



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig m/hybel/sokkelleil

Adresse

Nygårdvegen 31

2073 BØN

3240/140/0/24/0/0

Rapportdato

23.01.2026

TG 0		1
TG 1		4
TG 2		15
TG 3		3
TG IU		1

NYGÅRDVEGEN 31 - 3240/140/0/24/0/0

Befaring utført den 15.01.2026 av:

BMTF

Jan Eivind Jansen Holmgren
Inspektra Takst AS

Johan Herman
Wessels vei 99
1542 Vestby

+4741239412
jan@inspektra.no



Byggmester og sertifisert takstmann med over 10 års erfaring, godkjent og medlem av BMTF
(Byggmestrenes Takseringsforbund) og NITO (Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon).





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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



Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre 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



Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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



Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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



Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

NYGÅRDVEGEN 31 - 3240/140/0/24/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med retningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. 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 er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

NYGÅRDVEGEN 31 - 3240/140/0/24/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.



Om boligen

Adresse: Nygårdvegen 31 , 2073, BØN

Matrikkel: 3240/140/0/24/0/0

Boligtype: Enebolig m/hybel/sokkelleil

Byggeår: Ukjent

Tomt: 1 179.10 m²

Hjemmelshaver(e): Glenn Gundersen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Liggende kledning av trepanel, saltaksform tekkt med takstein. Vinduer er gjennomgående fra byggeår med 2-lags glass. Det er oppført et frittstående bygg på eiendommen som inneholder boder. Bygget er oppført i trekonstruksjon, men ble ikke inspisert på befaringdagen da det inneholdt mye inventar og ikke var tilstrekkelig tilgjengelig for kontroll. Boden fremstår å ha behov for vedlikehold og oppgradering/renovering.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Hindringer på befaringdagen

Boligen ble inspisert i dagslys med snø på utvendige overflater som f.eks terrasse og på tak. Utvendig inspeksjon bar noe preg av værforholdene, og det anbefales ny kontroll/ undersøkelse når dette blir mulig. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Underetasjen inneholdt mye inventar, noe som medførte begrenset fremkommelighet. Bad og rom under terreng kunne derfor ikke vurderes fullstendig på befaringdagen. Det er oppført et frittstående bygg på eiendommen som inneholder boder. Bygget er oppført i trekonstruksjon, men ble ikke inspisert på befaringdagen da det inneholdt mye inventar og ikke var tilstrekkelig tilgjengelig for kontroll. Boden fremstår å ha behov for vedlikehold og oppgradering/renovering.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Første etasje

BRA-i 60 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 42 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré med takhøyde 241 cm, gang med takhøyde 261 cm, kjøkken med takhøyde 255 cm, spisestue med takhøyde 254 cm og stue med takhøyde 257 cm. Bod under trapp og trapperom er ikke målt.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong med utgang fra stue på 31 kvm, samt veranda med utgang fra entré på 11 kvm.

Andre etasje

BRA-i 48 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Trapperom/gang med takhøyde 252/254 cm, soverom 1 med takhøyde 249 cm, bad med takhøyde 243 cm, WC med takhøyde 243 cm og soverom 2 med takhøyde 251 cm.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

NYGÅRDVEGEN 31 - 3240/140/0/24/0/0

Underetasje			
BRA-i 53 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 27 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré med takhøyde 232 cm, bod med takhøyde 231 cm, soverom med takhøyde 233 cm, kjøkken med takhøyde 221 cm og stue med takhøyde 231 cm.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse med utgang fra entre

Frittstående bygg			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 35 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i	Beskrivelse av BRA-e Frittstående bygg med flere innganger til boder.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

Sum areal			
BRA-i 161 m ²	BRA-e 35 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 69 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 196 m ²			

Merknader om areal: Boligen er oppmålt etter beste evne ved bruk av laser, i henhold til NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger. I samsvar med gjeldende standard benyttes ikke lenger begrepene P-rom og S-rom. Arealene er angitt som bruksareal (BRA), herunder BRA-i (internt bruksareal) og eventuelt BRA-e (eksternt bruksareal), der dette er relevant. På grunn av møbler og innredning er deler av oppmålingen gjennomført med måling høyere opp på vegg enn anbefalt målehøyde. Videre kan skjeve vegger og konstruksjonsavvik medføre at oppgitte mål avviker noe fra måling langs gulv. Oppgitte arealer må derfor anses som veiledende. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.

