

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Borettslagsleilighet

ADRESSE

Hagegata 3B
0577 OSLO

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Rønning Eiendomstaksering AS
Pål Andreas Rønning

Heggelibakken 4 375
OSLO

paal@taksthuset.no
99511869

TG0	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.
TG1	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.
TG2	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
TG3	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
TGIU	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.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapportssammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG3:

TG-3

ETASJESKILLE

Totalvurdering:

TG-3 er satt med tanke på oppgitte målte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i kjøkken og soverom mot bakgård. TG-2 er satt med tanke på oppgitte målte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i gang, stue og soverom mot gate. Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården. Underliggende prisestimat er gitt for utbedring av skjevheter i gulv angitt med TG-3.

Utbedringskostnader:

50 000 - 150 000

BAD/WC

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år. Eksisterende gulvsluk er antatt oppført på ca slutten av 80-tallet via byfornyelsen.

Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk:

150 000 - 300 000

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Full rehabilitering av badet med montering av nytt gulvsluk må påregnes i nær fremtid.

BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

VINDUER/DØRER

Totalvurdering:

Vinduer fra 1985 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. TG-2 er satt med tanke på alder på vinduer og funksjonsfeil ved at ett øvre vindu i kjøkken og i ett soverom er vanskelig å åpne/lukke. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

ILDSTED OG SKORSTEIN

Totalvurdering:

TG-2 er satt med tanke på at pipemur er delvis kledd/tildekket med malt panel og finerplate i kott. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca. 50 år, ukjent når pipeløp sist ble rehabilitert.

Anbefalte tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

ELEKTRISK

Totalvurdering:

TG-2 er satt med tanke på at det ikke foreligger Samsvarserklæringer på elektrisk arbeid utført i leiligheten.

Anbefalte tiltak:

Undertegnede har ikke elektro kompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

VANNLEDNINGER

Totalvurdering:

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at det ikke er montert hovedstoppekraner til bad og kjøkken og at oppleggskraner i kjeller må benyttes ved behov for stenging av vann.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

VENTILASJON

Totalvurdering:

Avtrekksventil er montert i vegg i bad og kjøkken, det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventiler. Det er ikke etablert tilluftsventiler i yttervegger. Det er etablert luftespalte i vindusramme i kjøkken og begge soverom. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak:

Bedre ventilering av leiligheten anbefales.

BAD/WC

Totalvurdering overflater:

TG- 2 er satt med tanke på dårlig fall og lokalt motfall på baderomsgulv mot gulvsluk og at fall i dusjsone ikke tilfredstiller krav om 1:50 fall samt registrert stedvis bompuss under gulvfliser og enkelte mindre slagskader i gulvfliser.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

TG-2 er satt med tanke på manglende ventilering av rommet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet samt krakeleringer og mindre slagskade i overflaten av servant.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Bedre ventilering av rommet anbefales.

VEGGER

Totalvurdering:

TG-2 er satt med tanke på at glassfiberstrie har stedvis løsnet fra underlag mot pipemur i stue. Forøvrig fremstår vegger som godt vedlikeholdte.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å demontere malt glassfiberstrie fra pipemur.



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

DAGENS BRUK AV BOLIGEN ER IKKE I SAMSVAR MED BYGGEGODKJENTE TEGNINGER

Dagens planløsning er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger fra opprinnelsen ved at bad har blitt etablert i leiligheten/gården i forbindelse med antatt byfornyelsen og at sammenslåinger av leiligheter og ombygninger er utført i ettertid, ukjent år.

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, radon, 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 takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integreert.

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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

TAKSTRAPPORTEN

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen 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 takstmannen 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/63fcb0800d329339d6daec67>

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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.

EGNE PREMISSE

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Oppdrag opprettet: 27.02.2023	Befaringsdato: 27.02.2023	Rapportdato: 28.02.2023
Bestiller/rekvirent av rapport: Aktiv Eiendomsmegling ved Mats Ergo		

HJEMMELSHAVERE

Navn: Louise Hoen Berge og Knut Fredrick Hesleskaug	Tilstede ved inspeksjon: Ja
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja	
Kommentarer Det ble ikke registrert avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.	

