



[Sjekk gyldighet på rapport](#)

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Mellomriksvegen 1851

7520 HEGRA

5035/219/0/9/0/0

Rapportdato

13.11.2025

TG 0		2
TG 1		3
TG 2		20
TG 3		6
TG IU		1

MELLOMRIKSVEGEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0

Befaring utført den 02.11.2025 av:



Nicholas Lyngmo
Lyngmo Eiendom og
Takst

Skolevegen 1
7560
Vikhammer

+4799490949
nicholas@lyngmo-
eiendomogtakst.no





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

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

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

MELLOMRIKSVEGEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal 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 rettningsmålere 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 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 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.



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 levetid 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 befarringsdato.



Om boligen

Adresse: Mellomriksvegen 1851 , 7520, HEGRA

Matrikkel: 5035/219/0/9/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1940

Tomt: 7 183.10 m²

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Tina Helen Kvalfors, Tommy Normann Skar

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med kjeller og krypkjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel. Saltaksform tekket med papp, takstein og lakkerte stålplater. Vinduer er gjennomgående med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Privat

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderober eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget



Areal/oppmåling

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

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

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

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

MELLOMRIKSVEGEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0

Kjeller

BRA-i 10 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Bod	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

1.etasje

BRA-i 115 m ²	BRA-e 54 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 40 m ²
Beskrivelse av BRA-i Éntre, gang, 2 bad, vaskerom, disponibelt rom, soverom, stue og kjøkken	Beskrivelse av BRA-e Garasje	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse

2.etasje

BRA-i 44 m ²	BRA-e 23 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, bod, omkleddningsrom, 2 stk soverom	Beskrivelse av BRA-e Bodareal garasjeloft	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

Sum areal			
BRA-i 169 m ²	BRA-e 77 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 40 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 246 m ²			

Merknader om areal: Fordeling mellom P og S rom er følgende: Kjeller: P-Rom: 0 m² / S-Rom: 10 m² 1.etg: P-Rom: 115 m² / S-Rom: 0 m² 2.etg: P-Rom: 39 m² / S-Rom: 5 m² Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealet er målt på stedet med laser. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Sjakter, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er en del av boligens BRA (bruksareal) og medregnet i boligens totalt BRA. Noen rom i loftsetasjen har 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. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. BTA er beregnet.

Ikke målbart areal (ALH)	Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).
--------------------------	---

2.etasje	
BRA 44 m ²	ALH 26 m ²
GUA 70	Beskrivelse av ALH Stue/soverom i 2.etg med lav takhøyde

MELLOMRIKSVEGEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0



Oppsummert

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

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Noe mindre riss, sprekker og flassing av murpuss ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig.

Drenering: Evt dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon, det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med utvendig fuktsikring. Salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger og i gulv i kjeller. Kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.

Krypkjeller: Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering etter som at boligen er oppført over ringmur. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren er viktig. Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll med arealene.

Kjeller: Manglende ventilerings av rommene under terrenget ble avdekket. Det er påvist fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur ved kalk- og mineralutslag og flassing av murpuss. Det gjøres fuktmålinger med fare for mugg/soppdannelse (19 vektprosent).

Radonsikring: Det er ikke utført måling av radon i boligen. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Terrasse: Etterslep på vedlikehold registreres. Det er misfarging på terrassebord og flassing av maling på håndrekk. Tiltak må påregnes. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Taktekking og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. Tak tekket med betongtakstein. Ingen knekte stein observers på befaringen. Undertak er ikke kontrollert. Tekkingen hadde noe mosedannelse. Dette anbefales fjernet da mose forringer levetiden på tekkingen. Tak med lakkerte stålplater. Noe flassing av lakk. Det er utført lokalt utbedring etter lekkasje. Undertak er ikke kontrollert. Tak med asfaltapp. Rustdannelse på beslag. Fuktskader på nærliggende kledning og ytterligere kontroll av tekkign/beslag må utføre som en mulig årsak til påviste fuktskade i kledning. Vedlikehold/utbedring av tekkingen vil være påregnelig. Det bemerkes at taket ble kontrollert fra bakkenivå og det kan være feil/avvik det ikke var grunnlagt for å påvise fra avstand. Ytterligere kontroll på selve taket anbefales ved etablert sikker adkomst.

