

Bogavegen 123 7725 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2002

Areal (BRA): 153 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

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.

TG-1

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.

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/15369>

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres utett overgang mellom tettesjikt / membran og sluk og fare for lekkasjer.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 10 000 - 50 000

Ut fra innhentet muntlig pristilbud er det gitt en ca pris på 30 000,- fra Hellvikhus AS

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Det anbefales å montere et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Bygningsdeler med TG2

Toalettrom

Totalvurdering

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

Elektrisk

Totalvurdering

Det foreligger samsvarserklæringer på oppraderinger utført etter byggeår.
Det er ikke foretatt el-tilsyn de siste 5 år.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Våtrom: Bad

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon

Det anbefales å få kontrollert mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

Våtrom: 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.

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste liten høydeforskjell mellom sluk og topp membran ved dør, anbefales det å bruke vaskerom med forsiktighet.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Det registreres ikke sug i ventilasjon.

Sanitærutstyr fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon

Det anbefales å få kontrollert mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Totalvurdering

Varmtvann forsynes fra et sentralt plassert berederanlegg, beredere er ikke inspisert og omfattes ikke av tilstandsvurderingen.

Våtrom: Vaskerom

Totalvurdering fukt

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.3.2024

Rapportdato
16.5.2024

Hjemmelshavere

Navn: Torgunn Synnøve Jørstad
Navn: Øyvind Jørstad

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vidar Nordgård
Firma: Norconsult
Adresse: Kongensgate 27, 7713 Steinkjer
Telefon: 46978350
Epost: vidar.nordgard@norconsult.com

Norconsult



Om bygningssakkyndig:

Takstingenør MNT

Egne premisser:

Oppdateringsdato 19.03.2024

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Bogavegen 123, 7725 Steinkjer
Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 197 Bruksnr: 1396 Festenr:
Seksjonsnr: 17 Andelsnr: Leilighetsnr: H0502
Byggeår: 2002 - Opplyst i tidligere takstrapport samme bygg
Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Selveierleilighet i Steinvika Terrasse 1. 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. Inpisert leilighet ligger i 5. boligetasje og er en endeleilighet.

Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig forblendet med teglefasade. Pulltakkonstruksjon antar at tak er dekket med papp, Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Dokumentasjon
2017/18	Nytt dekke og sluker inkl royal terrassegulv på begge balkonger grunnet lekkasjer samt noe byggefeil fra byggeår. Nye utebelysning oppgradert. Nytt aggregat til kjølehjørne.	Selve takteking og sluker ble dekket av borettslag/sameie. Nytt royal terrassedekke betalte eiere selv.
2019	Ny skyvedør på kjøkken. Montert motorisert skreen på vindu til stue.	Faktura kopi.
2022	Ny oppvaskmaskin på kjøkken. Montert el-billader på parkeringsplass i parkeringskjeller.	Fakturakopi.

2021 Ny varmepumpe luft til luft.
2020 Vindusbeslag hjørne stue noe oppgradert etter registrert fuktinntregning.
2008 Bekostet oppgradert og vedlikeholdt uteområde som tilhører fellesområdet.

Kopi av faktura.
Utført av borettslag/sameie.

Bilde av boligen



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	153	147	6	Entré, toalettrom, gang, vaskerom, bad, 2 soverom, kontor/soverom, kjøkken, TV stue og finstue.	Bod/kott.
Totalt	153	147	6		

Kommentar til arealberegning

Ny arealmåling er lagt ved som eget vedlegg ut fra ny arealmålestandard pr 01.01.2024.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene 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.

Utover ovennevnte areal er det en stor bod og 2 biloppstillingsplasser i felles garasje i 1. etasje.

Leiligheten har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Det anbefales å foreta en oppmåling med laserscanner for korrekt areal.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Mot sør/øst

TG-1

Type	Terrasse, Balkong
Det er etablert en balkong i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Montert ny tekking og sluker samt terrassedekke med royal impregneret terrassebord i 2019.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde og dybde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Balkongen er teknet med asfaltapp.	
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Ikke kontrollert pga. terrassebord.	
Totalvurdering av balkong, terrasse, platting	
Balkong med ny omtekking samt sluk og terrassebord i 2019, ingen avvik registrert.	

6.2 Balkong, terrasse, platting: Mot sør/vest

TG-1

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Montert ny tekking og sluker samt terrassedekke med royal impregneret terrassebord i 2019.	

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde og dybde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Balkongen er tekket med asfaltapp.	
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Ikke kontrollert pga. terrassebord.	
Totalvurdering av balkong, terrasse, platting	
Balkong med ny omteking samt sluk og terrassebord i 2019, ingen avvik registrert.	

