



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Knarten 21

2165 HVAM

3228/221/0/240/0/0

Rapportdato

30.01.2026

TG 0  3

TG 1  12

TG 2  14

TG 3  0

TG IU  0

KNARTEN 21 - 3228/221/0/240/0/0

Befaring utført den 11.11.2025 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.

KNARTEN 21 - 3228/221/0/240/0/0



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 taktekking 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.

KNARTEN 21 - 3228/221/0/240/0/0



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: Knarten 21 , 2165, HVAM

Matrikkel: 3228/221/0/240/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2000

Tomt: 939 m²

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Anders Erga, Theresa Marie Ivetorp

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig på tre etasjer oppført i trekonstruksjon over støpt grunn Liggende kledning av trepanel, saltaksform tekket med takstein.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det er ikke foretatt særskilt kontroll av eventuelle skjevheter, knirk i gulv eller konstruksjonsmessige forhold knyttet til underliggende konstruksjoner. Det er ikke satt tilstandsgrad for innvendige overflater, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Det er ikke foretatt særskilt kontroll av eventuelle skjevheter, knirk i gulv eller konstruksjonsmessige forhold knyttet til underliggende konstruksjoner. Det er ikke satt tilstandsgrad for innvendige overflater, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger opplyser om følgende planlagte oppgraderinger som skal utføres etter befarringsdato: • Utskifting av gulv på kjøkken
• Maling av trapp • Montering av håndløper i trapp • Mindre overflateoppussing

Øvrig informasjon om oppdraget

KNARTEN 21 - 3228/221/0/240/0/0



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.

KNARTEN 21 - 3228/2217/0/240/0/0

Underetasjen

BRA-i 67 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, soverom 1, soverom 2, gang, vaskerom, bad, trapperom, 2stk boder.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

Første etasje

BRA-i 79 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 43 m ²
Beskrivelse av BRA-i Trapperom, gang, kjøkken, spisestue, stue, soverom 3, wc.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Veranda med utgang fra stue. Balkong med utgang fra kjøkken.

Andre etasje

BRA-i 57 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Trapperom, stue, soverom 4, soverom 5, soverom 6, bad, bod7teknisk rom.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

Garasje			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 39 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i	Beskrivelse av BRA-e Garasje	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

Uthus/bod			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 11 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i	Beskrivelse av BRA-e Uthus/bod	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

Sum areal			
BRA-i 203 m ²	BRA-e 50 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 43 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 253 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. Trapperom og trapp i boligen er medregnet i BRA-i, i tråd med definisjonene i NS 3940. Videre er sjakter, pipeløp, innkassinger, tekniske føringer og tilsvarende konstruksjoner er medregnet i BRA-i. Oppmålingen er i hovedsak utført ved måling fra yttervegg til yttervegg, så langt dette har latt seg gjøre på befaringsdagen. På grunn av møbler, fast innredning, innkassinger, vegger og andre hindringer er deler av oppmålingen gjennomført med måling høyere opp på vegg enn anbefalt måle høyde. Videre kan skjeve eller ujevne vegger, konstruksjonsavvik og eldre byggeskikk medføre at oppgitte mål kan avvike noe fra faktisk måling langs gulv. Oppgitte arealer må derfor anses som veiledende, og avvik kan forekomme. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon for undertegnede som bekrefter om bod(er) er tinglyst eller formelt tilordnet boligen. Eventuelle kjøpere oppfordres derfor til å kontrollere dette nærmere mot grunnbok, seksjoneringsbegjæring eller vedtekter hos borettslag/sameie.



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.

Drenering: Det er ikke observert synlig grunnmursplast eller toppliste ved befaring. Terrengfallet rundt bygningen er delvis flatt, og enkelte områder har fall inn mot grunnmuren. Takvann er kun delvis ledet bort fra bygningen. Forholdene vurderes samlet som en svakhet ved bygningens fuktsikring. Konsekvens: Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring, kombinert med ugunstig terrengfall og mangelfull bortledning av takvann, kan medføre økt tilførsel av overflatevann og fukt mot grunnmuren. Over tid kan dette gi økt risiko for fuktbelastning og fuktrelaterte skader i tilstøtende konstruksjoner. Tiltak: Det anbefales å vurdere etablering eller forbedring av grunnmursplast med korrekt avslutning og toppliste. Videre bør terreng rundt bygningen justeres slik at det oppnås fall bort fra grunnmuren, og takvann bør ledes tilfredsstillende bort fra bygningen. Eventuelle tiltak bør sees i sammenheng med bygningens alder og eksisterende dreneringsløsning.

Yttervegger / fasader: Ved visuell kontroll, kombinert med stikkprøvekontroller i kledningen fra bakkenivå, er det registrert sprekker, oppsprekking og slitasje i kledningen, særlig på værutsatte fasader. Kledningen bærer stedvis preg av alder og manglende vedlikehold. Forholdene vurderes å være forenlig med bygningens alder og eksponering. Svill og innvendige konstruksjoner er ikke kontrollert. Yttervegger er ikke kontrollert med krysslaser eller vater for vurdering av eventuelle retningsavvik. Det er videre registrert manglende musebånd enkelte steder. Konsekvens: Manglende vedlikehold, oppsprekking og slitasje i kledningen kan over tid redusere fasadenes beskyttende funksjon og medføre økt risiko for fuktinntrengning og råteskader. Manglende musebånd kan gi adgang for skadedyr i konstruksjonen. Begrenset kontroll innebærer at eventuelle skjulte skader eller konstruksjonsavvik ikke kan utelukkes. Tiltak: Det må påregnes vedlikehold og overflatebehandling av fasader. Stedvis må utskifting av enkeltbord påregnes. I forbindelse med utskifting anbefales det kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader. Det anbefales videre å etablere musesperre der dette mangler.