NYGÅRDVEGEN 31 - 3240/140/0/24/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Rom under terreng: På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinerings av fukt inne i veggene ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Blkong med utgang fra stue: Det registreres etterslep på vedlikehold på balkongen, og bygningsdelen fremstår som preget av manglende vedlikehold. Balkongen ble ikke inspisert i sin helhet på befaringsdagen, da store deler var dekket av snø. Vurderingen er derfor basert på synlige og tilgjengelige forhold. Etterslep på vedlikehold kan over tid medføre økt slitasje og redusert levetid på treverk og konstruksjon. Når balkongen ikke kan inspiseres fullt ut foreligger det økt usikkerhet knyttet til tilstand på bærende konstruksjoner, innfestinger og eventuelle skjulte skader som råte, fuktpåvirkning eller svekkelser. Det bør påregnes vedlikehold, herunder rengjøring og overflatebehandling (beis/maling), samt kontroll og eventuelt utskifting av slitte/skadede terrassebord. Bærende konstruksjoner og innfestinger bør kontrolleres nærmere for å avdekke eventuelle råteskader og sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.

Veranda med utgang fra entre: Det registreres etterslep på vedlikehold på verandaen, og bygningsdelen fremstår som preget av manglende vedlikehold. Verandaen ble ikke inspisert i sin helhet på befaringsdagen, da store deler var utilgjengelig som følge av plassering av boblebad. Vurderingen er derfor basert på synlige og tilgjengelige forhold. Etterslep på vedlikehold kan over tid medføre økt slitasje og redusert levetid på treverk og konstruksjon. Når verandaen ikke kan inspiseres fullt ut foreligger det økt usikkerhet knyttet til tilstand på bærende konstruksjoner, innfestinger og eventuelle skjulte skader som råte, fuktpåvirkning eller svekkelser. Det bør påregnes vedlikehold, herunder rengjøring og overflatebehandling (beis/maling), samt kontroll og eventuelt utskifting av slitte/skadede terrassebord. Bærende konstruksjoner og innfestinger bør kontrolleres nærmere for å avdekke eventuelle råteskader og sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.

Terrasse med utgang fra entre i underetasjen: Det registreres etterslep på vedlikehold på terrassen, og bygningsdelen fremstår som preget av manglende vedlikehold. Terrassen ble ikke inspisert i sin helhet, da store deler var dekket av inventar/utemøbler på befaringsdagen. Vurderingen er derfor basert på synlige og tilgjengelige forhold. Etterslep på vedlikehold kan over tid medføre økt slitasje og redusert levetid på treverk og konstruksjon. Når terrassen ikke kan inspiseres fullt ut foreligger det økt usikkerhet knyttet til tilstand på bærende konstruksjoner, innfestinger og eventuelle skjulte skader som råte, fuktpåvirkning eller svekkelser. Det anbefales å rydde terrassen slik at full inspeksjon kan gjennomføres. Det bør påregnes vedlikehold, herunder rengjøring og overflatebehandling (beis/maling), samt kontroll og eventuelt utskifting av slitte/skadede terrassebord. Bærende konstruksjoner og innfestinger bør kontrolleres nærmere for å avdekke eventuelle råteskader og sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.

Takkonstruksjon: Taket er oppført som saltak, og det er ved innvendig/utvendig visuell kontroll ikke observert tegn til svai, nedbøyning eller åpenbare konstruksjonsfeil i takkonstruksjonen. Det bemerkes at store deler av takflaten var snødekt på befaringsdagen, og taket ble derfor ikke inspisert i sin helhet. Taket er heller ikke kontrollert ved ferdsel på taket, grunnet sikkerhetsmessige forhold. Vurderingen er dermed basert på tilgjengelige og synlige forhold fra bakkenivå og øvrige tilgjengelige inspeksjonspunkter. På bakgrunn av takets alder og begrenset inspeksjonsgrunnlag vurderes det å foreligge usikkerhet knyttet til takets tetthet, samt forhold som lufting, isolasjon og eventuelle skjulte avvik i underliggende konstruksjoner. Det anbefales derfor nærmere undersøkelser når forholdene tillater det. Det kan ikke utelukkes at det vil være behov for utbedringer eller utskifting av takteking, samt eventuelle tilhørende arbeider i takkonstruksjon/loft, avhengig av hva nærmere kontroll avdekker.

Taktekking og beslag: Punktet må ses i sammenheng med punkt Takkonstruksjon. Taket er oppført som saltak, og det er ved innvendig/utvendig visuell kontroll ikke observert tegn til svai, nedbøyning eller åpenbare konstruksjonsfeil i takkonstruksjonen. Det bemerkes at store deler av takflaten var snødekt på befaringsdagen, og taket ble derfor ikke inspisert i sin helhet. Taket er heller ikke kontrollert ved ferdsel på taket, grunnet sikkerhetsmessige forhold. Vurderingen er dermed basert på tilgjengelige og synlige forhold fra bakkenivå og øvrige tilgjengelige inspeksjonspunkter. På bakgrunn av takets alder og begrenset inspeksjonsgrunnlag vurderes det å foreligge usikkerhet knyttet til takets tetthet, samt forhold som lufting, isolasjon og eventuelle skjulte avvik i underliggende

konstruksjoner. Det anbefales derfor nærmere undersøkelser når forholdene tillater det. Det kan ikke utelukkes at det vil være behov for utbedringer eller utskifting av takteking, samt eventuelle tilhørende arbeider i takkonstruksjon/loft, avhengig av hva nærmere kontroll avdekker.

Bad i andre etasje - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad i andre etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Bad i andre etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Det er avdekket noe slitasje og svellinger på servantskap. Det er også registrert manglende ventilasjon. Svelling og slitasje på servantskap indikerer fuktpåvirkning over tid og kan medføre redusert levetid samt behov for utskifting. Manglende ventilasjon kan gi dårligere uttørking i rommet og øker risiko for fuktproblematikk, lukt, muggvekst og ytterligere skadeutvikling på overflater og innredning.

Bad i underetasje - Totalvurdering av overflater: På grunn av manglende fremkommelighet ble badet ikke fullstendig vurdert på befaringsdagen. Det anbefales derfor nærmere undersøkelser når rommet er tilgjengelig. Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm. Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av dusjkabinett. Ytterligere undersøkelser anbefales. Når badet ikke kan inspiseres fullt ut grunnet manglende fremkommelighet, foreligger det økt usikkerhet knyttet til overflater, fuktforhold og eventuelle skjulte avvik. Det registrerte fallet mot sluk er noe lavere enn anbefalt, noe som kan medføre redusert avrenning og økt risiko for at vann blir stående på gulvet ved bruk og renhold. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning på gulv og innredning, med mulig følge av slitasje, misfarging og fuktrelaterte skader. Manglende mulighet for kontroll av lokalfall rundt sluk innebærer ytterligere usikkerhet knyttet til funksjon og vannføring i dusjonen.

Bad i underetasje - Totalvurdering av fuktsøk: Fuktmålinger ved døren viser måleverdi i grønn sone på 8,5 %, noe som vurderes å tilsvare normal fuktindikasjon på måletidspunktet. På bakgrunn av området hvor hulltaking er utført, anbefales det å gjennomføre hulltaking med fuktmåling også i stuen på baksiden, i området mot sluk. Dette lot seg ikke gjennomføre på befaringsdagen, da fremkommeligheten ikke var tilstrekkelig. Det foreligger økt usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte fuktforhold i konstruksjonen, særlig i området ved sluk. Mulig fuktpåvirkning kan dermed ikke avdekkes eller dokumenteres på befaringsdagen. Dersom det foreligger skjulte fuktskader kan dette over tid medføre videre skadeutvikling, herunder råte, muggvekst og behov for mer omfattende utbedringer.

Kjøkken i hovedhuset: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Vannrør av type rør i rør. Tettehylsen mangler. Den skal tette mellom ytterrøret og innerrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres. Det registreres en del slitasje på innredningen.

Kjøkken i un deretasjen: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Vannrør av type rør i rør. Tettehylsen mangler. Den skal tette mellom ytterrøret og innerrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres. Det registreres en del slitasje på innredningen.

VVS: Det ble avdekket tegn til lekkasjer på rørføringer. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Varmtvannsbereder er observert plassert i bod i utleieleilighet i underetasjen. På grunn av manglende fremkommelighet ble verken varmtvannsbereder eller tilhørende rom nærmere vurdert på befaringsdagen.

