

Tilstandsrapport for bolig
Elvdalsveien 402
2440 Engerdal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
18	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Sondre Lillebo

Dato: 23/06/2025

Knettmovegen 8
 Nybergsund 2422
 92826392
 sondre@bmsl.no



Byggmester
 Sondre Lillebo AS



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig 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.

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.

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.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF 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.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:161, Bnr: (78 bolig) / (1 fabrikk)
Hjemmelshaver:	Bodil Edvang
Seksjonsnr:	-
Festenr:	81 (fabrikk)
Andelsnr:	-
Tomt:	6949 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst via privat veg.
Vann:	Privat vann.
Avløp:	Privat avløpssystem.
Regulering:	Området er regulert for spredt boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst om.
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om.
Byggeår:	ca. 1926

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.05.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. I enkelte rom var det mye inventar, og overflater kan ikke ansees å være fullstendig kontrollert. Sidebygninger er kun enkelt beskrevet, og er ikke fullstendig tilstandsvurdert.
Oppdragsgiver:	Matheus Aleksander Mortensson
Tilstede under befaringen:	Matheus Aleksander Mortensson (på deler av befaringen)
Fuktmåler benyttet:	Protimeter SurveyMaster og Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomt i hellende terreng, med flate partier der bygninger er oppført.
Tomten har tidligere vært opparbeidet med plen.

Radon:

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger boligen i et område med ukjent radonstråling. Det anbefales at boligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³.

Tomt til fabrikk (gnr. 161, bnr. 1, fnr. 81):

Tomten er en festetomt. Det er ikke fremlagt noe informasjon om festeavgift, varighet på feste eller lignende. Det anbefales at det fremskaffes dokumentasjon og informasjon angående eierforhold og muligheter for videre bruk av eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført på ringmur av betong, og betong med sparestein. Bjelkelag av trekonstruksjoner mot krypekjeller. Kjellerrom har vegger av gråsteinsmur og betong. Yttervegger av trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående- og liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takplater av metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre bolig med vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Det må påregnes arbeid og utskifting av bygningsdeler for å lukke avvik beskrevet i rapporten.

ANNET:**Oppvarming:**

Lukket vedovn og åpen peis i stue, med brannplate på gulv.

Lukket vedovn på soverom mot øst i 2. etasje, med brannplate på gulv.

Panelovn på vegg i kjellerrom (tilkoblet med skjøteledning fra 1. etasje), toalettrom og stue.

Stråleovn på vegg på bad, vaskerom og kott (tidligere bad) i 2. etasje.

Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal.

Sintef byggforsk:

I rapporten blir det henvist til Sintef byggforsk sine anbefalinger. Sintef byggforsk er et internasjonalt ledende forskningsinstitutt for bærekraftig utvikling av bygg og infrastruktur, og gir dokumenterte løsninger og anbefalinger for prosjektering, utførelse og forvaltning av bygninger.

Eldre bygning:

Bolighuset er eldre og kan ikke sammenlignes med et nyere bolighus. Det vil være løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav og forventninger til boliger. Overflater er eldre og har bruksslitasje, skader og misfarging.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen.

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ:

- vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- piper og ildsteder
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Det er kjøpers ansvar og vurdere, og eventuelt innhente opplysninger/ tilstandsvurdering for disse bygningsdelene/ forholdene.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon over eiendommen.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Overflater av tregulv, belegg og parkett. Stein/ betong i kjellerrom.

Vegger: Overflater av trepanel, baderomsplater og trefiberplater. Steinmur i kjellerrom.

Himling: Overflater av trefiberplater, trepanel og MDF-panel.

- Merknader:

Overflater er preget av elde, og har slitasje på overflater som riper, hakk og avflassing av maling. Knirk i gulvoverflater forekommer. Gulv på bod innenfor kjøkken har deformasjoner, og er preget av fuktbelastning fra grunn. Se punkt om krypekjeller for ytterligere informasjon.

