

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Borettslagsleilighet

ADRESSE

Mogata 16A
0464 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 TG2:

TG-2

VINDUER/DØRER

Totalvurdering:

TG-2 er satt med tanke på at 3-lags isolerglass vinduer fra 1986 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 samt at en vindusvrider/lukker på ett vindu i kjøkken har brukket.

Anbefalte tiltak:

Utskifting av vinduer fra 1986 bør påregnes i nær fremtid.

ILDSTED

Totalvurdering:

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige sider av pipemur i stue og to soverom, det ble ikke registrert avvik. TG-2 er satt med tanke på at pipemur er tildekket av malt tapet og ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte, at det ikke er montert ildfast plate i front av vedkamin ned mot brennbart materiale på gulv og at vedkaminer av denne type/alder, er ildsteder som ønskes generelt utfaset og erstattet med rentbrennende, mer miljøvennlig ildsteder.

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. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca. 50 år.

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.

VENTILASJON

Totalvurdering:

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak:

Bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten. Det anbefales å åpne alle tilluftsventiler i leiligheten som er blendet igjen.

BAD/WC

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

TG-2 er satt med tanke på manglende ventilerings av rommet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Bedre ventilerings av rommet anbefales samt og feste servantbatteriet bedre til servant.

GULV

Totalvurdering:

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er preget av bruksslitasje samt at parkettgulv i stue er montert rundt vedkamin og ikke under med åpen glippe mellom vedkamin og parkettgulv.

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/643d3b396c2327776ba1ea49>

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: 17.04.2023	Befaringsdato: 14.04.2023	Rapportdato: 21.04.2023
Bestiller/rekvirent av rapport: Aktiv Eiendomsmegling ved Monica Frøseth		
HJEMMELSHAVERE		
Navn: Ole Henrik Haukvik	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: Mogata 16A, 0464 OSLO		
Gårdsnummer: 221	Bruksnummer: 173	Seksjonsnummer:
Leilighetsnummer: 3013	Andelsnummer: 49	
Kommunennummer: 0301	Festenummer:	
Boligtype: Borettslagsleilighet	Byggeår: 1958	
Generell beskrivelse av boligen Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Lavblokk i 4 etasjer beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via gårdstun og trappeoppgang fra Mogata. Kommunalt vann og avløp. Parkeringsplass blir bevilget etter søknadsordning i borettslaget. Forøvrig parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området. Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er pusset og malt samt innslag av tegl i nedre del av fasade. Dekker/etasjeskillere i armert betong. flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag. Lavblokken fremstår som godt vedlikeholdt. Fasaden er rehabilitert i form av maling i 2017. Taket er sist tekket om i 2001.		

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

3.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 78	Primærrom 76	SekundærRom 2
Beskrivelse primærrom Entre/gang, bad/wc, kjøkken med spise plass, stue med utgang balkong, 3 soverom.		Beskrivelse sekundærrom Kott.
TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 78	Primærrom 76	SekundærRom 2
Beskrivelse av areal Utover overnevnte areal disponerer leiligheten 3 kjellerboder på henholdsvis ca 3,1 m2, 2,1 m2 og 2,0 m2. Felles vaskeri.		

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

Type Balkong**Kommentarer**

Overbygget nordvestvendt balkong på ca 3,5 m2 gulvareal fra byggeår. Balkongen er oppført med støpt gulv med integrert avrenningsrør i gulv. Rekkverk av malt murverk med overliggende håndløper i behandlet stålkonstruksjon i front. Levegg av glass montert på rekkverk på en side mot nabo.

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

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

Kommentarer

Øvre del av nedløpsrør fra overliggende balkong er ikke montert i henhold til forventet faglig standard. Det anbefales at forholdet blir utbedret i regi av borettslaget. Deler av balkongen var vanskelig å besiktige på grunn av plassbygget benkeløsning. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

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 Ja

Vurdering og beskrivelse

Rekkverkshøyde er målt til ca 107 cm. Dagens forskriftskrav er på 100 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Ja

Er det etablert tilstrekkelig fall/avrenning? Ja

Kommentarer

Fall/høydeforskjell målt i lengderetning diagonalt over balkonggulv mot avrenningsrør er ca 2,8 cm. Forholdet ansees som tilstrekkelig for å oppnå normalt god avrenning fra balkonggulv.

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 1986.
3-lags isolerglass vindu fra 1986 i balkongdør.