Yttervegger / fasader: Det er avdekket råteskader og høy slitasje i utvendig kledning. Skadeomfanget vurderes å være betydelig, og forholdene kan indikere konstruksjonsmessig svekkelse i berørte områder. Skadene fremstår å være utviklet over tid og er trolig knyttet til fuktpåvirkning og mangelfullt vedlikehold. Råteskader i kledning kan medføre redusert beskyttelse av ytterveggen og økt risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Dersom skadene ikke utbedres kan dette føre til videre nedbrytning av trevirke, utvikling av skjulte skader i bindingsverk/svill, samt økt behov for senere omfattende utbedringer. Det må påregnes strakstiltak. Skadet kledning bør demonteres og skiftes ut. I forbindelse med utskifting anbefales det å kontrollere bakenforliggende konstruksjon (lekter, vindspærre, bindingsverk og svill) for å avdekke eventuelle følgeskader. Det bør samtidig vurderes forbedring av detaljer som lufting, tetting og eventuelle beslag/vannavrenning, slik at videre fuktbelastning reduseres.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Vinduer / dører: Boligens vinduer fremstår primært å være fra byggeår og består i hovedsak av trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer og dører bærer preg av høy alder, slitasje og manglende vedlikehold. Det er observert stedvis råteskader i enkelte karmen, samt sprekker og oppsprekking i trevirket. Samlet vurderes vinduer og dører å være modne for utskifting. Slitte vinduer og karmen med sprekker og råteskader kan medføre redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette kan gi økt varmetap, trekk og nedsatt komfort, samt økt risiko for fuktinntrengning i karm- og veggkonstruksjon. Over tid kan dette bidra til videre skadeutvikling og økte vedlikeholdskostnader. Utskifting av vinduer og dører må påregnes. I forbindelse med utskifting anbefales det å kontrollere tilstøtende bygningsdeler (innfesting, vindspærre, utføringer og bakenforliggende konstruksjoner) for å avdekke eventuelle følgeskader. Videre anbefales det å etablere løsninger med tilfredsstillende tetting og isolasjon i tråd med dagens standard for å forbedre energieffektivitet og funksjon.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Frittstående byggverk: Det er oppført et frittstående bygg på eiendommen, utført i trekonstruksjon med utvendig kledning. Bygget fremstår generelt i svært slitt stand og bærer preg av manglende vedlikehold over tid. Det er observert omfattende slitasje, nedbrytning og råteskader i utvendig kledning, samt sviktende/utette bygningsdeler enkelte steder. Bygget fremstår som modent for betydelige utbedringer og oppgraderinger. Skadeomfanget gir økt risiko for videre fuktinntrengning og nedbrytning av bakenforliggende konstruksjon. Dersom forholdet ikke utbedres kan dette medføre ytterligere råteutvikling, redusert konstruksjonsmessig stabilitet og økt behov for omfattende rehabilitering. Det må påregnes strakstiltak. Det anbefales nærmere undersøkelser og åpning av berørte områder for å kartlegge omfang av råte og eventuelle følgeskader. Skadet kledning og konstruksjoner må skiftes/utbedres, og det bør vurderes om full rehabilitering eller rivning/nybygg er mest hensiktsmessig ut fra byggets tilstand og ønsket bruk.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad i underetasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon verken før eller under befaringen. Det anbefales at all tilgjengelig dokumentasjon knyttet til utførte arbeider, installasjoner, produkter og tjenesteytere samles og registreres i Boligmappa dersom dette ikke allerede er gjort.

Registrert FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) bidrar til sporbarhet og trygghet for både nåværende og fremtidige eiere. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges eller ikke er registrert i Boligmappa, anbefales det at kjøper undersøker forholdene nærmere.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selger har ikke fremlagt egenerklæring.

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og eventuelle offentligrettslige forhold, herunder ulovlighetsmangler, er ikke kontrollert opp mot kommunale byggesaksdokumenter. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at dagens planløsning er i samsvar med godkjente tegninger eller tillatelser.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Offentligrettslige forhold knyttet til ferdigstilling og brukstillatelse er ikke kontrollert opp mot kommunale byggesaksdokumenter. Vurderingene i rapporten er basert på visuelle observasjoner ved befaring samt opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Kommentar:

Det er ikke observert noe avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold.

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

Sprekkdannelsene på grunnmuren er i samsvar med skjøtene på blokkene og har derfor en naturlig og normal slitasje med tanke på alder og bevegelser.

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.



Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplust?

Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Kommentar:

Det er stedvis observert fall mot huset. Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen for å hindre at overflatevann ledes mot grunnmur, og dermed redusere risiko for fuktpåvirkning og vanninntrengning.

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Kommentar:

Takvann ledes bort fra bygningen via takrenner og nedløpsrør.

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke gjort fuktindikasjoner i gulv eller vegger der dette ble prøvet målt.

Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Rom under terreng er ikke fuktkontrollert på befaringsdagen. Forholdet må ses i sammenheng med vurderingene under punkt Rom under terreng.

Levetid:

Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1-5 år.



Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20-60 år.

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Ja

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Nei

Er det synlige tegn til fukt?

Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

På grunnlag av begrenset fremkommelighet i utleieleiligheten ble det ikke utført hulltaking eller fuktmåling på befaringsdagen.

Er rommet ventilert?