6.3 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. skyvedør med 3-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass. Malt ytterdør med integrert 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Skyvedør på kjøkken skiftet i 2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Totalvurdering av vinduer og dører

Vinduer og dører fungerer som tiltenkt.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type

Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille og gulv på grunn

Ingen avvik eller skader ble registrert.

6.5 Kjøkken

TG-1

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kjøkken med integrert oppvaskmaskin, mikro, komfyr, platetopp og kjølehjørne. Stor kjøkkeninnredning i eik. Normal bruksslitasje ut fra alder.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja
Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner.	
Totalvurdering av toalettrom	
Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drepsåpning.	

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør er i all hovedsak inn-kledd, synlige deler av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheter. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Totalvurdering av avløpsrør

Avløpsrør fungerer som tiltenkt.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk som ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

6.9 Vannledninger

TG-1

Type anlegg

Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det etablert fordelerskap?

Ja

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Stoppekran er plassert i vannfordelerskapnpå vaskerom.

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Stenger kaldt vann og varmt vann hver for seg med en umbrakonøkkel.

Totalvurdering av vannledninger

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

6.10 Elektrisk

TG-2

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Noen få ledninger er lagt åpent.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bytte kontaktor 2017. Omkobling panelovner 2018. Fremlagt strøm og montert 3 nye utelamper 2019. Opplegg for varmepumpe 2021.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Det mangler samsvarserklæring på arbeid fra byggeåret.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, 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	
Det foreligger samsvarserklæringer på oppraderinger utført etter byggeår. Det er ikke foretatt el-tilsyn de siste 5 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.11 Varmesentral

TG-1

Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Montert nytt i 2021.	

Når var siste service på anlegget?

Det blir utført service høst 2023 iht leverandør sin anbefaling.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Totalvurdering av varmesentral

Varmepumpe fungerer som tiltenkt.

6.12 Varmtvannsbereder

TG-IU

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmtvannsbereder

TG-IU

Varmtvann forsynes fra et sentralt plassert berederanlegg, beredere er ikke inspisert og omfattes ikke av tilstandsvurderingen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nei

6.13 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, viften er plassert på tak og styres fra kjøkkenventilator. Forøvrig naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Totalvurdering av ventilasjon

Ventilasjon fungerer som tiltenkt.

6.14 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt golv og vegger. Sparklet og malte gipsplater i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot hovedsluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning, her er det etablert spalte for lekkasjevann. Viktig at spalte holdes ren slik at eventuelt lekkasjevann når sluk. Bisluk under badekar har tilrettelagt fall, men høyde fra sluk til topp membran ved dør er mindre en referansenivå.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, born (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Totalvurdering av overflater	TG-1
Overflater fungerer som tiltenkt. Bemerk at fuge under gulvskinne til dusj må holdes ren slik at eventuelt lekkasjevann når sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Det registreres at skade/hull i membran ovenfor klemring i dusjsone.	
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Det registreres skade på membran ved sluk i dusjnisse.	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Det registreres utett overgang mellom tettesjikt / membran og sluk og fare for lekkasjer.	

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	10 000 - 50 000
Ut fra innhentet muntlig pristilbud er det gitt en ca pris på 30 000,- fra Hellvikhus AS	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	Ja
Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales å montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Badet er innredet med et badekar, veggmontert klosett og foliert baderomsinnredning med helstøpt dobbel servant.	
Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk med tilluftspalte under dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon	Ja
Det anbefales å få kontrollert mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dreksåpning.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod.	
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Totalvurdering fukt	TG-0
Ikke registrert fukt i konstruksjon eller med kapasitiv fuktmålinger på flisoverflater.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.15 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg. Sparklet og malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.	

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.	

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
---	-----

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

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
--	-----

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
--	-----

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
-----------------------------------	---

Totalvurdering av overflater	TG-2
Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.	

Anbefalte tiltak overflater	Ja
Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste liten høydeforskjell mellom sluk og topp membran ved dør, anbefales det å bruke vaskerom med forsiktighet.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ut fra visuell kontroll registreres det ikke avvik på membran, tettesjikt og sluk.	

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert utslagskum, opplegg for vaskemaskin og vannfordelerskap.	
Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk og tilluftspalte under dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-2
Det registreres ikke sug i ventilasjon. Sanitærutstyr fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon	Ja
Det anbefales å få kontrollert mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
På grunn av tilstøtende rom er våtrom, er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.	

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Totalvurdering fukt

TG-IU

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant