

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Borettslagsleilighet

ADRESSE

Tverrbakken 5
0475 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 rapport sammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG3:

TG-3

BAD/WC

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år. Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG-3 er satt med tanke på alder på støpejerns gulvsluk fra byggeår.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk:

150 000 - 300 000

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Full rehabilitering av bad med skifte av gulvsluk må påregnes i nær fremtid.

BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

VINDUER/DØRER

Totalvurdering:

TG-2 er satt med tanke på at 3-lags isolerglass vindu fra 1985 i stue har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak:

Vedlikehold/utskiftning av vinduer fra 1985 i i stue bør påregnes.

ETASJESKILLE

Totalvurdering:

TG-2 er satt med tanke på oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i stue, entre/gang og soverom (lite). Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen eller behov for tiltak.

BAD/WC

Totalvurdering overflater:

TG-2 er satt med tanke på dårlig avrenning til gulvsluk i badet som ikke tilfredstiller anbefalt minimumsfall/høydeforskjell.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

TG-2 er satt med tanke på at servantskap og veggmontert skap er lokalt fuktpåvirket i form av svelling i nedkant.

VASKEROM

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det var vanskelig å gjøre en tilfredstillende vurdering/besiktigelse av gulvsluk da klemring og tettesjikt ikke var synlig på grunn av overliggende masse. TG-2 er satt med tanke på alder på støpejerns gulvsluk fra byggeår.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Total rehabilitering av vaskerommet med skifte av gulvsluk bør påregnes i nær fremtid.

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/640382520d329339d6daeec1>

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 borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Oppdrag opprettet: 04.03.2023	Befaringsdato: 03.03.2023	Rapportdato: 11.03.2023
Bestiller/rekvirent av rapport: Aktiv Eiendomsmegling ved Mats Ergo		

HJEMMELSHAVERE

Navn: Tomas Bakke og Anette Marie Kasbo	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: 11.03.2023	Sted: OSLO

Adresse: Tverrbakken 5, 0475 OSLO		
Gårdsnummer: 225	Bruksnummer: 320	Seksjonsnummer:
Leilighetsnummer:	Andelsnummer: 67	
Kommunenummer: 0301	Festenummer:	
Boligtype: Borettslagsleilighet	Byggeår: 1971	

Generell beskrivelse av boligen

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Blokk i 8 etasjer pluss underetasje og to plan med garasjeanlegg i kjeller, beliggende til offentlig gate i blindvei. Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis og fellesgang fra Tverrbakken.

Kommunalt vann og avløp.

Parkeringsplass og sykkelplass blir bevilget etter søknadsordning i borettslaget.

Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning avstensatte betongelementer. flatt tak med innvendig taknedløp, teknet med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Blokken fremstår som 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

5.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 84	Primærrom 84	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Entre/gang, bad/wc, vaskerom, åpent kjøkken, stue med utgang balkong, 2 soverom.		Beskrivelse sekundærrom
TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 84	Primærrom 84	SekundærRom 0
Beskrivelse av areal Utover overnevnte areal disponerer leiligheten en bod i underetasjen på ca 5,3 m2. Felles trimrom, selskapslokale med toalett og kjøkken samt mulighet for korttidsleie av leilighet for beboere i borettslaget.		

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

Type Balkong**Kommentarer**

Sydvestvendt overbygget balkong på ca 9,5 m² med utelys og strømuttak.

Balkongen er oppført med betong gulv med overliggende oppforet beiset tregulv samt integrert avrenningsrør/sluk i gulv. Rekkverk oppført i behandlet stålkonstruksjon med utfyllende plater i nedre del. Balkongen er oppført i ca 1999/2000 med rømningsdører i begge sidevegger til nabobalkonger.

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

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

Kommentarer

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

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 målt til ca 115 cm fra topp tregulv. Tregulv er oppforet ca 8,5 cm. Dagens forskriftskrav er 120 cm når balkongen befinner seg mer enn 10 m over terreng. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Nei

Kommentarer

Vanskelig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av balkonggulv under oppforet tregulv.

Er det krav til fall/avrenning? Ja

Er det etablert tilstrekkelig fall/avrenning? Ja

Kommentarer

Fall/høydeforskjell målt fra topp tregulv ved rekkverk til topp tregulv ved avrenningspunkt/sluk i dybderetning er ca 1,6 cm som ansees som tilfredstillende for normalt god avrenning fra balkonggulv.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Det anbefales å fjerne oppforet tregulv på 8,5 cm for å åpne tilfredstillende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav på 120 cm.

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

2-lags isolerglass vinduer fra 2008 i begge soverom, fra ukjent år i stue.

3-lags isolerglass vinduer fra 1985 i stue.

2-lags isolerglass vindu fra ukjent år i balkongdør.

Det er montert luftevinduer i begge soverom.

Luftespalter er etablert i vindusrammer i begge soverom og i en vindusramme i stue.

Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkhull, fra byggeår. Eier opplyser om defekt sikkerhetslås. Døren har elektronisk lås montert i 2019.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Vinduer og dører er skiftet, bortsett fra antatt dør mot fellesareal fra byggeår.

Punkterte glass Nei

Totalvurdering

TG-2 er satt med tanke på at 3-lags isolerglass vindu fra 1985 i stue har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Tiltak Ja

Kommentarer

Vedlikehold/utskiftning av vinduer fra 1985 i i stue bør påregnes.

9

ETASJESKILLE

TG-2

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 armert betong.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Ja

Kommentarer

Skjevheter/høydeforskjell i gulv målt ved enkel laser nivellering i:

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

Entre/gang, ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Soverom (lite), ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Soverom (stort), ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Forøvrig ingen nevneverdige forhold.

Totalvurdering

TG-2 er satt med tanke på oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i stue, entre/gang og soverom (lite).

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

10

ILDSTED

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 med kullfilter over komfyr, fra 2019.
Det ble registrert tilfredstillende sug i ventilatoren.

Totalvurdering av kjøkken

Åpent kjøkken:

Lyse, glatte, folierte, høyglans fronter fra IKEA med heltre benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri (2019).
Malte mosaikkfliser over benk.

Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Komfyrvakt er ikke etablert.

Kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2010, i henhold til tidligere eier.

Benkeplate er preget av noe bruksslitasje i overflaten. Forøvrig fremstår innredningen som normalt godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales å montere komfyrvakt.

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

Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger fra opprinnelsen bortsett fra forandringer i stue etter oppføringer av balkonger i ca 1999/2000.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Kommentarer

Ferdigattest-Tverrbakken 1,3,5,7 og 11. Bygningens art: Nybygg, datert 25.06.1980.

Ferdigattest-Tverrbakken 1,3 og 5. Tiltaksart: Fasadeendring (balkonger), datert 13.06.2000.

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.

Røykvarslere 3 stk, hvorav to er fra 2018 samt en fra ukjent år.

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

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Type Plast, Støpejern

Kommentarer

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten er montert nye i forbindelse med oppføring av ny kjøkkeninnredning i 2010, modernisering av overflater i bad 2010 og fra antatt ca 2014/15 i vaskerom.
Felles støpejerns avløpsopplegg fra byggeår.

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 leiligheten.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

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

Kommentarer

Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget er innvendig rehabilitert med nytrukket strømppe i 2021 i henhold til eier.

Totalvurdering

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg 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 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

Elektrisk oppvarming.
Downlight belysning i entre, bad og åpent kjøkken. LED downlight belysning i entre er montert i 2018, forøvrig eldre hollogen belysning.
Sikringsskap er plassert trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.

Foreligger det samsvarserklæring? Ja

Kommentarer

Det ble fremvist Samsvarserklæring for montering av downlight belysning i entre samt ny 16 ampere automatsikring og fordelingskurs til stue fra 2018.

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 i 2018, dokument datert 07.08.2018.

Totalvurdering av elektrisk anlegg

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. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten, men anbefales oppgradert til fagelig standard.

15

VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

16

VANNLEDNINGER

TG-1

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Synlige vannledninger i leiligheten er antatt skiftet i forbindelse med oppføring av ny kjøkkeninnredning i 2010, modernisering av overflater i bad 2010 og fra antatt ca 2014/15 i vaskerom.
Felles kaldtvannsupplegg fra byggeår.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Kaldtvanns hovedstoppekraner for leiligheten er montert i benkeskap i vaskerom.

Er stoppekran funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Type Kobberrør, Plastrør

Kommentarer

Skjult rørføring i leiligheten er montert med antatt plastrør.
Kobberrør er montert i benkeskap i vaskerom.
Det er montert krom kobberrør synlig på vegg til tappesteder i badet bortsett fra til veggklosett.

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

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

17

VARMESENTRAL

Finnes ikke/ikke relevant

18

VARMTVANNSBEREDER

TG-1

Her vurderes: Varmtvannsbereder

Plassering og fundament Separat varmtvannsbereder montert på gulv i vaskerom, dels innebygget.

Årstall Antatt 2010.

Størrelse Ca 200 liter.

Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Kommentarer

Vanninntak, strøminntak og produktbeskrivelsen til varmtvannsberederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Er berederen plassert i rom med sluk? Ja

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? Ikke kontrollerbart

Er berederen over 20 år? Nei

Totalvurdering

Det ble ikke registrert avvik ut fra hva som var mulig å besiktige.

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Totalvurdering

Det er montert avtrekksventiler i vegg i bad og vaskerom. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventiler. Det er montert tilluftsventil i åpent kjøkken. Det er ikke montert tilluftsventiler i yttervegger. Det er montert luftespalte i vindusramme i begge soverom og en vindusramme i stue.

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? Ja

Kommentarer

Badet ble pusset opp i 2010 med nye fliser montert på fliser samt nytt sanitærutstyr. Støpejerns gulvsluk fra byggeår er benyttet.

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.

Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Ett veggmontert skap. Veggklosett. Dusjkabinett (2021) med avløp til gulvsluk og termostat dusjbatteri (2021).

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Kommentarer

Fall/høydeforskjell på gulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist noe utenfor dusjsone er ca 1,0 cm. Dårlig fall/avrenning til gulvsluk i baderomsgulv som ikke tilfredstiller anbefalt høydeforskjell på 2,5 cm. Det var vanskelig å gjøre en tilfredstillende undersøkelse av fall på baderomsgulv i dusjsone under dusjkabinett. Terskelhøyden på baderomsside er målt til ca 1,3 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

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 bompuss under en gulvflis i badet.

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

Totalvurdering av overflater

TG-2 er satt med tanke på dårlig avrenning til gulvsluk i badet som ikke tilfredstiller anbefalt minimumsfall/høydeforskjell.

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 Støpejern

Kommentarer

Støpejerns gulvsluk fra byggeår.

Det er montert provisorisk plastplugg som stakeplugg i støpejerns gulvsluk i senere tid.

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

Kommentarer

Klemring er dels synlig under overliggende masse, tettesjikt/membran er ikke synlig.

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.

Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på støpejerns gulvsluk fra byggeår.

Utbedringskostnader membran 150 000 - 300 000

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer

Full rehabilitering av bad med skifte av 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 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? Ja

Kommentarer

Servantskap og veggmontert skap er lokalt fuktpåvirket i form av svelling i nedkant.

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterne? Nei

Kommentarer

Det er ikke etablert avrenningsspalte for innebygget sisterne under veggklosett ned mot gulvet.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

TG-2 er satt med tanke på at servantskap og veggmontert skap er lokalt fuktpåvirket i form av svelling i nedkant.

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**

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

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

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

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei**Kommentarer**

Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon på arbeid utført i badet.

21**VASKEROM****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 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-1**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

Vaskerommet er modernisert med ny skap- og benk innredning i ca 2014/2015 i henhold til eier. Gulvsluk fra byggeår er benyttet.

Beskrivelse av overflate

Malte fliser på gulv og malte plater/mur på vegger.

Lyse, glatte, folierte og lakkerte fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt rustfri vaskekum samt ettgreps eldre blandebatteri. Opplegg vaskemaskin og avsatt plass til tørketrommel under benkeplate.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Kommentarer

Fall til gulvsluk fungerer antatt tilfredstillende, stedvis i tilnærmet vater. Det var vanskelig å gjøre en tilfredstillende vurdering av fall mot gulvsluk i vaskerommet på grunn av innredningen i rommet og at gulvsluk er plassert under benkeskap. Det er etablert en utskåret inspeksjonsluke i bunnplate i benkeskap over gulvsluket. Uheldig tilgjengelighet til gulvsluk. Terskelhøyde på vaskerom side er målt til ca 3,8 cm.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

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

Deler av flislagt gulv i vaskerommet er ikke malt med samme farge som øvrig gulv i rommet. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG-2

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 belegget? Nei

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Nei

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

Kommentarer

Vaskerommet har støpejerns gulvsluk fra byggeår.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det var vanskelig å gjøre en tilfredstillende vurdering/besiktigelse av gulvsluk da klemring og tettesjikt ikke var synlig på grunn av overliggende masse.

TG-2 er satt med tanke på alder på støpejerns gulvsluk fra byggeår.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer

Total rehabilitering av vaskerommet med skifte av gulvsluk bør påregnes i nær fremtid.

TG-1

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.

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? Nei

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

Fuktsøk mot vegger i vaskerommet er ikke foretatt da vegger ikke er belastet direkte med vann. Det ble forøvrig ikke registrert indikasjoner på skadelig fukt i konstruksjonen i rommet.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da ingen av veggene i vaskerommet er belastet direkte med vann.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

Kommentarer

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på arbeid utført i vaskerommet.

22

GULV

TG-1

Beskriv

Fliser i bad, malte fliser i vaskerom, malt parkett i begge soverom, forøvrig parkett.

Totalvurdering

Parkettgulv er preget av aldring og lokalt noe bruksslitasje. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

23

VEGGER

TG-1

Beskriv

Fliser i bad, malte mosaikkfliser i åpent kjøkken, forøvrig malte plater/mur.

Alle vegger bortsett fra i bad, vaskerom og ett soverom er malt i 2018.

Totalvurdering

Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

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

Malt glassfiberstrie i vaskerom, malt mur i stue og begge soverom, forøvrig malte plater.

Alle tak, bortsett fra i bad, vaskerom og ett soverom er malt i 2018.

Takhøyden i stue er målt til 2,44 m.

Totalvurdering

Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

25**INNERDØRER****TG-1****Beskriv**

Lyse, malte, profilerte tredører fra byggeår, med glassfelt mellom entre og stue.

Totalvurdering

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

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

Dørtelefon med åpner, koblet opp mot mobiltelefon.

Integrert garderobeskap i ett soverom fra byggeår.

Skyvedørsgarderobe i entre.