Ja

Kommentar:

Naturlig ventilering.

Totalvurdering av rom under terreng**Kommentar:**

På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.

Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggene ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å gjennomføre fuktmåling og eventuelt hulltaking når rommene er ryddet og tilgjengelig, for å kunne vurdere fuktforhold og innvendige konstruksjoner nærmere.

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Fasade

Liggende trekledning, Murpuss

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Ja

Kommentar:

Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres sprekker og slitte overflater.

Svill og innvendige konstruksjoner er ikke kontrollert.

Yttervegger er ikke kontrollert med krysslaser eller vater for evt retningsavvik.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Ja

Kommentar:

Det er observert råteskader og betydelig slitasje på fasadeområder utvendig.

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Det er avdekket råteskader og høy slitasje i utvendig kledning. Skadeomfanget vurderes å være betydelig, og forholdene kan indikere konstruksjonsmessig svekkelse i berørte områder. Skadene fremstår å være utviklet over tid og er trolig knyttet til fuktpåvirkning og mangelfullt vedlikehold.

Råteskader i kledning kan medføre redusert beskyttelse av ytterveggen og økt risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Dersom skadene ikke utbedres kan dette føre til videre nedbrytning av trevirke, utvikling av skjulte skader i bindingsverk/svill, samt økt behov for senere omfattende utbedringer.

Det må påregnes strakstiltak. Skadet kledning bør demonteres og skiftes ut. I forbindelse med utskifting anbefales det å kontrollere bakenforliggende konstruksjon (lekter, vindspærre, bindingsverk og svill) for å avdekke eventuelle følgeskader. Det bør samtidig vurderes forbedring av detaljer som lufting, tetting og eventuelle beslag/vannavrenning, slik at videre fuktbelastning reduseres.

Kostnadsestimat:

Tiltak over 300.000

Levetid:

- ⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.
 - ⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.
 - ⚠ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.
-

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass med stempeldato 1996.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fra byggeår.

Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Boligens vinduer fremstår primært å være fra byggeår og består i hovedsak av trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer og dører bærer preg av høy alder, slitasje og manglende vedlikehold. Det er observert stedvise råteskader i enkelte karmen, samt sprekker og oppsprekking i trevirket.

Samlet vurderes vinduer og dører å være modne for utskifting.

Slitte vinduer og karmen med sprekker og råteskader kan medføre redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette kan gi økt varmetap, trekk og nedsatt komfort, samt økt risiko for fuktinntrengning i karm- og veggkonstruksjon. Over tid kan dette bidra til videre skadeutvikling og økte vedlikeholdskostnader.

Utskifting av vinduer og dører må påregnes. I forbindelse med utskifting anbefales det å kontrollere tilstøtende bygningsdeler (innfesting, vindsperre, utforinger og bakenforliggende konstruksjoner) for å avdekke eventuelle følgeskader. Videre anbefales det å etablere løsninger med tilfredsstillende tetting og isolasjon i tråd med dagens standard for å forbedre energieffektivitet og funksjon.

Kostnadsestimat:

Tiltak over 300.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales utskifting av vinduer og dører for å oppnå dagens isolasjonsevne, funksjon, komfort og energieffektivitet.

Levetid:

- ⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
 - ⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
 - ⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
 - ⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
 - ⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.
-

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Etablert balkong på ca. 31kvm

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det registreres etterslep på vedlikehold på balkongen, og bygningsdelen fremstår som preget av manglende vedlikehold. Balkongen ble ikke inspisert i sin helhet på befaringdagen, da store deler var dekket av snø. Vurderingen er derfor basert på synlige og tilgjengelige forhold.

Etterslep på vedlikehold kan over tid medføre økt slitasje og redusert levetid på treverk og konstruksjon. Når balkongen ikke kan inspiseres fullt ut foreligger det økt usikkerhet knyttet til tilstand på bærende konstruksjoner, innfestinger og eventuelle skjulte skader som råte, fuktpåvirkning eller svekkelser.

Det bør påregnes vedlikehold, herunder rengjøring og overflatebehandling (beis/maling), samt kontroll og eventuelt utskifting av slitte/skadede terrassebord. Bærende konstruksjoner og innfestinger bør kontrolleres nærmere for å avdekke eventuelle råteskader og sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å gjennomføre nødvendig vedlikehold og oppgradering, herunder rengjøring og overflatebehandling (skraping/maling/beising) av treverk. Løse eller skadde bord, rekkverksdeler og innfestinger bør kontrolleres og utbedres/utskiftes ved behov. Balkongen bør også kontrolleres for eventuelle råteskader og fuktpåvirkning, spesielt i utsatte områder og ved overganger mot vegg.