Takrenner og nedløp: Deler av takrenner og nedløp(plast) har passert normalt forventet levetid. Deler av takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten. Nedløp er ført ned mot bakken med utkast eller ført i bakken på evt overvannsledning. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bad 1 - Totalvurdering av overflater: Overflatene har en del avvik og tiltak må påregnes på sikt. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad 1 - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Vannrør av kobber og avløp av plast. Det observeres tegn på drypp/lekkasje ved rørkobling bak dusjkabinett. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Det er ikke tilfredsstillende løsning for ventilerings av badet.

Bad 2 - Totalvurdering av overflater: Tilstandsgraden sette pga fallforhold som ikke tilfredsstillende krav i byggt teknisk forskrift. På grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater i påvente av renovering.

Bad 2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden, det må påregnes renovering for å tåle dagens bruk. Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på badet.

Bad 2 - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Det er ikke påvist tilfredsstillende for ventilering av badet.

Etasjeskille 1.etg: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Trapp 1-2.etg: Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Med henholdsvis maks åpning på 10cm og høyde på minimum 90cm.

Vaskerom: Vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes renovering. Forsiktig bruk med jevnlig kontroll i påvente av renovering. Det måles ca 5mm fall fra overflate ved dørterskel og til overflate ved sluk, men det bemerkes ujevnt fall med mulighet for at vann kan samles andre steder på gulvet og ikke renne direkte til sluk. Rommets tettesjikt har skader ved dørterskel. Det er etablert plastsluk på gulvet og gulvbelegg er lagt under klemming i sluk. Det er kun naturlig avtrekk på rommet og ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Rommet innehar innredning med over-, benke og høyskap. Utslagsvask og kran og avløp for vaskemaskin.

Éntre: Det bemerkes bom i flis noe som kan føre til skader eller løse fliser.

VVS: Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Avløpsrør av støpejern/soil har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Mangelfull ventilering av badet. Sikker avrenningsmulighet fra varmtvannsbereder anbefales etablert.

Frittstående garasje: Fundamentert med støpt plate på mark og ringmur. Over dette er bygget oppført i bindingsverk utvendig kledd med stående kledning. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Mosedannelse som anbefales fjernet. Det observeres ingen utvendig fuktsikring mot grunnmur og det er synlig kalk-/mineralutslag som indikere noe fuktopptrekk/vandring. Taket er tekket med takstein, ved innvendig kontroll på loft observeres det undertak av type plast/presening. Det er spor/skade i innvendig himling etter lekkasje fra tak. Dette er utbedret av selger ved legging av ny takstein, men ukjent om undertak er utbedret.

Forstøtningsmurer: Store riss og sprekker, skjevsetninger. Tydelig pågående setningsutvikling. Muren må etableres på nytt og den må fundamenteres riktig. En tilstrekkelig etablert forstøtningsmur er en som står på stabilt og drenerende underlag, har tilfredsstillende drenering og bakfylling, og viser ingen tegn til bevegelse eller vanntrykk.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Yttervegger / fasader: TG2: Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er teknisk dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Det observeres mye misfarging/svertesopp på kledning som kan komme av utilstrekkelig lufting bak kledningen. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Ytterligere undersøkelser anbefales. Tiltak: Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold og det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling av kledningen. TG3: Det er større råteskader på hushjørne ved inngangsdør. Her må det skiftes bord og bakenforliggende konstruksjon, å også sjekkes for følgeskader. Skadeårsaker er ukjent, men trolig i forbindelse med overliggende takrenner og/eller overgang til taktekking. Ytterligere undersøkelser er nødvendig. Tiltak: Skadd kledning må skiftes. Ved evt følgeskader vil det kunne tilkomme ytterlige kostnader.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Takterrasse: Det er ikke etablert rekkverk og pga høydeforskjell ned til terreng er det fare for stor personskaade. Strakstiltak.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad 1 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det ble avdekket svikt/skader i tettesjiktet(gulvbelegg) på befaringsdagen. Strakstiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Etasjeskille 2.etg: Avvik i planhet på over 30mm. Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp. Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Tilstandsgraden gjelder kun for avdekte avvik vedrørende spotter i 2.etg og åpen leder på bad. Overnevnte avvik må kontrolleres og utbedres av godkjent elforetak. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter. For en tilstandsvurdering av hele anlegget må godkjent elforetak/eltakstmann kontaktes. Eventuelle kostnader for ytterligere utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Piper / ildsteder: Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Selger informerer at det er utført innvendig rehabilitering av skorsteinene, dvs nytt innvendig røykrør av stål. Ingen avvik ble avmerket ved kontroll fra lokal feiervesen 2025.

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

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renoverert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

30.10.2025

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Det foreligger bare planskisser over tilbygg. Disse samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

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

Nei

Kommentar:

-

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, Ringmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

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

Noe mindre riss, sprekker og flassing av murpuss ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Utbedring av områder med flassing av murpuss.