Navn: Pål Andreas Rønning	Firma: Rønning Eiendomstaksering AS
Adresse: Heggelibakken 4, 375 OSLO	
Telefon: 99511869	E-post: paal@taksthuset.no
Dato: 28.02.2023	Sted: OSLO

Adresse: Hagegata 3B, 0577 OSLO		
Gårdsnummer: 229	Bruksnummer: 12	Seksjonsnummer:
Leilighetsnummer:	Andelsnummer: 1	
Kommunennummer: 0301	Festenummer:	
Boligtype: Borettslagsleilighet	Byggeår: 1898	

Generell beskrivelse av boligen

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Bygård i 4 etasjer pluss dels utbygget loft beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Hagegata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i tilstøtende gater etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med islasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre teknet med takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.

Fasaden fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv i leiligheten.

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

2.ETASJE

BRA (P-ROM + S-ROM) 98	Primærrom 96	SekundærRom 2
Beskrivelse primærrom Åpent kjøkken med spiseplass og utgang til felles trappeoppgang, bad/wc, gang, stue, spisestue og 2 soverom.		Beskrivelse sekundærrom Kott.

TOTALT

BRA (P-ROM + S-ROM) 98	Primærrom 96	SekundærRom 2
----------------------------------	------------------------	-------------------------

Beskrivelse av areal

Utover overnevnte areal disponerer leiligheten en kjellerboder på ca 4,2 m2 gulvareal med takhøyde på ca 1,82 m og en loftsbod på ca 3,2 m2 gulvareal målt under skråtak.
Felles sykkelrom og takterrasse.

Finnes ikke/ikke relevant

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type

3-lags isolerglass vinduer fra 1985 mot bakgård.
Koblede vinduer med 2+1 lags glass fra 1985 mot gate.

Det er montert luftespalte i vindusramme i kjøkken og i begge soverom.

Dør mot fellesareal er brannklassifisert (B30) med sikkerhetslås og kikkhull. Fabrikkasjonsår 1985. Døren er noe treg å åpne/lukke og har behov for justering i ramme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Vinduer og dør mot felles areal er skiftet.

Punkterte glass Nei

Kommentarer

Enkelte mindre sårskader (3 stk) i ett vindusglass i soverom mot bakgård.

Totalvurdering

Vinduer fra 1985 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

TG-2 er satt med tanke på alder på vinduer og funksjonsfeil ved at ett øvre vindu i kjøkken og i ett soverom er vanskelig å åpne/lukke. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Tre/bjelkelag

Kommentarer

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Ja

Kommentarer

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

Soverom (mot bakgård), målt ca 3,0 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Soverom (mot gate), målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Kjøkken, målt ca 3,8 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Gang, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Stue, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Totalvurdering

TG-3 er satt med tanke på oppgitte målte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i kjøkken og soverom mot bakgård.
TG-2 er satt med tanke på oppgitte målte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i gang, stue og soverom mot gate.
Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården.
Underliggende prisestimat er gitt for utbedring av skjevheter i gulv angitt med TG-3.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

10**ILDSTED OG SKORSTEIN****TG-2****Type pipe** Tegl**Kommentarer**

Teglsteinspipe tilknyttet peisovn i spisestue, montert ny i senere tid, ukjent år.

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen? Nei

Vurdering og beskrivelse

Tilsynsrapport for peisovn gjennomført 06.12.2007.

Dersom teglpipe - er alle 4 sider synlige? Nei

Kommentarer

Pipemur er delvis kledd/tildekket med malt panel og finerplate i kott utover det som er tillatt. Dette begrenser mulighet for kontroll av tilstand.

Det ble registrert stedvis mindre sprekkrissdannelser i pipemur i spisestue og stue, men antatt av ubetydlig karakter i puss sjikt.

Er avstanden til brennbart materiale forskriftsmessig? Ja

Kommentarer

Det er montert ildfast glassplate i forkant av peisovn ned mot tregulv.

Skorstein over tak er inspisert fra: Annet

Kommentarer

Skorstein over tak ble ikke besiktiget på befaringdag.

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ikke kontrollerbart

Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ikke kontrollerbart

Totalvurdering

TG-2 er satt med tanke på at pipemur er delvis kledd/tildekket med malt panel og finerplate i kott.
Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca. 50 år, ukjent når pipeløp sist ble rehabilitert.