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Etablert veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det registreres etterslep på vedlikehold på verandaen, og bygningsdelen fremstår som preget av manglende vedlikehold. Verandaen ble ikke inspisert i sin helhet på befaringsdagen, da store deler var utilgjengelig som følge av plassering av boblebad. Vurderingen er derfor basert på synlige og tilgjengelige forhold.

Etterslep på vedlikehold kan over tid medføre økt slitasje og redusert levetid på treverk og konstruksjon. Når verandaen ikke kan inspiseres fullt ut foreligger det økt usikkerhet knyttet til tilstand på bærende konstruksjoner, innfestinger og eventuelle skjulte skader som råte, fuktpåvirkning eller svekkelser.

Det bør påregnes vedlikehold, herunder rengjøring og overflatebehandling (beis/maling), samt kontroll og eventuelt utskifting av slitte/skadede terrassebord. Bærende konstruksjoner og innfestinger bør kontrolleres nærmere for å avdekke eventuelle råteskader og sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å gjennomføre nødvendig vedlikehold og oppgradering, herunder rengjøring og overflatebehandling (skraping/maling/beising) av treverk. Løse eller skadde bord, rekkverksdeler og innfestinger bør kontrolleres og utbedres/utskiftes ved behov. Verandaen bør også kontrolleres for eventuelle råteskader og fuktpåvirkning, spesielt i utsatte områder og ved overganger mot vegg.

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Etablert terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det registreres etterslep på vedlikehold på terrassen, og bygningsdelen fremstår som preget av manglende vedlikehold. Terrassen ble ikke inspisert i sin helhet, da store deler var dekket av inventar/utemøbler på befaringsdagen. Vurderingen er derfor basert på synlige og tilgjengelige forhold.

Etterslep på vedlikehold kan over tid medføre økt slitasje og redusert levetid på treverk og konstruksjon. Når terrassen ikke kan inspiseres fullt ut foreligger det økt usikkerhet knyttet til tilstand på bærende konstruksjoner, innfestinger og eventuelle skjulte skader som råte, fuktpåvirkning eller svekkelser.

Det anbefales å rydde terrassen slik at full inspeksjon kan gjennomføres. Det bør påregnes vedlikehold, herunder rengjøring og overflatebehandling (beis/maling), samt kontroll og eventuelt utskifting av slitte/skadede terrassebord. Bærende konstruksjoner og innfestinger bør kontrolleres nærmere for å avdekke eventuelle råteskader og sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å gjennomføre nødvendig vedlikehold og oppgradering, herunder rengjøring og overflatebehandling (skraping/maling/beising) av treverk. Løse eller skadde bord, innfestinger bør kontrolleres og utbedres/utskiftes ved behov. Terrassen bør også kontrolleres for eventuelle råteskader og fuktpåvirkning, spesielt i utsatte områder og ved overganger mot vegg.

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Taket er oppført som saltak, og det er ved innvendig/utvendig visuell kontroll ikke observert tegn til svai, nedbøyning eller åpenbare konstruksjonsfeil i takkonstruksjonen.

Det bemerkes at store deler av takflaten var snødekt på befaringsdagen, og taket ble derfor ikke inspisert i sin helhet. Taket er heller ikke kontrollert ved ferdsel på taket, grunnet sikkerhetsmessige forhold. Vurderingen er dermed basert på tilgjengelige og synlige forhold fra bakkenivå og øvrige tilgjengelige inspeksjonspunkter.

På bakgrunn av takets alder og begrenset inspeksjonsgrunnlag vurderes det å foreligge usikkerhet knyttet til takets tetthet, samt forhold som lufting, isolasjon og eventuelle skjulte avvik i underliggende konstruksjoner. Det anbefales derfor nærmere undersøkelser når forholdene tillater det.

Det kan ikke utelukkes at det vil være behov for utbedringer eller utskifting av takteking, samt eventuelle tilhørende arbeider i takkonstruksjon/loft, avhengig av hva nærmere kontroll avdekker.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigeledd? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Takstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Ja

Kommentar:

Det kan ikke utelukkes råteskader på vindskier eller andre takutstikk.

Totalvurdering av taktekking og beslag**Kommentar:**

Punktet må ses i sammenheng med punkt Takkonstruksjon.

Taket er oppført som saltak, og det er ved innvendig/utvendig visuell kontroll ikke observert tegn til svai, nedbøyning eller åpenbare konstruksjonsfeil i takkonstruksjonen.