Vinduer / dører: Ved befaring ble det ikke registrert punkterte vindusglass. Det bemerkes imidlertid at punktering kan være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble utført en enkel funksjonstest av tilfeldig utvalgte vinduer i boligen. På vinduer fra byggeåret ble det registrert slitte pakninger og trege vridere. Enkelte vinduer er videre påvist å være tunge eller vanskelige å åpne og lukke. Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av vinduenes alder, registrert slitasje og redusert funksjon. Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av enkelte vindusglass og/eller vinduer over tid. Det må også påregnes behov for justering og vedlikehold av boligens dører. Konsekvens: Slitte pakninger, trege beslag og redusert funksjon kan over tid medføre redusert tetthet, økt varmetap og risiko for fukt- og kondensproblematikk. Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke kan også medføre redusert brukskomfort og økt slitasje på beslag og rammer. Tiltak: Det anbefales vedlikehold, justering og smøring av beslag og vridere. Slitte pakninger bør skiftes. Det bør påregnes utskifting av enkelte vinduer og/eller vindusglass på sikt, særlig der funksjon og tetthet ikke lar seg tilfredsstillende utbedre. Boligens dører bør tilsvarende justeres og vedlikeholdes.

Balkong / terrasse: Det er registrert etterslep på vedlikehold. Rekkverket er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde. Terrassebord er lagt tett uten tilstrekkelig lufting, noe som kan redusere materialenes levetid. Det er videre observert vanndrypp fra underpanel ved inngangsdøren. Forholdene vurderes samlet å gi tilstandsgrad 2. Konsekvens: Etterslep på vedlikehold kan over tid føre til økt slitasje og redusert funksjon. For lav rekkverkshøyde kan medføre økt risiko for fall og redusert personsikkerhet. Manglende lufting mellom terrassebord kan gi økt fuktbelastning og risiko for råte. Vanndrypp fra underpanel kan over tid medføre fukt- og råteskader i tilgrensende konstruksjoner. Tiltak: Det anbefales å gjennomføre nødvendig vedlikehold av balkong/terrasse. Rekkverket bør tilpasses eller forhøyes slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til rekkverkshøyde. Terrassebord bør vurderes justert eller omlagt for å sikre bedre lufting. Årsak til vanndrypp fra underpanel bør avklares og utbedres for å redusere risiko for fukt- og råteskader.

Takkonstruksjon: Det er registrert noe mangelfull lufting av takkonstruksjonene. Konsekvens: Mangelfull lufting kan over tid medføre økt fuktbelastning i takkonstruksjonen, med risiko for kondens, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen. Tiltak: Det anbefales å vurdere forbedring av lufting og ventilasjon av takkonstruksjonene for å redusere risiko for fuktrelaterte skader.

Loft: Ved inspeksjon er det observert fukt i sutakplatene, noe som indikerer kondensdannelse. Det er benyttet ca. 11 mm klem- og sløyfelister mellom undertak og takduk, hvilket ikke gir tilstrekkelig luftespalte til å sikre nødvendig ventilasjon av takkonstruksjonen. De observerte forholdene vurderes som et avvik fra anbefalt praksis. De registrerte fuktmerkene vurderes som et tydelig symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2. Konsekvens: Utilstrekkelig lufting kan over tid medføre økt fuktbelastning i takkonstruksjonen, med risiko for kondens, muggvekst, råteskader og redusert levetid på materialene. Manglende luftgjennomstrømning kan særlig gi utfordringer i kalde perioder med stor temperaturforskjell. Tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak for å

forbedre luftingen av takkonstruksjonen, herunder etablering av tilstrekkelig luftespalte i henhold til anbefalt praksis. Videre bør takkonstruksjonen følges opp med kontroll av fuktforhold, og ytterligere undersøkelser kan vurderes dersom fuktproblemene vedvarer eller forverres.

Vaskerom - Totalvurdering av overflater: Det er utført kontroll av fallforhold på våtrom ved bruk av laser. Måling er foretatt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. I det innerste rommet på vaskerommet er det målt tilfredsstillende fall med over ca. 2,5 cm totalt mot sluk. For det andre sluket er det registrert fall som kan være i underkant av ca. 2,5 cm. Målingen vurderes imidlertid som usikker, da fastmontert skap er plassert over sluket og vanskeliggjør nøyaktig avlesning. Det tas derfor forbehold om måleusikkerhet i dette området. Det er ikke avdekket skader eller vesentlige avvik utover normal bruksslitasje på overflatene. Overflatene vurderes imidlertid å begynne å ha oppnådd forventet levetid, og tiltak må påregnes på sikt. Konsekvens: Overflater som nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid kan over tid få redusert funksjon. Eventuelt mangelfulle fallforhold kan medføre redusert avrenning av vann, med økt risiko for vannansamling, fuktbelastning og fuktrelaterte skader i konstruksjonene. Tiltak: Det anbefales å følge med på overflatenes tilstand og begrense unødvendig vannbelastning. Ved fremtidig rehabilitering bør overflater fornyes og tilfredsstillende fall mot sluk etableres i henhold til gjeldende krav. Fallforholdene bør kontrolleres på nytt dersom skapet fjernes eller ved ombygging.

Bad i første etasje - Totalvurdering av overflater: Overflatene på våtrommet har begynt å nå forventet levetid, og tiltak må påregnes på sikt. Det er videre registrert tilnærmet flatt fall mot sluk, hvilket vurderes å avvike fra anbefalte fallforhold for våtrom. Konsekvens: Overflater med oppnådd eller nær forventet levetid kan over tid få redusert funksjon. Mangelfullt fall mot sluk kan medføre redusert avrenning av vann, med økt risiko for vannansamling, fuktbelastning og fuktrelaterte skader i konstruksjonene. Tiltak: Det anbefales å begrense vannbelastningen på gulvet. Bruk av dusjkabinett anbefales for å redusere risiko for fukt- og vannskader. Ved fremtidig rehabilitering bør overflater fornyes og tilfredsstillende fall mot sluk etableres i henhold til gjeldende krav.

