkt på utsiden av hems).

Ledningsnett for sanitær

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap i bad. Overløp fra fordelerskap med utløp i bad.

TG 1

Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.

Stoppekraner for varmt- og kaldt vann er lokalisert i nevnt fordelerskap.

Er det registrert avvik på vanntrykk, hovedstoppekran og funksjon på avløp?
Nei. Forholdet er kun undersøkt via en enkel funksjonstesting av eventuell stoppekran, sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?

Nei.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei.

Vurdering

Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner i boligen, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Det gjøres oppmerksom på at det kun er leilighetens innvendige røranlegg som er vurdert. Store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes under befaringen.

* 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.

Ledningsnett for sanitær

Det er ikke observert automatisk vannstopper tilknyttet vanninstallasjoner i kjøkkenet.

TG 2

Vurdering

Ved tidspunkt for montering var det krav til automatisk vannstopper i rom med vanninstallasjoner uten sluk. Forholdet kan medføre økt risiko for vannskader ved en eventuell lekkasje og det er av den grunn tildelt tilstandsgrad 2.

Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner i boligen, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Det gjøres oppmerksom på at det kun er leilighetens innvendige røranlegg som er vurdert. Store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes under befaringen.

* 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.

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom.
Luftespalte under enkelte dører.

TG 2 ▾

Avtrekk er kontrollert med papir.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende?

Nei.

Er det utført rens, eller fornying?

Ja, ca. 2022 er det foretatt gjennomgang av anlegget, ifølge eier.

Vurdering

Ved balansert ventilasjon skal det være luftespalte under dører/mellom rom, i dette tilfellet er det ikke observert luftespalte under dør mot et soverom. Forholdet kan medføre begrenset luftsirkulasjon i boligen og det er av den grunn tildelt tilstandsgrad 2.

Elektrisk oppvarming

Varmekabler i bad.

TG 2 ▾

Er samsvarserklæring fremvist?

Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet manglende samsvarserklæring.

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

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, induksjonstopp og kjøl/frys er integrert i innredningen. Opplegg for vaskemaskin. Fliser på vegg over benkeskap. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanalen.

TG 1 ▾

Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2015, forlengt i etterkant av overtagelse med nye benkeskap og benkeplate. Benkeplate er slipt og oljet/lakket i 2023.

Er det påvist synlige fuktskader rundt vask/kjøleskap/oppvaskemaskin?

Nei. Fuktindikator er benyttet og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Vurdering

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert.

Eier informerer om at frysenskap er defekt.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap i stue/kjøkken med jordfeilautomater.
Skjult ledningsnett fra 2015.

TG 2

Det er utført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke er fremvist tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet). Hensikten med vurderingen er å avklare om det er åpenbare forhold/avvik som tilsier at det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Anlegget vurderes ut ifra alder og enkle visuelle observasjoner i boligen, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting eller kontroll av skjult anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann ved behov for en utvidet kontroll av anlegget.

Følgende spørsmål er stilt eier under befaringen:

- Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra 2015.
- Løses sikringer ofte ut?
Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmegang i anlegget?
Nei.

Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Er samsvarserklæring fremvist?

Nei. Arbeider på det elektriske anlegget etter 1999 skal dokumenteres av den utførende med samsvarserklæring.

Er det funnet synlige tegn til termiske skader?

Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?

Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende samsvarserklæring. Det anbefales å engasjere en el-takstmann for en utvidet kontroll av anlegget.

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

Bad

Om badet

Badet er ifølge eier fra 2015.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Ja. Fuktmåler med pigger i treverket er benyttet og det er ikke funnet fukt utover normale verdier.

* Bad oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk.

Overflater gulv

Fliser på betong.

Sluk i plast.

TG 1 ▾

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?

Ja.

Er fall mot sluket og høyde på sluk funnet tilfredsstillende i henhold til gjeldende krav under befaringen?

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

Er det mulig å rengjøre sluket?

Ja.

Vurdering

Det er observert oppsprukne i området rundt slukrist, det anbefales at forholdet utbedres, tilstandsgrad 1 er satt etter en helhetsvurdering.

Overflater vegger

Flislagte overflater.

TG 1 ▾

Er det registrert riss, sprekker i fuger eller bom (hulrom) under flis?

Nei.

Sanitær

Dusj på gulv med dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget systerne, servant og opplegg for vaskemaskin.

TG 1 ▾

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?