Tiltak Ja**Kommentarer**

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

11**ÅPENT KJØKKEN MED SPISEPLASS****TG-1**

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse

Ventilator med kullfilter over komfyr, montert ny i 2020. Det er ikke montert avtrekksrør fra ventilatoren og ut av overskap. Ventilatoren har tilfredstillende sug.

Totalvurdering av kjøkken

Åpent kjøkken med spiseplass og utgang til felles trappeoppgang:

Gule, glatlakkerte, fronter fra IKEA med heltre eik benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgrep kjøkkenbatteri. Fliser over benk (2021). Integrert komfyr med induksjon platetopp, varmluftsovn (2021) , oppvaskmaskin og kjølfrys. Komfyrvakt er ikke etablert.

Eldre innredning fra ukjent år med malte/lakkerte eldre fronter, vanger, foringer og sokler fra 2021 i henhold til eier.

Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt og innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Tiltak Ja

Kommentarer

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>

12

LOVLIGHET

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Nei

Kommentarer

Dagens planløsning er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger fra opprinnelsen ved at bad har blitt etablert i leiligheten/gården i forbindelse med antatt byfornyelsen og at sammenslåinger av leiligheter og ombygninger er utført i ettertid, ukjent år.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Kommentarer

Expeditions-Dokument - Attestert 23.09.1898.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Er det etablert brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja

Kommentarer

Brannslukningsapparat innkjøpt nytt i 2023.

Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal. Sentral til brannvarslingsanlegget montert i 1.etasje er ny i 2021 i henhold til eier.

Røykvarsler i stue fra ukjent år.

Karbonmonoksid varsler i stue fra ukjent år.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Innvendige avløpsrør i leiligheten er skiftet i forbindelse med ny kjøkkeninnredning i antatt ca 2005 og dels nytt sanitærutstyr i bad i 2012.

Type Plast, Støpejern

Kommentarer

Synlige avløpsrør i leiligheten er montert i plast.
Antatt felles støpejerns avløpsopplegg fra ukjent år.

Er avløpssystemet luftet over tak? Ukjent

Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja

Kommentarer

Gulvsluket i badet var vanskelig å besiktige på en tilfredsstillende måte på grunn av plassering under dusjkabinett og at avløpsrør fra servant, vaskemaskin og dusjkabinettet er ført ned i slukbrønnen.

Er stakeluke tilgjengelig? Nei

Kommentarer

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget sitt ansvar.

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget iht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad. Det er montert ny termostat til varmekabler i 2023.
Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikring er på 40 ampere.
Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i 2022 i henhold til eier.

Foreligger det samsvarserklæring? Nei

Kommentarer

Det ble ikke fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten.

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Delvis skjult

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Ja

Kommentarer

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent via Infratek i 2021, dokument datert 27.10.2021.

Totalvurdering av elektrisk anlegg

TG-2 er satt med tanke på at det ikke foreligger Samsvarserklæringer på elektrisk arbeid utført i leiligheten.

Tiltak Ja

Kommentarer

Undertegnede har ikke elektro kompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

15

VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

16

VANNLEDNINGER

TG-2

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Innvendige vannrør i leiligheten er skiftet i forbindelse med rehabiliteringen av badet på antatt slutten av 80-tallet.
Felles varmtvannsberedere i kjeller, 4x300 liter fra 2009.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Nei

Kommentarer

Det ble ikke registrert hovedstoppekranner til bad og kjøkken i leiligheten. Oppleggskraner i kjeller må benyttes ved behov for stenging av vann.

Type Kobberrør, Plastrør

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at det ikke er montert hovedstoppekraner til bad og kjøkken og at oppleggskraner i kjeller må benyttes ved behov for stenging av vann.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

17

VARMESENTRAL

Finnes ikke/ikke relevant

18

VARMTVANNSSBEREDER

Finnes ikke/ikke relevant

19

VENTILASJON

TG-2

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Kommentarer

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Totalvurdering

Avtrekksventil er montert i vegg i bad og kjøkken, det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventiler. Det er ikke etablert tilluftsventiler i yttervegger. Det er etablert luftespalte i vindusramme i kjøkken og begge soverom. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Tiltak Ja

Kommentarer

Bedre ventilering av leiligheten anbefales.