Bad i første etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess som innebærer kjemisk uttørking over tid. Normal forventet levetid for smøremembran er om lag 10–20 år, og fuktsikringen vurderes å nærme seg eller ha overskredet forventet levetid. Konsekvens: Aldret smøremembran kan miste sin beskyttende funksjon, noe som over tid kan medføre økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Tiltak: For å redusere vannbelastningen på gulv og vegger anbefales det å etablere et tett dusjkabinett. Dette kan bidra til å forlenge bruksperioden for våtrommet utover den antatte gjenstående levetiden. Ved fremtidig rehabilitering bør fuktsikringen fornyes i henhold til gjeldende krav.

Bad i tredje etasje - Totalvurdering av overflater: Det er utført kontroll av fallforhold på våtrom ved bruk av laser. Måling er foretatt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert tilnærmet flatt fall mot sluk, hvilket vurderes å avvike fra anbefalte fallforhold for våtrom. Konsekvens: Mangelfullt fall mot sluk kan medføre redusert avrenning av vann, med økt risiko for vannansamling på gulv, fuktbelastning mot overflater og konstruksjoner samt økt risiko for lekkasjer over tid. Tiltak: Det anbefales å begrense vannbelastningen på gulvet. Bruk av dusjkabinett anbefales for å redusere risiko for fukt- og vannskader. Ved fremtidig rehabilitering bør fallforholdene utbedres slik at tilfredsstillende fall mot sluk etableres.

Bad i tredje etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid for smøremembran er om lag 10–20 år. Konsekvens: Aldret smøremembran kan over tid miste sin funksjon, med økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Tiltak: For å redusere vannbelastningen på gulv og vegger anbefales det å etablere et tett dusjkabinett. Dette kan bidra til å forlenge bruksperioden for våtrommet utover den antatte gjenstående levetiden. Ved fremtidig rehabilitering bør fuktsikring fornyes i henhold til gjeldende krav.

Trapp: Trappen fremstår med normal slitasjegrad sett i forhold til alder og bruk. Trappen har åpen utførelse, og det er ikke etablert håndløper på vegg. Det er videre observert knirk i trappen. Konsekvens: Manglende håndløper kan gi redusert støtte og sikkerhet ved bruk av trappen. Knirk indikerer bevegelser i konstruksjonen, men vurderes ikke som et tegn på konstruktiv svikt. Forholdene kan påvirke brukskomforten. Tiltak: Det anbefales å etablere håndløper på vegg for bedre sikkerhet. Knirk kan eventuelt utbedres ved justering eller etterstramming i forbindelse med fremtidig vedlikehold av trappen.

Kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje fremstår kjøkkenet i hovedsak i funksjonell stand. Det er ikke registrert forhold som indikerer svikt i kjøkkenets daglige funksjon. Det bemerkes imidlertid at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Konsekvens: Manglende automatisk vannstopper kan medføre økt risiko

for vannskader ved lekkasje fra vanninstallasjoner. Fravær av komfyrvakt kan øke risikoen for branntilløp ved tørrkoking eller feilbruk av komfyr. Tiltak: Det anbefales å etablere automatisk vannstopper og komfyrvakt som forebyggende sikkerhetstiltak. Dette vil redusere risikoen for henholdsvis vann- og brannskader.

Frittstående byggverk: Frittstående bod på ca. 11 m² er plassert i hagen og er montert direkte på bakken over støpte fundamenter/lettklinkerblokker. Kledning og bærende konstruksjon ligger lavere mot terreng enn anbefalt, noe som gir redusert avstand mellom terreng og konstruksjon. Bygget er ikke vurdert i henhold til NS 3600. Konsekvens: Lav plassering mot terreng kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen, med risiko for fuktskader, råte og redusert levetid over tid. Tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak som økt avstand mellom terreng og konstruksjon, eksempelvis ved justering av terreng, forbedret drenering eller heving av konstruksjonen. Videre bør det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold for å redusere risiko for fuktrelaterte skader.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3**0**

Bygningsdeler med TG IU

TG IU**1**

Dokumentasjon

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.

Når ble egenerklæringen signert?

Selger har ikke fremlagt egenerklæring.

KNARTEN 21 - 3228/22-1/0/240/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

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, Lettklinkerblokker

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:**

Sprekkdannelsene i grunnmuren følger skjøtene mellom murblokkene og vurderes å være et resultat av normale bevegelser og aldersrelatert slitasje. Forholdet anses som vanlig for konstruksjoner av denne typen og alderen, og det er ikke observert tegn til pågående eller unormale setninger ved befaring.

Konsekvens:

Sprekkene vurderes ikke å ha konstruktiv betydning på befaringstidspunktet. Ved videre utvikling kan det imidlertid oppstå økt risiko for fuktinntrengning gjennom grunnmuren over tid.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på sprekkutviklingen. Ved endringer eller økt sprekkvidde bør nærmere vurdering og eventuelt tetting vurderes for å redusere risiko for fuktpåvirkning.

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 toppliste?

Nei

Kommentar:

Det er ikke observert synlig grunnmursplast eller toppliste ved befaring.

Konsekvens: Manglende eller ikke synlig avslutning kan øke risikoen for fuktbelastning mot grunnmuren over tid.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Kommentar:

Terrengfallet rundt bygningen er delvis flatt, og enkelte områder har fall inn mot grunnmuren.

Konsekvens: Manglende eller utilstrekkelig fall fra bygningen kan medføre økt overflatevann mot grunnmuren og økt risiko for fuktbelastning over tid.

Er takvann ledet bort fra bygning?

Nei

Kommentar:

Takvann er delvis ledet bort fra bygningen.