Det er montert luftespalter i vindusrammer.

Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB40) med sikkerhetslås og kikkhull.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Vinduer og dører er skiftet.

Punkterte glass Nei

Totalvurdering

TG-2 er satt med tanke på at 3-lags isolerglass vinduer fra 1986 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 samt at en vindusvrider/lukker på ett vindu i kjøkken har brukket.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Utskifting av vinduer fra 1986 bør påregnes i nær fremtid.

9**ETASJESKILLE****TG-1**

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**

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

Stue, ca 0,6 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Soverom, ca 0,7 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Soverom, ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

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

Totalvurdering

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

10**ILDSTED****TG-2**

Type pipe Tegl**Kommentarer**

Kleberstein vedkamin i stue fra byggeår. Ildstedet er ikke funksjonstestet på befaringsdag, men eier opplyser at vedkaminen fungerer som tiltenkt.
Det er ukjent for eier om pipeløpet er innvendig rehabilitert etter byggeår.

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen? Nei

Dersom teglpipe - er alle 4 sider synlige? Nei

Kommentarer

Pipemur i stue og dels to soverom var ikke mulig å besiktige på grunn av at pipemur var påført malt tapet samt at integrert garderobeskap av trevirke er montert mot pipemur i ett soverom. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Er avstanden til brennbart materiale forskriftsmessig? Nei

Kommentarer

Det er ikke montert ildfast plate i front av vedkamin ned mot brennbart materiale på gulv.

Skorstein over tak er inspisert fra: Annet

Kommentarer

Skorstein over tak er ikke besiktiget.

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

Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ikke kontrollerbart

Totalvurdering

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige sider av pipemur i stue og to soverom, det ble ikke registrert avvik.
TG-2 er satt med tanke på at pipemur er tildekket av malt tapet og ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte, at det ikke er montert ildfast plate i front av vedkamin ned mot brennbart materiale på gulv og at vedkaminer av denne type/alder, er ildsteder som ønskes generelt utfaset og erstattet med rentbrennende, mer miljøvennlig ildsteder.

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.
Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca. 50 år.

11**KJØKKEN****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 2021.
Det ble registrert tilfredstillende sug i ventilatoren.

Totalvurdering av kjøkken

Lyse, glatte, folierte, fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Integrert komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys. Dør til fryseskap er ikke tilkoblet IKEA dør i front. Det er montert stoppekraner til tappesteder i kjøkken. Aquastop er montert på kaldtvannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt er ikke etablert. Kjøkkeninnredningen er montert ny i 2020/2021. Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt.

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? Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Kommentarer

Ekspedisjonsdokument, datert 01.11.1958.

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

Brannslange i kjøkkenbenk er ikke tilkoblet vann.
Brannslukningsapparat, innkjøpt nytt i 2023.
3 røykvarslere, montert nye i ca 2019.

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

13**AVLØPSRØR****TG-1**

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Felles avløpsopplegg fra byggeår.

Avløpsopplegg i leiligheten er montert nytt i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2018 og oppføring av ny kjøkkeninnredning i 2020/2021.

Type Plast, Støpejern

Kommentarer

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

Felles støpejerns avløpsopplegg.

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? Ja

Kommentarer

Levetidsbetraktning på støpejerns avløpsopplegg er mellom 60-80 år.

Totalvurdering

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

14

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 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, fra 2018.
LED downlight belysning i bad, fra 2018.
Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.
Det er montert ny fordelingskurs til kjøkken i 2020.

Foreligger det samsvarserklæring? Ja

Kommentarer

Det ble fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i kjøkken i 2020/2021, datert 11.01.2021.

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Delvis skjult

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

Kommentarer

Ingen dokumentasjon fremvist.

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, branntillop 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.

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 skiftet i forbindelse med rehabilitering av bad i 2018 og i forbindelse med ny kjøkkeninnredning i 2020/2021.
Felles kaldtvannssopplegg fra byggeår.

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 integrert lukket fordelingsskap i rørkasse i badet med stoppekran på kaldtvannsinntak.
Det er montert stoppekraner for tappesteder i kjøkken.

Er stoppekran funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Stoppekraner fungerer som tiltenkt.

Type Kobberrør, Plastrør, Rør i rør system

Kommentarer

Skjult rørføring i leiligheten er hovedsakelig av plastrør, noe synlig rørføringer av kobberrør i benkeskap.

