

STRØMSVEIEN 20, 0657 OSLO

Gnr: 232 Bnr: 280 0301 Oslo kommune.

Andelsleilighet

TILSTANDSRAPPORT

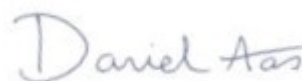
Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring: 07/02/2023

Utskriftsdato: 15/02/2023

Oppdragsnummer: 93034

Referansenr:



DANIEL AAS

da@takseringnorge.no

Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling» (NS 3940). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, og ingen symptomer.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Svake til middels symptomer.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Middels til kraftige symptomer.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Kraftige symptomer/skader.
- Tilstandsgrad IU, (TGIU): Ikke undersøkt.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Ettroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.

Leiligheten ligger i 1. etasje.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater. Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldene.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1933, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår, Forskrift til avhendingslova og Sintef Byggforsks byggdetaljblader.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Leilighet med noe eldre og nyere standard.

Oppgraderinger i leiligheten

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

2023:

- Ny gulvstående klosett.
- Ny servant.
- Ny vegghengt skap i bad.
- Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer.
- Malt alle overflater.
- Malt dør til bad.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 1. etasje)
- Vinduer
- Varmtvann
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: David Pukani og Daniela Moldovan
Takstmenn: Daniel Aas
Befaring/tilstede: Eier: David Pukani , Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 232 Bnr: 280
Eiet/festet: Eiet
Areal: 785.1 m²
Hjemmelshaver: Nedre Vålerenga Borettslag
Adresse: Strømsveien 20, 0657 Oslo

Andelsleilighet

Leilighet nr: 12
Selskap: Nedre Vålerenga Borettslag
Organisasjonsnr: 988 323 632
Forretningsfører: EIENDOMSNØKKELEN FORVALTNING AS
Eier: David Pukani og Daniela Moldovan
Andelsnummer: 12

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	07/02/2023		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Forretningsfører	14/02/2023	Fellespolise for borettslaget: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr. 83506791	Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost.		
Ambita infoland	06/02/2023		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1933

Arealer

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundær (S-ROM)
1. etasje	15	15	0
Sum bolig:	15	15	0

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 1,7 m².

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken	

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak 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.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

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

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: I henhold til forskrift i avhendingslova (tryggere bolighandel) er det ikke krav om dokumentasjon på arbeid utført ved egen innsats.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Tolags isolerglass vindu uten datomerking.

Tilstandsvurdering: Vindu er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatt innvendig dør.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 0

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hullyd, ofte benevnt "bomlyd".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i entré og stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt glassfiberstrie.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,91 m målt i stue/kjøkken.
Himlingshøyde ca. 2,41 m målt i entré.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til vesentlige merkbare skjevheter. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt måling av horisontalplan på tilfeldig steder i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Største avvik ved en avstand på 2 meter er målt til 4 mm.

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i entré.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

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

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 76 liter, produsert i 2003, montert i benkeskap på kjøkken.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsk har varmtvannsbereder anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i himling i bad.
Hovedstoppekran er lokalisert i kjøkkenbenk.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftventil på yttervegg i stue/kjøkken.
Spalteventil i vindu.
Luftespalte med lufttilførsel under dør i bad.
Oppdriftsventilasjon gjennom avtrekksvifte i kjøkken og i himling i bad.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden anlegget er kontrollert av elektrofaglig person.

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Vet ikke.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

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

Det er observert enkelte løse kontakter/brytere. Det anbefales at forholdene kontrolleres og utbedres av fagperson.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder og overnevnte observasjoner i forhold til forventet levetid.

Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon - Bad

Beskrivelse: Bad med ukjent alder.

Overflater på innvendige gulv - Bad

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Fall i dusjsone og slukhøyde er kontrollert og vurdert tilfredsstillende.
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger - Bad

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halparten av forventet levetid.

TG: 2

Overflater på innvendig himling - Bad

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt - Bad

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse.
Veggskap med speilfronter.
Speil over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

Beskrivelse: Dusj på gulv, gulvstående klosett og servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad

Beskrivelse: Varmekabler i bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

Hulltaking – Bad

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboileilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullboring.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er et byggeteknisk dokument. Rapporten viser de forhold Taksering Norge anser som viktig i forbindelse med eierskifte, og de krav som er angitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil og mangler. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i forskrift til avhendingslova.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova og tilstandsgrader er i hovedsak angitt etter NS 3600 og Taksering Norges retningslinjer for angivelse av tilstandsgrader. Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet. NS 3600 har undersøkelsesnivåer fra 0-3. Tilstandsrapporten tar utgangspunkt i undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå, med unntak av enkelte elementer angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år.

TG 1: Svake til middels symptomer. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Middels til kraftig symptomer, samt elde. Tilstandsgrad TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak normal slitasje i forhold til forventet levetid, og at bygningsdelen har oppnådd over halvparten av forventet levetid. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggkvaliteten. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn.

TG 3: Angis 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 skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Areal:

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

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe eiendommen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten.

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

Erfaring- og kompetansekrav:

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