Konsekvens: Der takvann ikke ledes tilstrekkelig bort fra bygningen, kan dette bidra til økt fuktbelastning mot grunnmur og terreng langs fasaden.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Det er ikke observert synlig grunnmursplast eller toppliste ved befaring. Terrengfallet rundt bygningen er delvis flatt, og enkelte områder har fall inn mot grunnmuren. Takvann er kun delvis ledet bort fra bygningen. Forholdene vurderes samlet som en svakhet ved bygningens fuktsikring.

Konsekvens:

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring, kombinert med ugunstig terrengfall og mangelfull bortledning av takvann, kan medføre økt tilførsel av overflatevann og fukt mot grunnmuren. Over tid kan dette gi økt risiko for fuktbelastning og fuktrelaterte skader i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering eller forbedring av grunnmursplast med korrekt avslutning og toppliste. Videre bør terreng rundt bygningen justeres slik at det oppnås fall bort fra grunnmuren, og takvann bør ledes tilfredsstillende bort fra bygningen. Eventuelle tiltak bør sees i sammenheng med bygningens alder og eksisterende dreneringsløsning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å sikre tilfredsstillende avslutning av utvendig grunnmursplast med toppliste der dette mangler. Videre bør terreng rundt bygningen justeres slik at det oppnås fall bort fra grunnmuren. Takvann bør ledes bort fra bygningen på en hensiktsmessig måte.

Det kan også være aktuelt å gjennomføre nærmere vurdering av dreneringens funksjon ved behov, eksempelvis i forbindelse med fremtidige gravearbeider eller ved tegn til fuktproblematikk.

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

Kommentar:

I underetasjen er yttervegger påforet og kledd med panel og plater. På våtrom er veggene kledd med flis.

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:

Det er ikke utført egen hulltaking mot yttervegg da møbler og innbo hindret tilgang. Hulltaking er imidlertid gjennomført på vaskerom og bad i samme etasje.

Konsekvens:

Manglende hulltaking mot yttervegg kan begrense muligheten for å avdekke eventuell fukt- eller konstruksjonssvikt i disse områdene.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre hulltaking mot yttervegg når forholdene ligger til rette for dette, for å muliggjøre kontroll av konstruksjonens oppbygning og eventuelle fuktforhold.

Er rommet ventilert?

Ja

Kommentar:

Naturlig ventilert og balansert ventilasjon på våtrom.

Totalvurdering av rom under terreng**Kommentar:**

Man må se sammenheng med drenering.

Det er ikke utført egen hulltaking mot yttervegg da møbler og innbo hindret tilgang. Hulltaking er imidlertid gjennomført på vaskerom og bad i samme etasje.

Konsekvens:

Manglende hulltaking mot yttervegg kan begrense muligheten for å avdekke eventuell fukt- eller konstruksjonssvikt i disse områdene.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre hulltaking mot yttervegg når forholdene ligger til rette for dette, for å muliggjøre kontroll av konstruksjonens oppbygning og eventuelle fuktforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å gjennomføre hulltaking mot yttervegg når forholdene ligger til rette, for å muliggjøre kontroll av konstruksjonens oppbygning og eventuell fuktpåvirkning. Videre undersøkelser kan vurderes dersom det oppstår indikasjoner på fukt- eller inneklimatematikk.

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 stikkprøvekontroller i kledningen fra bakkenivå, er det registrert sprekker og slitasje i overflater, særlig på værutsatte fasader. Forholdene vurderes å være forenlig med bygningens alder og eksponering. Som følge av dette må det påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervall av utvendige fasader i tiden som kommer. Svill og innvendige konstruksjoner er ikke kontrollert. Yttervegger er ikke kontrollert med krysslaser eller vater for vurdering av eventuelle retningsavvik.

Konsekvens: Sprekker og slitasje kan over tid redusere fasadens beskyttende funksjon og medføre økt risiko for fuktinntrengning dersom vedlikehold ikke utføres. Det må derfor påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervall av utvendige fasader i tiden som kommer.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Kommentar:

Det kan ikke utelukkes noe mindre råte.

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Ved visuell kontroll, kombinert med stikkprøvekontroller i kledningen fra bakkenivå, er det registrert sprekker, oppsprekking og slitasje i kledningen, særlig på værutsatte fasader. Kledningen bærer stedvis preg av alder og manglende vedlikehold. Forholdene vurderes å være forenlig med bygningens alder og eksponering.

Svill og innvendige konstruksjoner er ikke kontrollert. Yttervegger er ikke kontrollert med krysslaser eller vater for vurdering av eventuelle retningsavvik. Det er videre registrert manglende musebånd enkelte steder.

Konsekvens: Manglende vedlikehold, oppsprekking og slitasje i kledningen kan over tid redusere fasadenes beskyttende funksjon og medføre økt risiko for fuktinntrengning og råteskader. Manglende musebånd kan gi adgang for skadedyr i konstruksjonen. Begrenset kontroll innebærer at eventuelle skjulte skader eller konstruksjonsavvik ikke kan utelukkes.

Tiltak: Det må påregnes vedlikehold og overflatebehandling av fasader. Stedvis må utskifting av enkeltbord påregnes. I forbindelse med utskifting anbefales det kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader. Det anbefales videre å etablere musesperre der dette mangler.

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 fra byggeår, enkelte vinduer er byttet i nyere tid.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fra byggeår.

Trekarmsdør. 2-lags glass.

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Enkelte vinduer er skiftet ut i nyere tid.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Ved befaring ble det ikke registrert punkterte vindusglass. Det bemerkes imidlertid at punktering kan være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble utført en enkel funksjonstest av tilfeldig utvalgte vinduer i boligen. På vinduer fra byggeåret ble det registrert slitte pakninger og trege vridere. Enkelte vinduer er videre påvist å være tunge eller vanskelige å åpne og lukke.