Det bemerkes at store deler av takflaten var snødekt på befaringsdagen, og taket ble derfor ikke inspisert i sin helhet. Taket er heller ikke kontrollert ved ferdsel på taket, grunnet sikkerhetsmessige forhold. Vurderingen er dermed basert på tilgjengelige og synlige forhold fra bakkenivå og øvrige tilgjengelige inspeksjonspunkter.

På bakgrunn av takets alder og begrenset inspeksjonsgrunnlag vurderes det å foreligge usikkerhet knyttet til takets tetthet, samt forhold som lufting, isolasjon og eventuelle skjulte avvik i underliggende konstruksjoner. Det anbefales derfor nærmere undersøkelser når forholdene tillater det.

Det kan ikke utelukkes at det vil være behov for utbedringer eller utskifting av taktekking, samt eventuelle tilhørende arbeider i takkonstruksjon/loft, avhengig av hva nærmere kontroll avdekker.

Levetid:

⚠ Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 år.

⚠ Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.

⚠ Normal levetid på mekanisk festet takpapp er mellom 15-35 år.

⚠ Normal tid for reparasjon av mekanisk festet takpapp er mellom 5-15 år.

⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

13**Takrenner og nedløp****TG 1**

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Nedløp er ført ned mot bakken med utkast. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Det registreres mindre skader/bulker på takrenner/nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv, fliser på vegg og panel i himling

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.

Det er bemerket flere skruehull som ikke er tett på vegg. Dette anbefales tett med godkjent fugemasse for våtrom.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Levetid:



Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.



Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.



Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

NYGÅRDVEGEN 31 - 3240/140/0/24/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Innredningen fremstår som noe slitt.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til avtrekk på våtrommet.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Innredning med servant

Kommentar:

Det er avdekket noe slitasje og svellinger på servantskap. Det er også registrert manglende ventilasjon.

Svelling og slitasje på servantskap indikerer fuktpåvirkning over tid og kan medføre redusert levetid samt behov for utskifting. Manglende ventilasjon kan gi dårligere uttørking i rommet og øker risiko for fuktproblematikk, lukt, muggvekst og ytterligere skadeutvikling på overflater og innredning.

Levetid:

- ❗ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ❗ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.
- ❗ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- ❗ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**Kommentar:**

Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Ingen konstaterte fuktskader.

Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renoveret etter byggeår.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Kommentar:

På grunn av manglende fremkommelighet ble badet ikke fullstendig vurdert på befaringsdagen. Det anbefales derfor nærmere undersøkelser når rommet er tilgjengelig.

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av dusjkabinett.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

På grunn av manglende fremkommelighet ble badet ikke fullstendig vurdert på befaringsdagen. Det anbefales derfor nærmere undersøkelser når rommet er tilgjengelig.

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av dusjkabinett.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Når badet ikke kan inspiseres fullt ut grunnet manglende fremkommelighet, foreligger det økt usikkerhet knyttet til overflater, fuktforhold og eventuelle skjulte avvik. Det registrerte fallet mot sluk er noe lavere enn anbefalt, noe som kan medføre redusert avrenning og økt risiko for at vann blir stående på gulvet ved bruk og renhold. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning på gulv og innredning, med mulig følge av slitasje, misfarging og fuktrelaterte skader. Manglende mulighet for kontroll av lokalfall rundt sluk innebærer ytterligere usikkerhet knyttet til funksjon og vannføring i dusjonen.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.



Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Nei

Kommentar:

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk



Kommentar:

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- ❗ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ❗ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.
- ❗ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- ❗ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

NYGÅRDVEGEN 31 - 3240/140/0/24/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

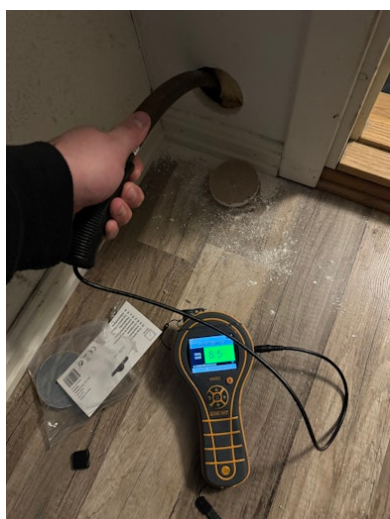
TG 2 

Kommentar:

Fuktmålinger ved døren viser måleverdi i grønn sone på 8,5 %, noe som vurderes å tilsvare normal fuktindikasjon på måletidspunktet. På bakgrunn av området hvor hulltaking er utført, anbefales det å gjennomføre hulltaking med fuktmåling også i stuen på baksiden, i området mot sluk. Dette lot seg ikke gjennomføre på befaringsdagen, da fremkommeligheten ikke var tilstrekkelig.