20

BAD/WC

TG-3

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-2

OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Badet ble oppført gjennom antatt byfornyelsen på slutten av 80-tallet med bl.a eksisterende gulvsluk, senere er badet modernisert med fliser på gulv, ukjent år og dels nytt sanitærutstyr i 2012.

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og malte våtromsplater på vegger.

Porselensservant med ettgrepsservantbatteri. Veggmontert speilskap over servant. Klosett. Dusjkabinett med avløp til gulvsluk og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskin. Plassbygget hjørneskap som høyskap.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Kommentarer

Baderomsgulv er montert i tilnærmet vater, men det ble registrert stedvis noe motfall på baderomsgulv til gulvsluk. Baderomsgulv tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall i dusjsone.

Terskelhøyde på baderomsside er målt til ca 4,2 cm.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Kommentarer

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Ja

Kommentarer

Det ble registrert stedvis bompuss under gulvfliser.

Enkelte mindre slagskader i gulvfliser.

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

TG- 2 er satt med tanke på dårlig fall og lokalt motfall på baderomsgulv mot gulvsluk og at fall i dusjsone ikke tilfredstiller krav om 1:50 fall samt registrert stedvis bompuss under gulvfliser og enkelte mindre slagskader i gulvfliser.

TG-3

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Nei

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Nei

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

Eksisterende gulvsluk er antatt oppført på ca slutten av 80-tallet via byfornyelsen. Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt.

Utbedringskostnader membran 150 000 - 300 000

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer

Full rehabilitering av badet med montering av nytt gulvsluk må påregnes i nær fremtid.

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har naturlig ventilering.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i badet.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Kommentarer

Mindre slagskade i porselensservant samt noe krakeleringer i overflaten.

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

TG-2 er satt med tanke på manglende ventilering av rommet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet samt krakeleringer og mindre slagskade i overflaten av servant.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer

Bedre ventilering av rommet anbefales.

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Nei

Vurdering og beskrivelse

Det ble ikke søkt etter fukt i vegger i dusjsone da dusjkabinett er oppført.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom) mot våtsone uten å påvise avvik.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

Kommentarer

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på arbeid utført i badet, bortsett fra faktura fra rørlegger, datert 2012.

21	GULV	TG-1
Beskriv Fliser i bad, malt tregulv i kott, behandlet tregulv i begge soverom, forøvrig lakkert tregulv. Sliping og lakkering av tregulv i gang, kjøkken, stue og spisestue er utført i 2011. Tregulv i begge soverom er montert og behandlet i 2022.		
Totalvurdering Stedvis større glipper mellom trebord i tregulv fra opprinnelsen. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.		
22	VEGGER	TG-2
Beskriv Malte våtromsplater i bad, malte plater/glassfiberstrie i kjøkken, slemmet og malt teglstein og malte plater/glassfiberstrie i gang, malt panel/glassfiberstrie i stue, malt panel/mur i spisestue, malte plater i ett soverom, malt glassfiberstrie i ett soverom, malt panel/plater i kott.		
Totalvurdering TG-2 er satt med tanke på at glassfiberstrie har stedvis løsnet fra underlag mot pipemur i stue. Forøvrig fremstår vegger som godt vedlikeholdte.		
Tiltak Ja Kommentarer Det anbefales å demontere malt glassfiberstrie fra pipemur.		
23	TAK	TG-1
Beskriv Malte takessplater i bad, malt rabbitpuss med stukkatur og rosett i stue og spisestue, malte plater med dekorlister i ett soverom, forøvrig malte plater. Takhøyden i stue av målt til 2,88 m.		
Totalvurdering Takflater fremstår som godt vedlikeholdte.		
24	INNERDØRER	TG-1
Beskriv Eldre, lyse, malte, profilerte tredører fra ukjent år til bad og begge soverom. Eldre, lys, malt tredør med 4 glassfelt mellom gang og stue.		
Totalvurdering Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.		
25	ANNET UTSTYR	TG-1

Beskriv

Dørtelefon med åpner, montert ny i 2021.
Frittstående garderobeskap i ett soverom.