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av vinduenes alder, registrert slitasje og redusert funksjon. Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av enkelte vindusglass og/eller vinduer over tid. Det må også påregnes behov for justering og vedlikehold av boligens dører.

Konsekvens: Slitte pakninger, trege beslag og redusert funksjon kan over tid medføre redusert tetthet, økt varmetap og risiko for fukt- og kondensproblematikk. Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke kan også medføre redusert brukskomfort og økt slitasje på beslag og rammer.

Tiltak: Det anbefales vedlikehold, justering og smøring av beslag og vridere. Slitte pakninger bør skiftes. Det bør påregnes utskifting av enkelte vinduer og/eller vindusglass på sikt, særlig der funksjon og tetthet ikke lar seg tilfredsstillende utbedre. Boligens dører bør tilsvarende justeres og vedlikeholdes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å gjennomføre vedlikehold, justering og smøring av beslag og vridere. Slitte pakninger bør skiftes. Det bør påregnes utskifting av enkelte vinduer og/eller vindusglass på sikt der funksjon og tetthet ikke lar seg tilfredsstillende forbedre. Videre anbefales justering og vedlikehold av boligens dører. Ytterligere undersøkelser kan vurderes ved mistanke om punkterte glass eller ved vedvarende funksjonssvikt.

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.

8**Utvendig trapp****TG 1**

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 befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Trapp av impregnert trevirke

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekking?**Totalvurdering av balkong / terrasse****Kommentar:**

Utvendig trapp mangler rekkverk. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet og gir grunnlag for tilstandsgrad 2.

Konsekvens:

Manglende rekkverk kan medføre økt risiko for fall og personskade, særlig ved glatt føre, dårlig sikt eller for barn og eldre.

Tiltak:

Det anbefales å etablere rekkverk på trappen i henhold til gjeldende krav for å bedre sikkerheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere rekkverk på utvendig trapp i henhold til gjeldende krav for å bedre personsikkerheten. Ytterligere undersøkelser anses ikke som nødvendige utover dette.

Levetid:

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

KNARTEN 21 - 3228/221/0/240/0/0

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 med utgang fra kjøkken og via utvendig trapp på ca. 43kvm.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Rekkverkets høyde er målt til ca. 98 cm. Dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 100 cm.

Konsekvens: Rekkverkshøyden oppfyller ikke dagens krav, noe som kan medføre økt risiko for fall og redusert personsikkerhet.

Tiltak: Det anbefales å tilpasse eller forhøye rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til rekkverkshøyde.

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er registrert etterslep på vedlikehold. Rekkverket er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde. Terrassebord er lagt tett uten tilstrekkelig lufting, noe som kan redusere materialenes levetid. Det er videre observert vanndrypp fra underpanel ved inngangsdøren. Forholdene vurderes samlet å gi tilstandsgrad 2.

Konsekvens:

Etterslep på vedlikehold kan over tid føre til økt slitasje og redusert funksjon. For lav rekkverkshøyde kan medføre økt risiko for fall og redusert personsikkerhet. Manglende lufting mellom terrassebord kan gi økt fuktbelastning og risiko for råte. Vanndrypp fra underpanel kan over tid medføre fukt- og råteskader i tilgrensende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nødvendig vedlikehold av balkong/terrasse. Rekkverket bør tilpasses eller forhøyes slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til rekkverkshøyde. Terrassebord bør vurderes justert eller omlagt for å sikre bedre lufting. Årsak til vanndrypp fra underpanel bør avklares og utbedres for å redusere risiko for fukt- og råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å gjennomføre nødvendig vedlikehold av balkong/terrasse. Rekkverket bør tilpasses eller forhøyes slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til rekkverkshøyde. Terrassebord bør vurderes justert eller omlagt for å sikre tilstrekkelig lufting. Årsak til observert vanndrypp fra underpanel bør avklares og utbedres. Ytterligere undersøkelser kan vurderes dersom det avdekkes tegn til fukt- eller råteskader i tilknyttede konstruksjoner.

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 med utgang fra stue på ca. 29kvm.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Rekkverkets høyde er målt til ca. 98 cm. Dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 100 cm.

Konsekvens: Rekkverkshøyden oppfyller ikke dagens krav, noe som kan medføre økt risiko for fall og redusert personsikkerhet.

Tiltak: Det anbefales å tilpasse eller forhøye rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til rekkverkshøyde.

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er ved befarings observert bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal alders- og bruksslitasje. Det må påregnes normalt periodisk vedlikehold.

Rekkverkets høyde er målt til ca. 98 cm, hvilket er noe lavere enn dagens krav på minimum 100 cm.

Konsekvens: Avvikende rekkverkshøyde kan medføre redusert personsikkerhet og økt risiko for fall.

Tiltak: Det anbefales å tilpasse eller forhøye rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til rekkverkshøyde.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å tilpasse eller forhøye rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til rekkverkshøyde.

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:

Kaldloft, Utvendig bakkenivå

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Det er registrert noe mangelfull lufting av takkonstruksjonene.

Konsekvens:

Mangelfull lufting kan over tid medføre økt fuktbelastning i takkonstruksjonen, med risiko for kondens, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere forbedring av lufting og ventilasjon av takkonstruksjonene for å redusere risiko for fuktrelaterte skader.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er gjennomført visuell inspeksjon på kaldloftet.

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)

Ja

Kommentar:

Det er observert fukt i sutakplatene, noe som indikerer kondensdannelse som følge av utilstrekkelig lufting. Det er benyttet 11 mm klem- og sløyfelister mellom undertak og takduk, noe som ikke gir tilstrekkelig luftespalte til å sikre nødvendig ventilasjon av takkonstruksjonen. Dette vurderes som et avvik fra anbefalt praksis og kan bidra til fukt- og kondensproblemer over tid.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Ja

Kommentar:

De registrerte fuktmerkene i sutakplatene er et tydelig symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Manglende luftgjennomstrømning fører til kondensdannelse, spesielt i kalde perioder, og kan over tid medføre fuktskader, muggvekst og redusert levetid på materialene.