Kott (tidligere bad) i 2. etasje har stor slitasje og skader på overflater.

Gulv og himling på kjøkken er i fra ca. 2020.

Himling på kjøkken har merker etter en lekkasje via yttertaket. Himlingen må skiftes ut.

Gulv har merkbare skjevheter i flere rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**Bad:**

Veggmontert innredning med servant og benkeplate i laminat.

- Badekar med dusjforheng.
- Bidé.
- Høyskap på vegg.
- Stråleovn på vegg.

Merknader:

Innredningen fremstår som hel med normal bruksslitasje på overflater, alder og bruk tatt i betraktning.

Vaskerom:

Veggmontert servant i metall og veggmontert blandebatteri.

- Varmtvannsbereder.
- Stråleovn på vegg.
- Avtrekksvifte i yttervegg.

Merknader:

Innredningen fremstår som hel med normal bruksslitasje.

Toalettrom:

Veggmontert servant med ett-greps blandebatteri, og synlige avløpsrør av plast.

- Gulvmontert toalett.
- Lysarmatur på vegg.
- Vakuumventil for lufting av avløp.
- Panelovn på vegg.

Merknader:

Innredningen har normal bruksslitasje.

Kjellerrom:

Kjellerrom er tilgjengelig via luke i gulv på stue.

Rommet har stoppekran for forbruksvann.

Se punkt om "rom under terreng" lengre bak i rapporten for mer informasjon.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Oppdragsgiver deltok på deler av befaringen og hadde mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Bygningen er oppgradert siden byggeår. Hva som er utført, og når dette ble utført er usikkert, da oppdragsgiver har begrenset kjennskap til eiendommen. Opplysninger fra oppdragsgiver må ansees som usikre.

Oppdragsgiver opplyser at:

Ca. 1980- Oppgradering av bad, vaskerom og toalettrom.

Ca. 2020- Oppgradering av kjøkken med ny innredning og nye overflater på gulv og himling.

Ca. 2020- Oppgradering av vann- og avløpsinstallasjoner i tilknytning til kjøkken.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjellerrom	7 m ²					7 m ²
1. etasje	126 m ²			10 m ²	122 m ²	4 m ²
2. etasje	101 m ²				96 m ²	5 m ²
SUM BYGNING	234 m ²			10 m ²	218 m ²	16 m ²
SUM BRA	234 m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Uthus/ verksted		51 m ²				51 m ²
Uthus/ vedskul		21 m ²				21 m ²
Garasje		71 m ²				71 m ²
Fabrikk		377 m ²				377 m ²
SUM BYGNING		520 m ²				520 m ²
SUM BRA	520 m ²					

BRA-i:

1. etasje: Entré, sideinngang, toalettrom, bad, kjøkken, bod og to stuer.
2. etasje: Gang/ trapperom, fire soverom og kott (tidligere bad).

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Arealmåling av etasjene er utført uten fratrekk av areal som opptas av trapp. Kott under trapp er tatt med i oppmåling av bruksarealet.

Deler av areal i 2. etasje var ikke målbart på grunn av himlingshøyde under 1900 mm.

Totalt gulvareal i 2. etasje er målt til 126 m² (101 m² Bruksareal + 25 m² Ikke målbart areal).

Det er bruken på befaringsdagen som definerer P-Rom og S-Rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

S-Rom:

1. etasje: Bod innenfor kjøkken.

2. etasje: Kott (tidligere bad) innenfor soverom mot øst.

Tomteareal for begge tomtene er hentet fra kartverket, og utgjør til sammen 6949 m²:

161/ 74: 3815 m² (bolig).

161/ 1/ 78: 3134 m² (fabrikk).

GARASJE / UTHUS:

Bygninger er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus/ verksted (ukjent byggeår):

Bygning delvis oppført på støpt plate mot grunn og punkter av betong med bjelkelag. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall. Plassbygd ytterdør og vinduer med enkle glass.

- Merknader:

Bygningen har stor slitasje, og det må påregnes mye arbeid og kostnader for å sette bygningen i stand igjen.

