

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Leilighet

ADRESSE

Bogavegen 125
7725 Steinkjer

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Norconsult avd. Steinkjer
Vidar Nordgård

Kongens gate 27 7713
STEINKJER

vidar.nordgard@norconsult.com
46978350

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 rapportsammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

ETASJESKILLE

Totalvurdering:

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Noe stedvis slitt overflater på parkettgulv ved kjøkken. Registrerer eldre fuktskade på bod, ingen fuktutslag ved fuktmåling med kapasitiv fuktmåler.

Anbefalte tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

KJØKKEN

Totalvurdering:

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder. Registrerer noe fuktskader på sokkellist og dekkplater ved oppvaskmaskin. Dampsikring over oppvaskmaskin mangler, fare for svelling av benkplate.

Anbefalte tiltak:

Oppgradering og noe utskifting av sokler og dekkeplater må påregnes. Anbefaler og montere dampsikring over oppvaskmaskin mangler, for å unngå svelling av benkplate.

ELEKTRISK

Totalvurdering:

Anlegget er i hovedsak fra byggeår. Sikringsskap er plassert i bod.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales en utvidet el-kontroll.

VARMESENTRAL

Totalvurdering:

Varmepumpe fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler å utføre jevnlig service. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

BAD/VASKEROM

Totalvurdering overflater:

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Noe grov utførelse i overgang vegg/gulv ved vegger til dusjnisje med grov silikonfuger.

Anbefalte tiltak overflater:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av lite fall på gulv bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Tilstandsgrad 2 er satt pga manglende dreksåpning fra innebygget sisterner for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Manglende avløp på eventuell lekkasjevann fra innebygd sisterner. Vegger med innebygde sisterner skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasjer fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres, og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

DAGENS BRUK AV BOLIGEN ER IKKE I SAMSVAR MED BYGGEGODKJENTE TEGNINGER

Noen mindre justeringer som garderobe i stede for bod i entrè. Innglasset terrasse er trekt ut slik at den omfatter balkongdør fra soverom.

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/64f843746c2327776ba21a73>

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

For denne rapporten er undersøkelsene begrenset til kun innvendig inspeksjon av leilighet. For arealmåling er kun bruksareal og primærareal i leiligheten beregnet. Utvendige boder og fellesarealer er ikke medtatt. Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann.

Oppdrag opprettet: 06.09.2023	Befaringsdato: 06.09.2023	Rapportdato: 06.09.2023
Bestiller/rekvirent av rapport: Anders Borgsø, Aktiv Eiendomsmegling AS, Torggata 2, 7713 Steinkjer, på vegne av Kjell Bjørnar Wennevik		

HJEMMELSHAVERE	
Navn: Steinvika li Borettslag, andel 1/1. c/o Olav Øvrelid Bogavegen 125, 7725 STEINKJER	Tilstede ved inspeksjon: Nei, representert ved Kjell Bjørnar Wennevik.
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja	
Kommentarer Leilighet selges som dødsbo, fullmaktshaver har signert, men ikke bebodd leilighet.	

Navn: Vidar Nordgård	Firma: Norconsult avd. Steinkjer
Adresse: Kongens gate 27, 7713 STEINKJER	
Telefon: 46978350	E-post: vidar.nordgard@norconsult.com
Dato: 06.09.2023	Sted: STEINKJER

Adresse: Bogavegen 125 , 7725 Steinkjer		
Gårdsnummer: 197	Bruksnummer: 1448	Seksjonsnummer:
Leilighetsnummer: H0502	Andelsnummer: 17	
Kommunennummer: 5006	Festenummer:	
Boligtype: Leilighet	Byggeår: 2006	
	Midlertidig brukstillatelse	
Generell beskrivelse av boligen Andelsleilighet i Steinvika Terrasse 2. Ca 3,5 km fra Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane etc. Sameiet består av totalt 18 leiligheter med felles parkeringskjeller. Leilighetene har porttelefon og felles trapprom med heis. Inspisert leilighet ligger i 6. boligetasje og er en endeleilighet.		

TILTAK		
Årstall	Beskrivelse	Dokumentasjon
2010	Innglasset terrasse	Det er ikke fremlagt dokumentasjon
2022	Oppgradert ett soverom med nytt parkettgolv, sparklet og malt overflater på vegger.	Egeninnsats

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

6. ETASJE

BRA (P-ROM + S-ROM) 154	Primærrom 111	SekundærRom 43
Beskrivelse primærrom Entré, gang, bad/vaskerom, 3 soverom, stue/kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom Garderobe, bod, innglasset terrasse.

TOTALT

BRA (P-ROM + S-ROM) 154	Primærrom 111	SekundærRom 43
-----------------------------------	-------------------------	--------------------------

Beskrivelse av areal

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Finnes ikke/ikke relevant

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringsstidspunktet.

Type Balkong**Kommentarer**

Det er etablert en terrasse i betong.

Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom? Ja

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Vurdering og beskrivelse

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Nei

Vurdering og beskrivelse

Rekkverkshøyde er noe lav, men kompensert med bred kant og innglasset skyvedører.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Ja

Type tekkemateriale Ukjent

Har tettesjikt oppkant mot vegg og dør? Ja

Er det registrert skade i tettesjiktet? Nei

Er det fare for skade/følgeskade pga alder? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Nei

Totalvurdering

Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

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

Fabrikkmalt Vinduer med 2-lags glass, stemplet 2006.
Fabrikkmalt skyvedør med 2-lags glass, stemplet 2006.
Fabrikkmalt balkongdør med 2-lags glass, stemplet 2006.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Punkterte glass Nei

Totalvurdering

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Finnes ikke/ikke relevant

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 Betong**Kommentarer**

Etasjeskiller er av betong.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Ja**Kommentarer**

Det registreres lokal svanke/ kul i gulvkonstruksjon ved kjøkken på ca 5 mm over 1,5 m.
Ved enkel nivellering av stue og kjøkken registreres det et totalavvik på Ca.12 mm.

Totalvurdering

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
Noe stedvis slitt overflater på parkettgulv ved kjøkken.
Registrerer eldre fuktskade på bod, ingen fuktutslag ved fuktmåling med kapasitiv fuktmåler.

Type pipe Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feierevesen? Nei

Vurdering og beskrivelse

Kontroll av pipe er borettslaget sitt ansvar.

Dersom elementpipe - er 2 av sidene synlig? Ja

Er avstanden til brennbart materiale forskriftsmessig? Ja

Skorstein over tak er inspisert fra: Annet

Kommentarer

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

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

Kommentarer

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

Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ikke kontrollerbart

Kommentarer

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

Totalvurdering

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

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. Dette er borettslaget sitt ansvar.

13

KJØKKEN

TG-2

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

Det registreres lekkasje/ fuktskade ved oppvaskmaskin.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Totalvurdering av kjøkken

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.
Registrerer noe fuktskader på sokkellist og dekkplater ved oppvaskmaskin.
Dampsikring over oppvaskmaskin mangler, fare for svelling av benkplate.

Tiltak Ja

Kommentarer

Oppgradering og noe utskifting av sokler og dekkeplater må påregnes.
Anbefaler og monterer dampsikring over oppvaskmaskin mangler, for å unngå svelling av benkplate.

14

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

Noen mindre justeringer som garderobe i stede for bod i entrè. Innglasset terrasse er trekt ut slik at den omfatter balkongdør fra soverom.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Kommentarer

Midlertidig brukstillatelse av 08.12.2006.

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

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

15	TOALETTROM
----	------------

Finnes ikke/ikke relevant

16	TRAPP
----	-------

Finnes ikke/ikke relevant

17	AVLØPSRØR
----	-----------

TG-1

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Type Plast

Er avløpssystemet luftet over tak? Ukjent

Kommentarer

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

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

Kommentarer

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant som har avløp ført til sluk.

Er stakeluke tilgjengelig? Nei

Kommentarer

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

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

Totalvurdering

Avløp fungerer tilfredsstillende.

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

Tiltak Ja

Kommentarer

Pga manglende stakeluke i boenheten bør det undersøkes nærmere om det er mulig å få staket kloakk på andre måter ved behov f.eks gjennom klosett.

18	ELEKTRISK
----	-----------

TG-2

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 ihht 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? Nei

Foreligger det samsvarserklæring? Nei

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Skjult

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

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

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

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Anlegget er i hovedsak fra byggeår. Sikringsskap er plassert i bod.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales en utvidet el-kontroll.

19

VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

20

VANNLEDNINGER

TG-1

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Hovedstoppekran er plassert under himling i skyvedørsgarderobe.

Er stoppekran funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Type Kobberrør, Rør i rør system

Kommentarer

Synlig vannrør av kobber

Er fordelerskap tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Plassert i skyvedørsgarderobe.

Vil lekkasjevann fra fordelerskap ledes til sluk? Ja

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

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

Totalvurdering

Vannrør fungerer tilfredsstillende.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

21

VARMESENTRAL

TG-2

Her vurderes: Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Ut fra produksjonsdato på innerdel er varmpumpe montert i 2012.

Når var siste service på anlegget? Ikke kjent når siste service ble utført.

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

Totalvurdering

Varmepumpe fungerer som tiltenkt.

Tiltak Ja

Kommentarer

Anbefaler å utføre jevnlig service.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Her vurderes: Varmtvannsbereder

Plassering og fundament Betonggulv med våtromsbelegg.

Årstall Antatt 2006

Størrelse Antatt 298 liter.

Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Er berederen plassert i rom med sluk? Ja

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? Nei

Er berederen over 20 år? Nei

Totalvurdering

Bereder fungerer som tiltenkt.

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Kommentarer

Enkelt avtrekksanlegg med viftemotor plassert i garderobeskap. Anlegget sørger for avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Totalvurdering

Avtrekksanlegget fungerer tilfredsstillende.

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.

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? Nei

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv. Flislagt vegger samt en lettvegg ved dusjnise med våtromsplater. Sparklet og malt himling. Prosjektert inn kutt i 2 fliser antatt for lokalt fall mot bisluk.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Kommentarer

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Ledes lekkasjevann til sluk? Nei

Kommentarer

Lekkasjevann vil ledes til sluk, men pga manglende fall er dette ikke tilfredstillende. 2 sluker på gulvet er til god beskyttelse for eventuell lekkasje.

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 registreres "bom" i enkelte gulvflis ved dusjnise (mangelfull heft mot underlag).

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

Kommentarer

Det er missfarging (svertesopp) i silikolfuger i overgang gulv og vegg i dusjnise.

Totalvurdering av overflater

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Noe grov utførelse i overgang vegg/gulv ved vegger til dusjnise med grov silikolfuger.

Anbefalte tiltak overflater Ja

Kommentarer

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av lite fall på gulv bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

TG-1

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? Ja

Type sluk Rustfritt stål

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved beleg? Ja

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer

Rørgjennomføringer i vegger til servant, badekar, dusjbatteri og opplegg for vaskemaskin.

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Nei

Kommentarer

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Rørføringer til badekar, dusjbatteri og vaskemaskin er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

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

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Registrerer enkelte riss i silikonfuger i overgang gulv/vegg, ut over dette er det ingen avvik å registrere.

TG-2**SANITÆR OG VENTILASJON**

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 mekanisk avtrekk.
Det er tilluftspalte ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja**Kommentarer**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei**Er det vegghengt toalett? Ja****Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterner? Nei****Kommentarer**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Tilstandsgrad 2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterner for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja**Kommentarer**

Manglende avløp på eventuell lekkasjevann fra innebygd sisterner.
Vegger med innebygde sisterner skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasjer fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres, og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.

TG-1**FUKTMÅLING**

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**

Vegger og gulv er flislagte. Eventuelle fuktutslag ved bruk av fuktindikator kan registreres ved at fukt ligger i limsjiktet til flis eller flis med vannoppsugsevne uten at det er skadelig for bakenforliggende konstruksjoner. Det er derfor ikke hensiktsmessig å søke etter fukt inne på et flislagt bad.

Er det foretatt hulltaking? Ja**Vurdering og beskrivelse**

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

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