Totalvurdering av loft

Kommentar:

Ved inspeksjon er det observert fukt i sutakplatene, noe som indikerer kondensdannelse. Det er benyttet ca. 11 mm klem- og sløyfelister mellom undertak og takduk, hvilket ikke gir tilstrekkelig luftespalte til å sikre nødvendig ventilasjon av takkonstruksjonen. De observerte forholdene vurderes som et avvik fra anbefalt praksis. De registrerte fuktmerkene vurderes som et tydelig symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens:

Utilstrekkelig lufting kan over tid medføre økt fuktbelastning i takkonstruksjonen, med risiko for kondens, muggvekst, råteskader og redusert levetid på materialene. Manglende luftgjennomstrømning kan særlig gi utfordringer i kalde perioder med stor temperaturforskjell.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak for å forbedre luftingen av takkonstruksjonen, herunder etablering av tilstrekkelig luftespalte i henhold til anbefalt praksis. Videre bør takkonstruksjonen følges opp med kontroll av fuktforhold, og ytterligere undersøkelser kan vurderes dersom fuktproblemene vedvarer eller forverres.

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 stigetrinn? 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 er registrert slitasje og avflassing av maling på vindskier. Forholdet indikerer manglende vedlikehold, og råte i materialene kan ikke utelukkes.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Taktekkingen er fra byggeår og er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det ble ikke observert tegn til skader eller avvik på befaringstidspunktet. Det gjøres oppmerksom på at gradrenner er spesielt utsatt ved store snømengder og snøsmelting, og er et kjent risikopunkt for vannlekkasjer, selv om det ikke er registrert avvik ved befaring. Det er registrert slitasje og avflassing av maling på vindskiene og har vedlikeholdsbehov og gir grunnlag for TG 2 på dette. Konsekvens: Manglende vedlikehold av vindskier kan over tid føre til økt fuktpåvirkning og risiko for begynnende råteskader. Tiltak: Det anbefales vedlikehold med overflatebehandling av vindskier for å opprettholde materialenes levetid. Gradrenner bør følges opp spesielt i perioder med mye snø og snøsmelting.

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.



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:**

Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Ingen lekkasjer eller skader avdekket på takrenner eller nedløpsrør.

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. Panel og plater på vegg og plater i himling.
Det er etablert 2 sluk i rommet.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll av fallforhold på våtrom ved bruk av laser. Måling er foretatt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. I det innerste rommet på vaskerommet er det målt tilfredsstillende fall med over ca. 2,5 cm totalt mot sluk. For det andre sluket er det registrert fall som kan være i underkant av 2,5 cm. Målingen vurderes imidlertid som usikker, da fastmontert skap er plassert over sluket og vanskeliggjør nøyaktig avlesning. Det tas derfor forbehold om måleusikkerhet i dette området.

Konsekvens:

Usikre eller eventuelt mangelfulle fallforhold kan medføre redusert avrenning av vann, med risiko for vannansamling på gulv og økt fuktbelastning mot overflater og konstruksjoner over tid.

Tiltak:

Det anbefales å sikre tilfredsstillende fallforhold mot begge sluk. Ved fremtidig ombygging eller dersom skapet fjernes, bør fallforholdene kontrolleres på nytt. Ytterligere tiltak kan vurderes dersom det avdekkes mangelfullt fall eller tegn til fuktpåvirkning.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Det er utført kontroll av fallforhold på våtrom ved bruk av laser. Måling er foretatt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. I det innerste rommet på vaskerommet er det målt tilfredsstillende fall med over ca. 2,5 cm totalt mot sluk. For det andre sluket er det registrert fall som kan være i underkant av ca. 2,5 cm. Målingen vurderes imidlertid som usikker, da fastmontert skap er plassert over sluket og vanskeliggjør nøyaktig avlesning. Det tas derfor forbehold om måleusikkerhet i dette området.

Det er ikke avdekket skader eller vesentlige avvik utover normal bruksslitasje på overflatene. Overflatene vurderes imidlertid å begynne å ha oppnådd forventet levetid, og tiltak må påregnes på sikt.

Konsekvens:

Overflater som nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid kan over tid få redusert funksjon. Eventuelt mangelfulle fallforhold kan medføre redusert avrenning av vann, med økt risiko for vannansamling, fuktbelastning og fuktelaterte skader i konstruksjonene.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på overflatenes tilstand og begrense unødvendig vannbelastning. Ved fremtidig rehabilitering bør overflater fornyes og tilfredsstillende fall mot sluk etableres i henhold til gjeldende krav. Fallforholdene bør kontrolleres på nytt dersom skapet fjernes eller ved ombygging.

Levetid:

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.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk i begge sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:

Vinylbelegget er ført ned og klemt under klemring i sluk. Det bemerkes at gjennomføringer for vann- og avløpsinstallasjoner gjennom gulvbelegget ikke er en anbefalt løsning. Det er ikke observert symptomer på svikt i tettesjiktet ved befarings.

Konsekvens:

Løsningen fungerer tilfredsstillende per befaringsstidspunkt. Generelt kan gjennomføringer i gulvbelegget over tid utgjøre potensielle svake punkter dersom de utsettes for høy eller vedvarende vannbelastning.

Tiltak:

Det anbefales normalt tilsyn og jevnlig visuell kontroll av sluk og gjennomføringer som en del av ordinært vedlikehold. Ved fremtidig oppgradering av våtrommet bør gjennomføringer vurderes utført i henhold til anbefalte løsninger.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 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 kobber, 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 balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:

Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

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 varmtvannsbereder er 25 år.
- ⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for galvanisert rør 20-40 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.