På befaringsdagen ble det blant annet påvist råteskader i utvendig kledning, sprekker/ skader i grunnmur, knuste glass i vinduer og skjevheter i konstruksjonen.

Uthus/ vedskjul (ukjent byggeår):

Bygningen er oppført på punkter av stein og betong. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall. Plassbygget ytterdør og vinduer med enkle glass.

- Merknader:

Bygningen har stor slitasje, og det må påregnes mye arbeid og kostnader for å sette bygningen i stand igjen.

På befaringsdagen ble det blant annet påvist råteskader på utvendig kledning og skjevheter i gulv og andre konstruksjoner.

Garasje (ukjent byggeår):

Bygningen er oppført på ringmur av betong, med jordgulv i garasje. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takpapp. Vippeporter i tre, plassbygd ytterdør og vinduer med enkle glass.

- Merknader:

Bygningen har vedlikeholdsbehov på overflater. Yttertaket er tildekket med mose. På befaringsdagen ble det påvist fuktskjolder i taktro (treverk under yttertaket), som er indikasjon på lekkasjer. Yttertaket bør skiftes ut for å unngå ytterligere skader på tak og takkonstruksjon. Vippeporter har justeringsbehov for å fungere tilfredsstillende. Ytterdør har større justerings- og vedlikeholdsbehov.

Tidligere fabrikk (byggeår ca. 1975):

Byggeår er hentet fra produksjonsår på vinduer.

Bygningen er oppført på ringmur av betong. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående- og liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takpapp. Vinduer med to-lags glass.

- Merknader:

Fabrikken er tidligere brukt til produksjon av diverse plastprodukter. På befaringsdagen var bygningen brukt til lager.

Bygningen har vedlikeholdsbehov på overflater. Flere bygningsdeler som for eksempel yttertak, ytterkledning, vinduer og dører har utgått forventet levetid, og må påregnes å bli skiftet ut.

På befaringsdagen ble det påvist tegn på mindre lekkasjer via yttertaket.

Flere vinduer er punkterte, og har begrenset utsyn.

På befaringsdagen var bygningen frakoblet både vann og strøm.

Det anbefales at det utarbeides en fullstendig tilstandsanalyse av bygningen, og bygningens tekniske installasjoner, for å kunne vurdere videre bruk.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Lillebo

Bygg-/ tømrmester og takstmann

23/06/2025



Sondre Lillebo

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnmur av støpt ringmur av betong. Kjellerrom har vegger av gråsteinsmur og betong.

Merknader: Det ble påvist riss/ sprekker i ringmuren. Det anbefales at dette utbedres, og at tilstanden overvåkes. Riss/ og sprekker kan være indikasjon på bevegelser i grunnen.

Drenering:

En eventuell drenering ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etableringsåret legges til grunn for tilstandsgraden, samt inspeksjon og fuksøk på tilgjengelige overflater under bakkenivå. Det er ikke opplyst om at det er blitt gjort oppgradering på drenering av kjellerrom siden byggeår.

Forventet levetid på dreneringssystem i grunn er 20 til 60 år.

På befaringsdagen ble det påvist fuktskjolder og tegn på fuktinntrenging i kjellerrommet, og dreneringen vurderes derfor som ikke tilfredsstillende.

Se "rom under terreng" for mer informasjon.

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av breelvavsetning (Glasifluvial avsetning).

Bilde viser spekk i grunnmur.



TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er sannsynligvis krypekjeller under hele bygningen, grunnet påviste lufteventiler i ringmuren. Det ble ikke lokalisert noe inspeksjonsmulighet for innvendig kontroll av krypekjelleren. Tilstanden på krypekjelleren er vurdert ut i fra synlige avvik via lufteventiler, og fuktmålinger og påviste avvik inne i boligen.

Merknader: I bod innenfor kjøkken i 1. etasje var det tydelig svikt i gulvkonstruksjonen, og ved fuktmåling ble det påvist skadelig høye fuktverdier. Svikt i gulvkonstruksjon er tydelig indikasjon på at skader allerede har oppstått i underliggende konstruksjon. I sideinngang mot øst ble det målt skadelig fukt i gulv fra inne i boligen. Skadelig fukt i treverk vil over tid utvikle seg til sopp og råteskader.

Via lufteventil mot nord ble det påvist synlig råteskade i en gulvbjelke, og det ble via lufteventil målt skadelig høye fuktverdier i tilgjengelig treverk. Antall lufteventiler tilsier at ventilasjonsmuligheten av krypekjelleren ikke er tilfredsstillende. Ikke tilfredsstillende ventilasjon av krypekjeller, vil resultere i fuktskader over tid.

På grunn av påviste forhold, må det ansees som sannsynlig at det også er ytterligere skader i øvrig bjelkelag og krypekjeller. Omfanget kan ikke avklarer før det utføres ytterligere kontrollert.

Bilde viser fuktmåling via lufteventil mot nord.



TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt, og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall fra grunnmuren.

Merknader: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales at terrengfallet økes/ utbedres spesielt rundt nedløpsrør. Sintef byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter).

Det er tegn på at vann fra nedløpsrør blir stående inntil grunnmuren. Vedvarende fuktbelastning av grunnmur vil over tid skade grunnmur, og påvirke krypekjelleren negativt.

Bilde viser at vann blir stående inntil grunnmur ved nedløpsrør.



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger av trekonstruksjoner, kledd med stående og liggende trekledning.

Anbefalt intervall for maling av fasader er ca. 10 år.

Forventet levetid på ytterkledning av tre er ca. 50 år.

Merknader: Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon. For inspeksjon av veggkonstruksjonen kreves det destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det ble ikke påvist luftespalte i nedkant av utvendig kledning. Manglende lufting av ytterkledningen kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på ytterkledningen. Luftet ytterkledning var ikke vanlig utførelse da boligen ble oppført, og bygningen er oppført etter det som var vanlig fra byggeåret.

Mellomrom mellom overligger- og underligger er ikke tettet med musetetting. Manglende musetetting resulterer i at mus og andre skadedyr får adkomstmulighet til bygningen.

Ytterkledningen har punktvis råteskader. Mot øst ble det påvist råteskader ved sideinngang, og mot nord ble det påvist råteskader på kledningsbord bak isolasjonsmatter på vegg. Det må påregnes punktvis utskifting av skadede kledningsbord. Øvrig ytterkledning har slitasje, og ytterkledningen vurderes dit at forventet levetid er utløpt. Det må påregnes at ytterkledningen skiftes ut i nær fremtid.

På grunn av påviste råteskader på ytterkledning, anbefales at det selve veggkonstruksjonen også kontrolleres ytterligere for eventuelle råteskader.

Det anbefales at isolasjonsmatter på utsiden av ytterveggen fjernes, da disse stenger fuktighet inne i ytterveggen, og vil forårsake skader over tid.

Bilde viser råteskader i ytterkledning mot nord, bak isolasjonsmatter på vegg.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

Boligen har vinduer av blandet alder og type.

Det ble påvist vinduer med tre-lags glass med produksjonsår fra 1977, øvrige vinduer har ukjent alder. Boligen har også vinduer med enkel glass som vurderes å være betydelig eldre enn vinduer med tre-lags glass.

Ytterdører:

Inngangsdør med glassfelt og sidefelt med enkel glass. Ukjent produksjonsår.

Inngangsdør til sideinngang med glassfelt med enkelt glass. Ukjent produksjonsår.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble forsøkt funksjonstestet på befaringsdagen.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører i tre er ca. 40 år.

Merknader:**Vinduer:**

Vinduer har slitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov.

Vinduer med enkle glass har større slitasje sammenlignet med vinduer med to- og tre-lags glass.

Flere vinduer har punkterte glass.

Vinduer med enkel glass har påviste sprekker i flere vinduer.

Enkelte vinduer lot seg ikke åpne, ved bruk av normal kraft.

Ytterdører:

Inngangsdør ved hovedinngang fungerte greit på befaringsdagen. Døren har vedlikeholdsbehov på overflater, og synlig slitasje.

Inngangsdør til sideinngang lot seg ikke åpne på befaringsdagen. Døren har større slitasje på overflater.

Annet:

Flere vinduer mangler beslag både i overkant og i underkant av vinduer. Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader.

På grunn av påviste punkterte og sprukne vinduer, samt utløpt forventet levetid på vinduer med kjent produksjonsår, vurderes det dit hen at alle vinduer og ytterdører er modne for utskiftning.

Bilde viser ikke tilfredsstillende tetthet på grunn av manglende beslag, og slitasje på vindu.

**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra stige ved takfot, og fra inne på kaldloftet.

Merknader: Konstruksjonen fremstår som stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. På befaringsdagen ble det påvist mindre nedbøyninger i mønet, noe som man må ansees som normalt med tanke på alder på konstruksjonen. Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes at konstruksjonen har avvik i forhold til dagens standard.

På kaldloft ble det ikke påvist noe etablert lufting av takkonstruksjonen. Manglende lufting kan gi isdannelser på yttertaket og skade konstruksjonen over tid i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på taktekkingen.

På befaringsdagen ble det påvist fuktskjolder på takkonstruksjon rundt skorstein. Ved fuktmåling kunne det ikke påvises skadelig fukt. Tilstanden bør overvåkes for eventuelle lekkasjer.

Bilde viser fuktskjolder i bærende konstruksjoner. Ingen skadelig fukt på befaringsdagen.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking av takplater av metall og høyde på skorstein er besikket fra bakkeplan og fra stige ved takfot.

Takrenner og beslag på tak:

Boligen har takrenner og nedløp i aluminium.

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

Forventet levetid på takplater av metall er ca. 40 år.

Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

Det er ikke kjent når yttertak av takplater av metall er montert. Men på grunn av at yttertaket er festet med spikre, og ikke skurer, er det sannsynlig at yttertaket er montert før ca. 1990. Yttertaket har kort gjenværende forventet levetid, og må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid.

Høyde på skorstein er ikke kontrollert grunnet manglende sikker adkomst.

Takrenner og beslag på tak:

Takrenner har lokale deformasjoner og lekkasjer, og frostsprengte nedløpsrør. Frostsprengte nedløpsrør og skadede takrenner bør skiftes ut, da nedløpsrør og skadede takrenner kan føre takvann inn mot konstruksjonen, og forårsake skader.

Yttertaket har flere takstiger. Takstige ved skorstein mot øst ble kontrollert, og denne var ikke festet i nedkant, og det vurderes som ikke sikkerhetsforsvarlig å benytte den.

Taket har ikke snøfangere. Dette bør monteres for å sikre at ras fra tak ikke skal skade personer og husdyr.

Bilde viser deformasjoner på takrenner, og slitasje på yttertak.



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Boligen har kaldloft, og er tilgjengelig via loftsluke på soverom mot øst, og via luke i gang/ trapperom i 2. etasje.

Merknader: Kaldloftet er vurdert som en del av takkonstruksjonen, og er vurdert tidligere i rapporten. Se også punkt om takkonstruksjon og takteking.

Ved kontroll av kaldloftet, ble det påvist områder med manglende sagflis (isolasjonsmateriale). Manglende sagflis vil resultere i dårlig isolasjonsevne, og fare for kondens- og fuktproblematikk.

Det er viktig å merke seg at boligen ikke har noe dampsperre mellom 2. etasje og kaldloft slik dagens byggeskikk tilsier. Ved en eventuell tilleggisolering av kaldloftet eller endret bruk av boligen, bør det vurderes om ny dampsperre må etableres for å unngå fuktskader på konstruksjonen.

På befaringsdagen ble det påvist museekskrementer oppe på kaldloftet. Det kan ikke utelukkes at det ikke er mus i boligen.

Bilde viser manglende sagflis/ isolasjonsmateriale i takkonstruksjon.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Boligen har overbygget terrasse ved inngangsparti på ca. 10 m².
Terrasse er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

Merknader: Rekkverkshøyde er for lav etter dagens krav. Målt rekkverkshøyde på terrasse, var på befaringsdagen 810 mm. Minstekravet til rekkverkshøyde etter dagens regelverk er 1000 mm.
Overflater har slitasje, og vedlikeholdsbehov.

Bilde viser slitasje på overflater.



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Overflate av baderomsplater på vegger, og trefiberplater i himling.

Merknader: Overflatene fremstår som stort sett hele, og i normal stand på befaringdagen.

Veggplater har sprekker i plateskjøter. Ved sprekker i plateskjøter mellom baderomsplater, kan ikke baderomsplaten forventes å være vanntette lengre, og platene og konstruksjonen vil kunne på fuktskader ved belastning av vann.

Veggplater er ikke montert på sokkellist slik baderomsplater skal etter dagens standard. Manglende sokkellist gjør at platene er mer utsatt for fuktskader.

I badekarets våtsone er det plassert et vindu. Vinduet har ikke noe skjerming mot direkte vannpåkjenning, og det vil kunne oppstå fuktskader i vindu og i øvrig konstruksjon om vinduet blir belastet med vann. Det anbefales at vinduet skjerms mot direkte vannpåkjenning.

Bilde viser vindu i badekarets våtsone.



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Overflate av gulvbelegg med oppbrett på vegger.

Merknader: Gulvbelegget har slitasje på overflater, sprekker og utettheter i skjøter og ved gjennomføringer. Gulvet kan ikke ansees å være vanntett.

Fallforhold tilfredsstillende ikke dagnes krav til fallforhold. Gulvet er tilnærmet flatt, med lokalt varierende fallforhold. Det er ikke noe dedikert fall mot sluk, og forbruksvann og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis føres til sluk, og kan belaste konstruksjonen via utettheter i gulvbelegget.

Bilde viser sprekker i gulvbelegg.



TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1980

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av gulvbelegg med oppbrett på vegg, og baderomsplater på vegger.

Forventet levetid på membran av gulvbelegg er ca. 25 år.

Forventet levetid på baderomsplater på våtrom er ca. 15 år.

Merknader: Belegget er påvist klemt under klemring i sluk.

Baderomsplater har utettheter i skjøter.

Gulvbelegg har utettheter i rørgjennomføringer og i skjøter.

På grunn av utløpt forventet levetid på tettesjikt og påvist avvik ved baderomsplater og gulvbelegg, kan ikke våtrommet forventes å være vanntett lengre.

Det ble boret hull fra vaskerom, og kontrollert for fukt inne i veggen, uten at det kunne påvises skadelig fukt i konstruksjonen. Det er viktig å være klar over at fuktmåling inne i konstruksjonen via hullboring ikke kan friskmelde hele våtrommet. Fuktmåling via hullboring kan kun avdekke fukt i det aktuelle punktet det blir boret og kontrollert for fukt.

Våtrommet står ovenfor full ombygging/ oppgradering for å kunne tåle normal bruk etter dagens krav og forventninger til våtrom.

Bilde viser gjennomføring i gulv som ikke har tilfredsstillende tetthet.

**7.2 Vaskerom****TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Overflate av trefiberplater på vegger og i himling.

Merknader: Overflatene har slitasje og fremstår som i dårlig stand, spesielt i nærheten av vaskekar.

Veggplater i nærheten av vaskekar har svelleskader fra vannpåkjenninger. Veggplatene bør erstattes med plater som tåler noe vannpåkjenninger.

Bilde viser skadede veggplater ved vaskekar.

**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Overflate av gulvbelegg med oppbrett på vegger.

Merknader: Gulvbelegget har slitasje på overflater, sprekker og utettheter i skjøter og ved gjennomføringer. Gulvet kan ikke ansees å være vanntett.