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

17

VARMESENTRAL

Finnes ikke/ikke relevant

18

VARMTVANNSBEREDER

TG-1

Her vurderes: Varmtvannsbereder

Plassering og fundament Berederen er montert innebygget i hjørne av kjøkkeninnredningen.

Årstall Ca. 2020 i henhold til eier.

Størrelse Antatt ca 120 liter.

Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon? Nei

Er det tegn til avdrypp eller fuktskjolder? Nei

Er berederen plassert i rom med sluk? Nei

Er berederen lekkasjesikret? Ja

Kommentarer

Varmtvannsberederen er antatt lekkasjesikret via montert Aquastop på kaldtvannsinntak i benkeskap i kjøkken.

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? Ikke kontrollerbart

Er berederen over 20 år? Nei

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Kommentarer

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad og i vegg i kjøkken.

Tilluftsventiler i yttervegg i kjøkken og alle soverom. Alle tilluftsventiler i leiligheten er blendet igjen og ikke mulig å åpne. Forholdet bør utbedres.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Totalvurdering

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Tiltak Ja

Kommentarer

Bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten. Det anbefales å åpne alle tilluftsventiler i leiligheten som er blendet igjen.

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 rehabilitert i privat regi i 2018 med blant annet nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.

Porselensservant med ettgreps servantbatteri montert på laminert heltre benkeplate med to underliggende servantskap. Veggmontert speil over servantbenk. Vegklosett. Veggmonterte svingbare dusjvegger av herdet glass som foldedører og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskin.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Kommentarer

Fall/høydeforskjell på gulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i nedsenket dusjsone er ca 4,4 cm. Fallet på baderomsgulv mot gulvsluk må ansees som tilfredstillende.

Terskelhøyden i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,5 cm.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Ja

Kommentarer

Vindu er plassert i våtsone.

Er materialer egnet? Nei

Kommentarer

Flislagte foringsflater i vindusåpning. Malt trevirke i vindusramme.

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

Ett riss i en gulvflis samt en mindre slagskade i gulvflis.

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

Totalvurdering av overflater

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

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

Kommentarer

Plast gulvsluk med klemring for foliemembran i dusjsone.

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

Kommentarer

Klemring er dels synlig for kontroll, tettesjikt/membran 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.

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 naturlig ventilering.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja**Kommentarer**

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

Er det skader på utstyr og innredning? Nei**Kommentarer**

Innredning og utstyr framstår uten skader.
Servantbatteri er ikke festet tilfredstillende til servant.

Er det veggghengt toalett? Ja**Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterner? Ja****Kommentarer**

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

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.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja**Kommentarer**

Bedre ventilering av rommet anbefales samt og feste servantbatteriet bedre til servant.

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? Ja**Vurdering og beskrivelse**

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

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

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Ja

Kommentarer

Det ble fremvist bilde dokumentasjon samt tilbudsbeskrivelse på rehabiliteringsarbeid utført i badet i 2018.

21

GULV

TG-2

Beskriv

Fliser i bad, belegg i kjøkken, malt mur i kott, forøvrig parkett.

Parkettgulv er slipt og behandlet i ca 2015 i henhold til eier.

Totalvurdering

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er preget av bruksslitasje samt at parkettgulv i stue er montert rundt vedkamin og ikke under med åpen glippe mellom vedkamin og parkettgulv.

22

VEGGER

TG-1

Beskriv

Fliser i bad, malt mur i entre/gang og kott, malt tapet/mur i kjøkken, forøvrig malt tapet.

Totalvurdering

Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdt bortsett fra at malt tapet har lokalt løsnet fra underlag på en side av dørgerikt i ett soverom.

23

TAK

TG-1

Beskriv

Malte plater i bad, forøvrig malt mur.

Takhøyden i stue er målt til 2,49 m.

Totalvurdering

Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

24

INNERDØRER

TG-1

Beskriv

Lys, glattlakkert baderomsdør fra 2018.

Lys, lakkert, profilert dør til ett soverom fra 2018.

Forøvrig lyse, glattmalte dører fra byggeår med dørrep fra senere tid, ukjent år.

25

ANNET UTSTYR

TG-1

Beskriv

Dørtelefon med åpner.

Manuellstyrt markise foran balkong, montert ny i 2021.

Frittstående skyvedørsgarderober og ett garderobeskap oppført i ett soverom.

Integrert garderobeskap i ett soverom.