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.

KNARTEN 21 - 3228/221/0/240/0/0

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 0 

Kommentar:

Det er målt fuktverdier på ca. 13,6 % i bunnsvill. Normalt fuktnivå i treverk ligger innenfor området 0–15 %, og målingen vurderes dermed å være innenfor normale toleranser. Det er ikke observert indikasjoner på forhøyet fukt eller skader. Tilstandsgrad settes til TG 1.

Konsekvens:

De målte fuktverdiene vurderes ikke å gi økt risiko for fukt- eller råteskader på befaringstidspunktet. Ved endrede forhold eller økt fukttilførsel kan imidlertid fuktnivåene stige over tid.

Tiltak:

Det anbefales ingen tiltak per befaringstidspunkt. Området bør følges opp med jevnlig kontroll som en føre-var-rutine for å avdekke eventuelle endringer i fuktforholdene.

Tilstandsgrad 2 (TG 2) gis normalt ved målt fuktinnhold på ca. 15–20 %, hvor verdiene anses som forhøyede og kan indikere økt risiko for fukt- og råteskader, selv om skader ikke nødvendigvis er påvist.

Tilstandsgrad 3 (TG 3) gis normalt ved målt fuktinnhold over ca. 20 %, da dette vurderes som kritisk fuktnivå med høy risiko for biologisk nedbrytning og pågående eller nært forestående skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og flis og panel på vegg, plater himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

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 tilnærmet flatt fall.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Overflatene på våtrommet har begynt å nå forventet levetid, og tiltak må påregnes på sikt. Det er videre registrert tilnærmet flatt fall mot sluk, hvilket vurderes å avvike fra anbefalte fallforhold for våtrom.

Konsekvens:

Overflater med oppnådd eller nær forventet levetid kan over tid få redusert funksjon. Mangelfullt fall mot sluk kan medføre redusert avrenning av vann, med økt risiko for vannansamling, fuktbelastning og fuktrelaterte skader i konstruksjonene.

Tiltak:

Det anbefales å begrense vannbelastningen på gulvet. Bruk av dusjkabinett anbefales for å redusere risiko for fukt- og vannskader. Ved fremtidig rehabilitering bør overflater fornyes og tilfredsstillende fall mot sluk etableres i henhold til gjeldende krav.

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?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.

Det er besiktiget i sluk på badet uten og se noen klare tegn til bruk av membran eller mansjett. Dette kan være at membranen kan være tørket ut, det kan være for mye skit og lort eller at mureren har skjært av mansjett og membran helt inntil klemring så det ikke synes. Men etter fuktsøk og en visuell besiktelse er det ingenting som indikerer at det ikke foreligger membran og mansjett.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess som innebærer kjemisk uttørking over tid. Normal forventet levetid for smøremembran er om lag 10–20 år, og fuktsikringen vurderes å nærme seg eller ha overskredet forventet levetid.

Konsekvens:

Aldret smøremembran kan miste sin beskyttende funksjon, noe som over tid kan medføre økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:

For å redusere vannbelastningen på gulv og vegger anbefales det å etablere et tett dusjkabinett. Dette kan bidra til å forlenge bruksperioden for våtrommet utover den antatte gjenstående levetiden. Ved fremtidig rehabilitering bør fuktsikringen fornyes i henhold til gjeldende krav.

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 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 kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Gulvmontert toalett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. 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.

Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

- ❗ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- ❗ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ❗ Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for galvanisert rør 20-40 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.

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.

KNARTEN 21 - 3228/221/0/240/0/0

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 0 

Kommentar:

Det er målt fuktverdier på ca. 13,6 % i bunnsvill. Normalt fuktnivå i treverk ligger innenfor området 0–15 %, og målingen vurderes dermed å være innenfor normale toleranser. Det er ikke observert indikasjoner på forhøyet fukt eller skader. Tilstandsgrad settes til TG 1.

Konsekvens:

De målte fuktverdiene vurderes ikke å gi økt risiko for fukt- eller råteskader på befaringstidspunktet. Ved endrede forhold eller økt fukttilførsel kan imidlertid fuktnivåene stige over tid.

Tiltak:

Det anbefales ingen tiltak per befaringstidspunkt. Området bør følges opp med jevnlig kontroll som en føre-var-rutine for å avdekke eventuelle endringer i fuktforholdene.

Tilstandsgrad 2 (TG 2) gis normalt ved målt fuktinnhold på ca. 15–20 %, hvor verdiene anses som forhøyede og kan indikere økt risiko for fukt- og råteskader, selv om skader ikke nødvendigvis er påvist.

Tilstandsgrad 3 (TG 3) gis normalt ved målt fuktinnhold over ca. 20 %, da dette vurderes som kritisk fuktnivå med høy risiko for biologisk nedbrytning og pågående eller nært forestående skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

KNARTEN 21 - 3228/221/0/240/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, panel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

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 tilnærmet flatt fall.

Totalvurdering av overflater**TG 2** **Kommentar:**

Det er utført kontroll av fallforhold på våtrom ved bruk av laser. Måling er foretatt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert tilnærmet flatt fall mot sluk, hvilket vurderes å avvike fra anbefalte fallforhold for våtrom. Konsekvens:

Mangelfullt fall mot sluk kan medføre redusert avrenning av vann, med økt risiko for vannansamling på gulv, fuktbelastning mot overflater og konstruksjoner samt økt risiko for lekkasjer over tid.

Tiltak:

Det anbefales å begrense vannbelastningen på gulvet. Bruk av dusjkabinett anbefales for å redusere risiko for fukt- og vannskader. Ved fremtidig rehabilitering bør fallforholdene utbedres slik at tilfredsstillende fall mot sluk etableres.

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?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.