Det foreligger økt usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte fuktforhold i konstruksjonen, særlig i området ved sluk. Mulig fuktpåvirkning kan dermed ikke avdekkes eller dokumenteres på befaringsdagen. Dersom det foreligger skjulte fuktskader kan dette over tid medføre videre skadeutvikling, herunder råte, muggvekst og behov for mer omfattende utbedringer.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

På bakgrunn av området hvor hulltaking er utført, anbefales det å gjennomføre hulltaking med fuktmåling også i stuen på baksiden, i området mot sluk.

NYGÅRDVEGEN 31 - 3240/140/0/24/0/0



Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder
Kommentar:

Ildsted ble ikke funksjonstestet.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

Levetid:


Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

NYGÅRDVEGEN 31 - 3240/140/0/24/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkhøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp

Trappen går fra 1. etasje til 2. etasje.:

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

Det bemerkes at rekkverkhøyde på trappen ikke oppfyller dagens krav.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Integreerte hvitevarer:

Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Vannrør av type rør i rør. Tettehylsen mangler. Den skal tette mellom ytterrøret og innerrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres. Det registreres en del slitasje på innredningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det anbefales etablering av komfyrvakt.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Integreerte hvitevarer:

Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Vannrør av type rør i rør. Tettehylsen mangler. Den skal tette mellom ytterrøret og innerrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres. Det registreres en del slitasje på innredningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det anbefales etablering av komfyrvakt.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Kommentar:

Det bemerkes at vanntrykket på toalettrom og bad i andre etasje fremstår noe svakere, men oppleves likevel som innenfor normal funksjon ved prøving på befaringsdagen. Det tas forbehold om at nærmere undersøkelser kan være nødvendig dersom forholdet endrer seg eller oppleves som problematisk.

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner

Vedovn

Varmepumpe

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Kommentar:

Varmtvannsbereder er observert plassert i bod i utleieleilighet i underetasjen. På grunn av manglende fremkommelighet ble verken varmtvannsbereder eller tilhørende rom nærmere vurdert på befaringsdagen.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Det ble avdekket tegn til lekkasjer på rørføringer.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Varmtvannsbereder er observert plassert i bod i utleieleilighet i underetasjen. På grunn av manglende fremkommelighet ble verken varmtvannsbereder eller tilhørende rom nærmere vurdert på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales nærmere kontroll av rørføringer og eventuelle lekkasjepunkter av autorisert rørlegger, med nødvendige utbedringer for å hindre videre fuktpåvirkning og skadeutvikling. Videre anbefales det å gjennomføre kontroll av varmtvannsbereder og tilhørende installasjoner når rommet er tilgjengelig, herunder vurdering av alder, tilstand og eventuell utskifting ved behov.

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i gang i andre etasje.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det ligger samsvarserklæring inne i skapet. Det er ukjent for takstmann hva denne gjelder. Samsvarserklæringen er stemplet med dato 20/09-16

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Ja

Kommentar:

Det mangler deksel rundt sikringer.

Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Bereder er tilkoblet i stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Montere deksel rundt sikringer.

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag.

Bilde



22

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slukkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slukkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Det anbefales å ha tilgjengelig brannslukningsutstyr i hver etasje.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Det er observert røykvarslere i alle etasjer. Røykvarslerne er ikke funksjonstestet på befaringsdagen.



De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Det er oppført et frittstående bygg på eiendommen, utført i trekonstruksjon med utvendig kledning. Bygget fremstår generelt i svært slitt stand og bærer preg av manglende vedlikehold over tid. Det er observert omfattende slitasje, nedbrytning og råteskader i utvendig kledning, samt sviktende/utette bygningsdeler enkelte steder. Bygget fremstår som modent for betydelige utbedringer og oppgraderinger.

Skadeomfanget gir økt risiko for videre fuktinntrengning og nedbrytning av bakenforliggende konstruksjon. Dersom forholdet ikke utbedres kan dette medføre ytterligere råteutvikling, redusert konstruksjonsmessig stabilitet og økt behov for omfattende rehabilitering.

Det må påregnes strakstiltak. Det anbefales nærmere undersøkelser og åpning av berørte områder for å kartlegge omfang av råte og eventuelle følgeskader. Skadet kledning og konstruksjoner må skiftes/utbedres, og det bør vurderes om full rehabilitering eller rivning/nybygg er mest hensiktsmessig ut fra byggets tilstand og ønsket bruk.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000