Ja.

Fast inventar

Speil over servant.

TG 1 ▾

BEFARINGEN

Tilstede/Dato

Selger
Marit Asker Heyden

20. sep. 2023

Utførende
Theodor Østlie

EIENDOMMEN

Eierform

Selveier

Eiendomsbetegnelse

Leilighet

Kommune

0301, Oslo

Gnr/Bnr/Snr

208/771

Eiet/festet

Eiet

Tomteareal

713 m²

Adresse

Nedre Vaskegang 2 A, 0186 OSLO

Hjemmelshaver

Christina Borsheim Heyden og Marit Asker Heyden

KILDER

Ambita Infoland

Eiendomsopplysninger i forbindelse med byggeår, hjemmel, tomteareal og matrikkel er under tidspunkt for befaring hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eieropplysninger

Eiers opplysninger oppgitt under befaringen.

Egenerklæring

Egenerklæringen er ikke mottatt.

Oppdragets omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i Forskrift til Avhendingslova (Tryggere Bolighandel). I tillegg til de lovpålagte undersøkelsene, har Byggtilstand AS utført noen tekniske tilleggsundersøkelser som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt av utførende ved besiktigelsen av boligen. Rapportens formål er å beskrive eventuelle synlige avvik eller skader observert under befaringen. Standarden NS 3600 benyttes som grunnlag for vurdering av tilstandsgrader og veiledning til eventuelle tilleggsundersøkelser. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen/bygningsdelen ble bygget. For noen områder er referansenivået dagens forskriftskrav. Levetidsbetraktninger vurderes etter Sintef Byggforsk's levetidstabeller.

Begrensninger

Rapporten gir grundig vurdering av bygningsdelene som har blitt observert, men den gir ingen garanti for eventuelle skjulte feil, skader eller mangler. NS 3600:2018 definerer tre undersøkelsesnivåer, der nivå 1 er det laveste og utføres kun ved visuelle observasjoner uten åpning av konstruksjoner. I tilstandsanalysen som er utført, er det basert på undersøkelsesnivå 1 i henhold til NS 3600:2018, med unntak av enkelte elementer i Forskrift til Avhendingslova. Det er viktig å merke seg at rapporten ikke vurderer alle forhold tilknyttet eiendommen. Eksempler på forhold som ikke er vurdert i rapporten er: sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av VVS, piper, ildsteder, ventilasjon - og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ikke alle utførte undersøkelser som er dokumentert i Tryggere Bolighandel vil bli beskrevet i rapporten. 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 for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget, anbefales det å engasjere en el-takstmann. På grunn av risiko for skade og på grunn av begrensninger i utførendes kompetanse, vil fastmonterte installasjoner som for eksempel innfelt belysning og downlights normalt ikke bli demontert for å sjekke dampspærren. I tilfeller hvor godkjente plantegninger er gjort tilgjengelig for den utførende, vil disse bli kontrollert mot faktisk bruk av arealer. Dette gjøres for å vurdere eventuelle avvik mellom det som er dokumentert i plantegningene og den faktiske bruken av arealet. Dersom en konstruksjon er dekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan flyttes under befaringen og som hindrer muligheten for besiktigelse, vil konstruksjonen normalt ikke bli vurdert i rapporten. Den bygningsfaglige 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. Dette gjøres for å unngå eventuelle skader på møblene eller på den utførende. Utvendige konstruksjoner vil normalt bli inspisert fra bakkenivå, med mindre det finnes andre sikkerhetsmessige løsninger som er forsvarlige i henhold til Byggtilstand AS's retningslinjer for HMS.

Areal

Areal fastsettes i henhold til standarden NS 3940, Forskrift til Avhendingslova og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Dersom det skulle oppstå motsetninger mellom disse standardene, er Takstbransjens retningslinjer gjeldende. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter. Primærareal (P-ROM) og sekundærareal (S-ROM) fordeles i henhold til retningslinjene for arealmåling og utførendes observasjoner under befaringen. Rommene betegnes slik de ser ut og fungerer under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Selger/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. Selger eller selgerens representant må lese gjennom rapporten før den tas i bruk, og gi Byggtilstand AS tilbakemelding på eventuelle feil, manglende eller relevante opplysninger.

Rapportens gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringstidspunktet og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter at rapporten ble utarbeidet, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Det er derfor viktig å kontakte Byggtilstand AS hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres.