

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Selveierleilighet

ADRESSE

Vøyensvingen 7
0458 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 TG2:

TG-2

ELEKTRISK

Totalvurdering:

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

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.

BAD

Totalvurdering overflater:

TG-2 er satt med tanke på at lekkasjevann eller overflatevann utenfor dusjsone ikke har avrenningsmulighet til gulvsluk på grunn av at gulvlist til dusjvegger er montert ned mot gulv i front av dusjsone. Forholdet må ansees som en bygningsteknisk funksjonsfeil ved badet da overflatevann utenfor dusjsone vil renne ut i entre før det har mulighet for avrenning til gulvsluk.

Anbefalte tiltak overflater:

Det anbefales å utbedre overnevnte avrenningsmulighet til gulvsluk for overflatevann utenfor dusjsone i badet.

GULV

Totalvurdering:

Det ble registrert lokalt noe svikt i parkettgulv i stue og åpent kjøkken. TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er stedvis preget av bruksslitasje.

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/643fd5a36c2327776ba1ec08>

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: 19.04.2023	Befaringsdato: 19.04.2023	Rapportdato: 21.04.2023
Bestiller/rekvirent av rapport: Aktiv Eiendomsmegling ved Kamilla Jæger		

HJEMMELSHAVERE

Navn: Susanne Angell-Olsen og Sigbjørn Aukland	Tilstede ved inspeksjon: Ja
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja	
Kommentarer Det er ikke 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: 21.04.2023	Sted: OSLO

Adresse: Vøyensvingen 7, 0458 OSLO		
Gårdsnummer: 219	Bruksnummer: 145	Seksjonsnummer: 26
Leilighetsnummer:	Andelsnummer:	
Kommunennummer: 0301	Festenummer:	
Boligtype: Selveierleilighet	Byggeår: 2010	

Generell beskrivelse av boligen

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er i vesentlig grad fra byggeår.

Blokk i 7 etasjer beliggende til offentlig gate.
 Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis og fellesgang fra Vøyensvingen.
 Kommunalt vann og avløp.
 Garasjeanlegg i kjeller med mulighet for leie og kjøp av biloppstillingsplass.

Blokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning er pusset og malt sprøytebetong samt beiset panel. Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med papp/folie.
 Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.
 Blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

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 tolkningstilsvil 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)**

20

Primærrom

20

SekundærRom

0

Beskrivelse primærrom

Entre med trapp, bad/wc og soverom.

Beskrivelse sekundærrom**3.ETASJE****BRA (P-ROM + S-ROM)**

46

Primærrom

46

SekundærRom

0

Beskrivelse primærrom

Stue med trapp og utgang til luftdebalkong, åpent kjøkken, soverom og omkleddningsrom.

Beskrivelse sekundærrom**TOTALT****BRA (P-ROM + S-ROM)**

66

Primærrom

66

SekundærRom

0

Beskrivelse av areal

Definert omkleddningsrom i leiligheten med innvendig målt arealer på ca 3,0 m² er på opprinnelige tegninger fra byggeår definert som bod. Bruksendringen av rommet fra tilleggsdel til hoveddel er ikke byggemeldt. Undertegnede har valgt å definere dette som P-rom ut fra bruken og innredningen av rommet på befaringstidspunktet.

Utover overnevnte areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 4,8 m².
2 felles sykkelrom og 2 felles takterrasser i sameiet.

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

Type Balkong**Kommentarer**

Nordvestvendt overbygget luftbalkong på ca 1,7 m2 med utelys og strømuttak.

Balkongen er oppført med betong gulv med overliggende tretremer, det er naturlig avrenning fra balkonggulv. Behandlet stålrekkverk med utfyllende glassplater i front. En sidevegg mot nabobalkong er oppført i frostat glass samt en sidevegg av malt murverk.

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

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

Høyde på rekkverk er målt til ca 108 cm. Dagens forskriftskrav er 100 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Nei

Kommentarer

Er det krav til fall/avrenning? Ja

Er det etablert tilstrekkelig fall/avrenning? Ja

Kommentarer

Fall på balkonggulv fra topp tretremer ved døråpning til topp tretremer ved rekkverk i front har en høydeforskjell på ca 0,6 cm på ca 0,5 m lengde. Fallforholdet ansees som tilfredstillende for normalt god avrenning fra balkonggulv.

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

Koblede vinduer med 2+1 lags glass fra 2009.

Koblede vinduer med 2+1 lags glass fra 2009 i dør til luftbalkong i stue.

Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (EI30 og dB40) med kikkhull fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Punkterte glass Nei

Totalvurdering

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder. Det ble ikke registrert skader eller 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 Hulldekke**Kommentarer**

Etasjeskiller av prefabrikkerte betongelementer.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Nei**Kommentarer**

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det ikke registrert nevneverdig forhold.

Totalvurdering

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen eller behov for tiltak.

Finnes ikke/ikke relevant

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 over komfyr fra byggeår. Ventilatoren er konvertibel med øvrig mekanisk ventilasjonsanlegg i bygget med av/på spjeld. Avtrekk i ventilatoren fungerte tilfredsstillende ved enkel test.

Totalvurdering av kjøkken

Åpent kjøkken:

Folierte fronter med trestruktur fra HTH kjøkken fra 2020. Laminat benkeplate (2015) og nedfelt oppvaskkum (2015) samt ettgreps kjøkkenbatteri (2015). Integreert komfyr med induksjons platetopp (2020), oppvaskmaskin og kjølfrys.

Ballofix stoppekran er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Komfyrvakt er ikke etablert.

Kjøkkeninnredningen er dels bestående av skapstammer fra Marbodal kjøkken fra byggeår samt dels skapstammer til skuffeseksjoner og dørfronter fra HTH kjøkken fra 2020.

Innredningen fremstår som normalt godt ivaretatt og 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 samt lekkasjestopper på vanninntak i benkeskap.

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? Ja

Kommentarer

Bortsett fra, se pkt. «Beskrivelse av areal».

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Kommentarer

Ferdigattest-Vøyensvingen 7. Tiltaksart: Oppføring, datert 11.06.2014.

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 brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja

Kommentarer

Brannslukkingsapparat, innkjøpt nytt i 2023.

To røykvarsler i leiligheten, hvorav en er montert ny i 2023.

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

Her vurderes: avvik i forhold til skader. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Åpninger i rekkverk og mellom trinn vurderes opp i mot referansenivå 10cm. Høyder på rekkverk/gelender vurderes opp imot referansenivå 90cm.

Totalvurdering

Innvendig trapp av type: Lyse, lakkerte trappevanger, lakkerte heltre eik inntrinn med underliggende nedforingslister, åpne opptrinn. Spilerekkverk i børstet stål med overliggende lakkert eik håndløper på en side av trapp. Veggmontert lakkert eik håndløper på en side av trapp.

Trappen fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Det ble registrert noe knirk i tretrapp.

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Type Plast, Støpejern

Kommentarer

Felles støpejern avløpsopplegg. Plast avløp er benyttet i leiligheten.

Er avløpssystemet luftet over tak? Ukjent

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

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

15

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? Ja

Kommentarer

Varmekabler i bad, fra 2010.

Halogen downlight belysning i bad, fra 2010.

Sikringsskapet er plassert i omkleddingsrom med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan.

Det elektriske anlegget i leiligheten er hovedsakelig fra byggeår, bortsett fra mindre el-arbeid utført lokalt i ett soverom i 2.etasje.

Foreligger det samsvarserklæring? Nei

Kommentarer

Det er 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? 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 kabler tilstrekkelig festet? Ja

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

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.

16

VANNBÅREN VARME

TG-1

Her vurderes: Vannbåren varme

Type Radiatorer

Kommentarer

Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg.
Vannbåren gulvvarme i alle rom bortsett fra i bad. Det antas at det er montert gulvvarme i omkleddningsrom.
Rørskap i vegg i entre med hovedinntak av tur- og returledninger for sentralvarmen i leiligheten med stoppekran, strupeventil og reguleringsventiler.
Fordelingsskap for sentralvarmeanlegget i leiligheten montert i vegg i omkleddningsrom med stoppekran og reguleringsventiler.

Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei

Er det innebygde rør? Ja

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? Nei

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

17

VANNLEDNINGER

TG-1

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Kommentarer

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Badet er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med lukket fordelingsskap over himling i badet med stoppekraner på kaldt- og varmtvann med adkomst via inspeksjonsluke.
Det er montert Ballofix stoppekraner på kald- og varmtvanninntak i benkeskap i kjøkken.
Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.

Er stoppekran funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Stoppekraner fungerer som tiltenkt.

Type Plastrør, Rør i rør system

Er fordelerskap tilgjengelig? Ja

Vil lekkasjevann fra fordelerskap ledes til sluk? Ja

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

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

18

VARMESENTRAL

Finnes ikke/ikke relevant

19

VARMTVANNSSBEREDER

Finnes ikke/ikke relevant

20

VENTILASJON

TG-1

*Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)***Type ventilering** Mekanisk avtrekk**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?** Ukjent**Kommentarer****Totalvurdering**

Det ble registrert godt sug gjennom avtrekksventilen i bad.

Det er etablert tilluftsventiler i yttervegger i stue (2 stk) og begge soverom med filter.

21

BAD

TG-2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besikktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besikktiges 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 i 2010 med bl.a plast gulvsluk med klemring for foliemembran.

Beskrivelse av overflate

Fliser og rullestein (i dusjsone) på gulv og fliser på vegger.

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap (2023). Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Dusjnise med skyvedører i front og termostat dusjbatteri. Laminat arbeidsbenk med underliggende opplegg vaskemaskin.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Kommentarer

Tilfredstillende fungerende fall mot gulvsluk i dusjsone.

Lekkasjevann eller overflatevann utenfor dusjsone har ikke avrenningsmulighet til gulvsluk på grunn av gulvlist til dusjvegger er montert ned mot gulv i front av dusjsone. Forholdet må ansees som en bygningsteknisk funksjonsfeil ved badet da overflatevann utenfor dusjsone vil renne ut i entre før det har mulighet for avrenning til gulvsluk. Forholdet bør utbedres.

Terskelhøyde/oppkant på baderomsside er målt til ca 2,5 cm.

Ledes lekkasjevann til sluk? Nei

Kommentarer

Se overliggende pkt.

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? Nei

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

Totalvurdering av overflater

TG-2 er satt med tanke på at lekkasjevann eller overflatevann utenfor dusjsone ikke har avrenningsmulighet til gulvsluk på grunn av at gulvlist til dusjvegger er montert ned mot gulv i front av dusjsone. Forholdet må ansees som en bygningsteknisk funksjonsfeil ved badet da overflatevann utenfor dusjsone vil renne ut i entre før det har mulighet for avrenning til gulvsluk.

Anbefalte tiltak overflater Ja

Kommentarer

Det anbefales å utbedre overnevnte avrenningsmulighet til gulvsluk for overflatevann utenfor dusjsone i badet.

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 Plast

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

Kommentarer

Klemring er synlig for kontroll. Membran/tettesjikt er ikke synlig for besiktigelse.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Nei

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

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen avvik registreres.

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.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

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

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Kommentarer

Innredning og utstyr framstår uten skader.

Er det vegghegt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterner? Nei

Kommentarer

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

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

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

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 oppføringen av badet.

Beskriv

Fliser og rullestein i bad, forøvrig parkett.

Parkettgulv i 3.etasje er montert nytt i 2015.

Totalvurdering

Det ble registrert lokalt noe svikt i parkettgulv i stue og åpent kjøkken.
TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er stedvis preget av bruksslitasje.

23**VEGGER****TG-1****Beskriv**

Fliser i bad, forøvrig malte plater/mur.

Totalvurdering

Veggflater i leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

24**TAK****TG-1****Beskriv**

Malte plater i bad, forøvrig malte betongelementer.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,41 m.

Totalvurdering

Takflater i leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

25**INNERDØRER****TG-1****Beskriv**

Lyse, glattlakkerte skyvedører til ett soverom og omkleddingsrom i 3.etasje, forøvrig lyse, glattlakkerte dører til bad og soverom i 2.etasje.

Totalvurdering

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

26**ANNET UTSTYR****TG-1****Beskriv**

Dørtelefon med åpner i begge plan.
Skyvedørsgarderobe i ett soverom.