Levetid:

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

Bilde:

Riss grunnmur

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 topplist?

Nei

Kommentar:

-

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Kommentar:

-

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Kommentar:

Takvann føres til dels i nødløp med utkast ved bygning og i nedløp som er ført i bakken og på evt overvannsledning.

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

Evt dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon, det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med utvendig fuktsikring. Salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger og i gulv i kjeller. Kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser. Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med utvendig fuktsikring.

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 og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er foretatt visuell kontroll og fuktmåling.

Er krypkjelleren ventilert?

Ja

Kommentar:

Det er etablert ventiler i ringmur.

Foreligger det fuktsperre på grunn?

Ja

Kommentar:

Det er to separate arealer med krypkjeller. Ett av arealene har etablert fuktsperre på grunn, det andre arealet har ikke etablert dette.

Totalvurdering av krypkjeller**Kommentar:**

Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering etter som at boligen er oppført over ringmur. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren er viktig. Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll med arealene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere fuktsperre på grunn i deler av krypkjeller som ikke har dette i dag.

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?

Nei

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Nei

Er det synlige tegn til fukt?

Ja

Kommentar:

Salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger og i gulv i kjeller. Flassing av murpuss.

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

Ja

Kommentar:

Det er utført fuktsøk på gulv, vegger og det registreres høyt fuktinnhold. Det er utført fuktmåling med hammerelektrode, det registreres fuktverdier på 19 vektprosent.

Er rommet ventilert?

Nei

Kommentar:

Det observeres ingen ventiler.

Totalvurdering av rom under terreng**Kommentar:**

Manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket.

Det er påvist fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur ved kalk- og mineralutslag og flassing av murpuss. Det gjøres fuktmålinger med fare for mugg/soppdannelse(19 vektprosent).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert ventiler for å senke fuktigheten i rommet.



Her vurderes forhold som kan tyde på setninger, jordtrykk eller telebelastning. Det er sjekket for skjevheter, sprekker eller helling / retningsavvik.

Er forstøtningsmuren tilstrekkelig etablert?

Nei

Kommentar:

Ukjent fundamentering, men mtp tilstand er trolig ikke muren tilpasset jordmasser, vanntrykk eller terrengforskjeller.

Totalvurdering av forstøtningsmuren**Kommentar:**

Store riss og sprekker, skjevsetninger. Tydelig pågående setningsutvikling. Muren må etableres på nytt og den må fundamenteres riktig.

En tilstrekkelig etablert forstøtningsmur er en som står på stabilt og drenerende underlag, har tilfredsstillende drenering og bakfylling, og viser ingen tegn til bevegelse eller vanntrykk.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?**

Nei

Kommentar:

Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

Det er ikke utført måling av radon i boligen.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

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

Kommentar:

-

Fasade

Stående trekledning, Murpuss

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Ja

Kommentar:

Det er mindre riss i grunnmur.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Ja

Kommentar:

Det er misfarging på store deler av kledningen. Det er område ved inngangsparti med større råteskader.

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

TG2:

Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er teknisk dårligere enn dagens krav.

Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Det observeres mye misfarging/svertesopp på klendning som kan komme av utilstrekkelig lufting bak kledningen.

Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tiltak:

Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold og det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling av kledningen.

TG3:

Det er større råteskader på hushjørne ved inngangsdør. Her må det skiftes bord og bakenforliggende konstruksjon, å også sjekkes for følgeskader. Skadeårsaker er ukjent, men trolig i forbindelse med overliggende takrenner og/eller overgang til taktekking. Ytterligere undersøkelser er nødvendig.

Tiltak:

Skadd kledning må skiftes. Ved evt følgeskader vil det kunne tilkomme ytterlige kostander.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:

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

Bilde

Råteskade kledning



Misfarging/svertesopp kledning

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.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fra 1989.

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra: 1985, 1986, 1989,

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Løpende observasjon og tiltak ved skade/ytterligere negativ utvikling.

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.



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

Type:

Takterrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er ikke etablert rekkverk og pga høydeforskjell ned til terreng er det fare for stor personskaade. Strakstiltak.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Eablering av rekkverk.

Levetid:

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregneret materialer er 20-30 år.

Bilde



Manglende rekkverk

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

Type:

Etablert terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Rekkverk er 88cm høyt, under minstekravet på minimum 100cm over ferdig dekke.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Etterslep på vedlikehold registreres. Det er misfarging på terrassebord og flassing av maling på håndrekke. Tiltak må påregnes. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert rekkverk iht dagens høydekrav.
Overflatebehandling av terrasse/rekkverk.

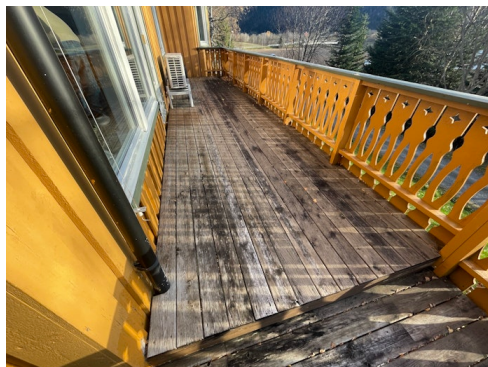
Levetid:

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



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Bilde



Etterslep på vedlikehold

13

Takkonstruksjon

TG 1



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

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:

Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket i himling eller knevegger.

MELLOMRIKSVEGEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0



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 ivarettatt 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?

Ja

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Trolig endret/innredet siden byggeår.

Kan arbeidet dokumenteres?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er adgang til knekott.

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

Ja

Kommentar:

Det er observert avføring fra mus.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til skader ved inspeksjon av knekott i loftsetasjen.

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?

Ja

Kommentar:

Det er utført lokale utbedringer som følge av lekkasje fra tak.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Takstein, Lakkerte stålplater, Asfaltapp

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

Ja

Kommentar:

Det er en del rustdannelse på beslag ved tekking av asfaltapp.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Tak tekkes med betongtakstein. Ingen knekte stein observeres på befaringen. Undertak er ikke kontrollert.

Tekkingen hadde noe mosedannelse. Dette anbefales fjernet da mose forringer levetiden på tekkingen.

Tak med lakkerte stålplater. Noe flassing av lakk. Det er utført lokalt utbedring etter lekkasje. Undertak er ikke kontrollert.

Tak med asfaltapp. Rustdannelse på beslag. Fuktskader på nærliggende kledning og ytterligere kontroll av tekkign/beslag må utføres som en mulig årsak til påviste fuktskade i kledning.

Vedlikehold/utbedring av tekkingen vil være påregnelig.

Det bemerkes at taket ble kontrollert fra bakkenivå og det kan være feil/avvik det ikke var grunnlagt for å påvise fra avstand.

Ytterligere kontroll på selve taket anbefales ved etablert sikker adkomst.

Levetid:

- ⚠ Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.
- ⚠ Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 år.
- ⚠ Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.
- ⚠ Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.
- ⚠ Normal tid for reparasjon av mekanisk festet takpapp er mellom 5-15 år.
- ⚠ Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20-40 år.
- ⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- ⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

Bilde

Mulig lekkasje utetthet tekking og/eller lekkasje fra takrenne.

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:

Plast, Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Deler av takrenner og nedløp(plast) har passert normalt forventet levetid.

Deler av takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.

Nedløp er ført ned mot bakken med utkast eller ført i bakken på evt overvannsledning.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det er spor etter lekkasje fra takrenne ved skadested på kledning. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Levetid:

⚠ Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

⚠ 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. våtromsplater på vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

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

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

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?

Ja

Kommentar:

Det er skader i tak etter tidligere lekkasje.

Baderoms plater er avsluttet uten bunnprofil/med åpen ende. Avviker fra monteringsanvisning og muliggjør skade på plater.

Det er skader i gulvbelegg rundt sluk.

Det er rørgjennomføringer i vegg i dusjsonen.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt 15mm fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 25mm.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Overflatene har en del avvik og tiltak må påregnes på sikt.

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

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.



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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3 

Kommentar:

Det ble avdekket svikt/skader i tettesjiktet(gulvbelegg) på befaringsdagen. Strakstiltak må påregnes.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:



Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.



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 med fuktsensor.

Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Innredning med servant, Gulvmontert toalett

Kommentar:

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

Vannrør av kobber og avløp av plast. Det observeres tegn på drypp/lekkasje ved rørkobling bak dusjkabinett. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Det er ikke tilfredsstillende løsning for ventilering av badet.

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 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. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk**Kommentar:**

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv. Fliser og våtromsplater på vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

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

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

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?

Ja

Kommentar:

Baderomsplater er ikke montert iht monteringsanvisning.

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 er registrert noe motfall til sluk. Evt lekkasjevann vil ikke ledes i sluk, men mulig i tilstøtende rom.

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

Tilstandsgraden sette pga fallforhold som ikke tilfredsstiller krav i byggt teknisk forskrift.

På grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater i påvente av renovering.

Levetid:

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

⚠ Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

Kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden, det må påregnes renovering for å tåle dagens bruk. Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på badet.

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.
- ⚠ 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?

Nei

Kommentar:

Det er kun naturlig avtrekk på badet.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:

Badekar, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

Kommentar:

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

Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Det er ikke påvist tilfredsstillende for ventilerings av badet.

Levetid:



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.



Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.



Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 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. Pga tilgjengelig vegg for hulltaking er hullet tatt på mindre relevant plass mtp hvor badet belastet med fukt.

Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

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:**

Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Selger informerer at det er utført innvendig rehabilitering av skorsteinene, dvs nytt innvendig røykrør av stål.

Ingen avvik ble avmerket ved kontroll fra lokal feiervesen 2025.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.



Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Avvik i planhet på over 30mm.

Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp.

Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak.

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp.

Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak.

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 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:

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Med henholdsvis maks åpning på 10cm og høyde på minimum 90cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales tiltak med rekkverk slik at åpninger ikke overstiger 10cm og at høyden er minimum 90cm.

Levetid:

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

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

MELLOMRIKSVEGEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0



Totalvurdering

Kommentar:

Vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes renover. Forsiktig bruk med jevnlig kontroll i påvente av renovering. Det måles ca 5mm fall fra overflate ved dørterskel og til overflate ved sluk, men det bemerkes ujevnt fall med mulighet for at vann kan samles andre steder på gulvet og ikke renne direkte til sluk. Rommets tettesjikt har skader ved dørterskel. Det er etablert plastsluk på gulvet og gulvbelegg er lagt under klemming i sluk. Det er kun naturlig avtrekk på rommet og ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Rommet innehar innredning med over-, benke og høyskap. Utslagsvask og kran og avløp for vaskemaskin.



Totalvurdering

Kommentar:

Det bemerkes bom i flis noe som kan føre til skader eller løse fliser.



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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate.

Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, 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:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

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?

Ja

Kommentar:

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Kommentar:

Tilfredsstillende på tidspunktet for befarings.

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Varmepumpe

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk/avrenningsmulighet.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Avløpsrør av støpejern/soil har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.

Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

Mangelfull ventilering av badet.

Sikker avrenningsmulighet fra varmtvannsbereder anbefales etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Løpende observasjon anbefales.

Åpent avløpsrør i kjeller anbefales tett og annen avrenningsmulighet for VVB anbefales etablert.

Levetid:

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Bilde



Åpent avløpsrør



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?

Det er etablert et sikringsskap i gang 1.etg og det er et sikringsskap i gang i 2.etg.

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?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Ja

Kommentar:

Det er en åpen løs leder som kommer ut fra vegg på bad 2.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

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

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år, anbefales det en kontroll av EL-anlegget.

Det anbefales på generelt grunnlag at planlegget kontrolleres av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Øvrig info:

Selger informerer om at spotter på stue/sov i 2.etg ikke fungerer og at disse er etablert direkte oppe i isolasjonen noe som medfører brannfare.

Totalvurdering av elektrisk anlegg**Kommentar:**

Tilstandsgraden gjelder kun for avdekte avvik vedrørende spotter i 2.etg og åpen leder på bad.

Overnevnte avvik må kontrolleres og utbedres av godkjent elforetak.

Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter. For en tilstandsvurdering av hele anlegget må godkjent elforetak/eltakstmann kontaktes.

Eventuelle kostnader for ytterligere utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

28**Garasje plass****Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?**

Ja

Kommentar:

Garasjeplassen er målt på stedet og tilfredsstiller dagens krav som er over 2,5m bred og 5m lang.

Er det etablert lader for el-bil?

Nei

Kommentar:

-

MELLOMRIKSVEGEN 1851 - 5035/219/0/9/0/0

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

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Fundamentert med støpt plate på mark og ringmur.

Over dette er bygget oppført i bindingsverk utvendig kledd med stående kledning.

Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Mosedannelse som anbefales fjernet.

Det observeres ingen utvendig fuktsikring mot grunnmur og det er synlig kalk-/mineralutslag som indikere noe fuktopptrekk/vandring.

Taket er tekket med takstein, ved innvendig kontroll på loft observers det undertak av type plast/presening. Det er spor/skade i innvendig himling etter lekkasje fra tak. Dette er utbedret av selger ved legging av ny takstein, men ukjent om undertak er utbedret.

Bilde



Undertak av plast/presening

Bilde



Skader som følge av lekkasje fra tak