Det er besiktiget i sluk på badet uten og se noen klare tegn til bruk av membran eller mansjett. Dette kan være at membranen kan være tørket ut, det kan være for mye skit og lort eller at mureren har skjært av mansjett og membran helt inntil klemring så det ikke synes. Men etter fuktsøk og en visuell besiktelse er det ingenting som indikerer at det ikke foreligger membran og mansjett.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid for smøremembran er om lag 10–20 år.

Konsekvens:

Aldret smøremembran kan over tid miste sin funksjon, med økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:

For å redusere vannbelastningen på gulv og vegger anbefales det å etablere et tett dusjkabinett. Dette kan bidra til å forlenge bruksperioden for våtrommet utover den antatte gjenstående levetiden. Ved fremtidig rehabilitering bør fuktsikring fornyes i henhold til gjeldende krav.

Levetid:



Antatt normal levetid for plastsluk 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.

KNARTEN 21 - 3228/221/0/240/0/0

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.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Badekar

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Det registreres manglende drencplate på susternekasse. Et minimumskrav ved valg av innebygget susterne er at det etableres en såkalt drencåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging.

Levetid:

- ❗ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ❗ Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for galvanisert rør 20-40 år.
- ❗ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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. Visuelt kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**Kommentar:**

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei



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:**

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

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

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

Nei

Kommentar:

Åpen utførelse med manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Trappen fremstår med normal slitasjegrad sett i forhold til alder og bruk. Trappen har åpen utførelse, og det er ikke etablert håndløper på vegg. Det er videre observert knirk i trappen.

Konsekvens:

Manglende håndløper kan gi redusert støtte og sikkerhet ved bruk av trappen. Knirk indikerer bevegelser i konstruksjonen, men vurderes ikke som et tegn på konstruktiv svikt. Forholdene kan påvirke brukskomforten.

Tiltak:

Det anbefales å etablere håndløper på vegg for bedre sikkerhet. Knirk kan eventuelt utbedres ved justering eller etterstramming i forbindelse med fremtidig vedlikehold av trappen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere håndløper på vegg for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen. Eventuell utbedring av knirk kan vurderes i forbindelse med ordinært vedlikehold. Ytterligere undersøkelser anses ikke som nødvendige utover dette.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 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 i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integreerte hvitevarer:

Platetopp, Stekeovn, 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 hovedsak i funksjonell stand. Det er ikke registrert forhold som indikerer svikt i kjøkkenets daglige funksjon. Det bemerkes imidlertid at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert.

Konsekvens:

Manglende automatisk vannstopper kan medføre økt risiko for vannskader ved lekkasje fra vanninstallasjoner. Fravær av komfyrvakt kan øke risikoen for branttilløp ved tørrkoking eller feilbruk av komfyr.

Tiltak:

Det anbefales å etablere automatisk vannstopper og komfyrvakt som forebyggende sikkerhetstiltak. Dette vil redusere risikoen for henholdsvis vann- og brannskader.

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

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Varmepumpe

Vedovn

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon, Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Plassering av luftaggregat:

Bod i andre etasje

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.
Berederen er datert år 2000 og rommer 198 liter.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone.
Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom med spalte under dørblad for tilluft.
Boligen er forskriftsmessig ventilert. Ingen avvik avdekket på befaringsdagen.
Boligen vurderes å være tilstrekkelig ventilert.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg til våtrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

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

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert på soverom i første 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.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Ja

Kommentar:

Hjemmelshaver opplyser om at det mangler jording i stikkontakt til vaskemaskin.

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?

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag. Fordelinger mangler korrekt kursfortegnelse og eller avvik. Flere sikringer er ikke tatt i bruk.

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 brannslukningsapparat i hver etasje for å sikre rask tilgang ved en eventuell brann. Dette øker sikkerheten betydelig, da slukkeutstyr bør være lett tilgjengelig uavhengig av hvor i boligen man befinner seg. I tillegg anbefales det jevnlig kontroll av utstyr og plassering som er synlig og lett tilgjengelig.

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 boligen, men disse er ikke funksjonstestet. Det anbefales å teste alle røykvarslere jevnlig for å sikre korrekt funksjon, samt å bytte batterier årlig eller etter behov. For økt sikkerhet anbefales det å ha seriekoblede røykvarslere der dette er mulig. Røykvarslere er anbefalt å være plassert minimum i hver etasje samt utenfor soverommene, slik at brann oppdages tidlig og rømningsveiene varsles.

Overflater gulv

Det er lagt fliser i entré, gang, boder og bad.
Vaskerom har belegget som gulvflate.
Soverommene er belagt med parkettgulv.

Overflater vegg / himling

Vegger og himling er kledd med panel og plater. På badet er det delvis flislagte overflater.

Overflater gulv

Laminat på gulv, fliser på toalettrom.

Overflater vegg / himling

Panel og plater på vegg og himling.

Overflater gulv

Laminat på gulv, fliser på toalettrom.

Overflater vegg / himling

Vegger og himling er kledd med panel og plater. På badet er veggene flislagt med stedvise innslag av panel.

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?

Ja

Kommentar:

Garasje er målt til 49kvm

Er det etablert lader for el-bil?

Nei

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:**

Frittstående bod på ca. 11 m² er plassert i hagen og er montert direkte på bakken over støpte fundamenter/lettklinkerblokker. Kledning og bærende konstruksjon ligger lavere mot terreng enn anbefalt, noe som gir redusert avstand mellom terreng og konstruksjon. Bygget er ikke vurdert i henhold til NS 3600.

Konsekvens:

Lav plassering mot terreng kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen, med risiko for fuktskader, råte og redusert levetid over tid.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak som økt avstand mellom terreng og konstruksjon, eksempelvis ved justering av terreng, forbedret drenering eller heving av konstruksjonen. Videre bør det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold for å redusere risiko for fuktrelaterte skader.