Fallforhold tilfredsstillende ikke dagnes krav til fallforhold. Gulvet er tilnærmet flatt, med lokale varierende fallforhold.

Det er ikke noe dedikert fall mot sluk og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis føres til sluk, og kan belaste konstruksjonen via utettheter i gulvbelegget.

Bilde viser manglende fall mot sluk.

**TG 3** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1980

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av gulvbelegg med oppbrett på vegg.

Forventet levetid på membran av gulvbelegg er ca. 25 år.

Merknader: Belegget er påvist klemmt under klemring i sluk.

Gulvbelegg har utettheter i rørgjennomføringer og i skjøter.

På grunn av utløpt forventet levetid på tettesjikt og påvist avvik ved gulvbelegg, kan ikke våtrommet forventes å være vanntett lengre.

Våtrommet står ovenfor full ombygging/ oppgradering for å kunne tåle normal bruk etter dagens krav og forventninger til våtrom.

Bilde viser gjennomføring i gulv som ikke har tilfredsstillende tetthet.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent/ ca. 2020

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Frittstående komfyr og mikrobølgeovn. Integrert oppvaskmaskin.

Påvist komfyrvakt over komfyr, og lekkasjeføler for oppvaskmaskin.

Ventilator over komfyr.

Merknader: Oppdragsgiver opplyser at innredningen er montert i ca. 2020, etter en vannlekkasje via yttertaket.

Innredningen har enkelte mangler som manglende håndtak til skapdør, og en manglende skapdør.

På befaringsdagen fungerte ikke avtrekksviften over komfyr, ukjent grunn. Det er ikke kjent hvor avtrekksluften fra ventilatoren føres. Avtrekk fra ventilator bør føres ut av bygningen for å kunne vurderes som tilfredsstillende.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert

Lekkasjeføler ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Det anbefales at lekkasjefølere funksjonstestes regelmessig for å sikre at de fungerer som de skal.

Vannrør internt i kjøkken er opplyst fra ca. 2020. Tilførsel til kjøkkenet har ukjent årstall.

På befaringsdagen hadde boligen avstengt vann, og vannrør og varmtvannsbereder var frakoblet. Vanntrykk og avrenning ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

9. Rom under terreng

9.1 Kjellerrom

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Kjellerrommet har veggoverflater med gråsteinsmur og betong.

Himling av trepanel/ stubbloft.

Merknader: Vegger har sprekkdannelser. Det anbefales at dette utbedres, og at tilstanden overvåkes. Riss/ og sprekker kan være indikasjon på bevegelser i grunnen.

På befaringsdagen ble det påvist fuktskjolder på vegger og i overgang mellom gulv og vegg. Fuktskjolder må sees i sammenheng med sviktende drenering av grunnmuren, og manglende fuktsikring av konstruksjoner mot terreng.

I himlingen og trekonstruksjoner ble det påvist mugg/ soppvekst, og skadelig høye fuktverdier. Det anbefales at det tas en prøve av mugg/ soppvekst på treverk, for å kunne avgjøre hva det er, og hvordan bli kvitt det.

Bilde viser mugg/ soppvekst i treverk i himling.



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Kjellerrom har gulvoverflate av betong og stein.

Merknader: Overflaten var på befaringsdagen fuktig, og det var vekst av mugg/ sopp på overflaten.

Ved fuktmåling av gulvoverflaten kunne det påvises at fukt på kjellergulvet. Ved å legge byggeåret til grunn, er det sannsynligvis ikke noe fuktsperre mot grunn, og fuktig luft trenger opp via kjellergulvet og belaster kjellerrommet. Det bør utføres tiltak som montering av fuktsperre mot grunn for å begrense fuktpåkjenningen fra grunn.

Bilde viser fuktmåling av gulvoverflaten og mugg/ soppvekst på overflaten.



TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Kjellerrommet er ikke beregnet for varig opphold, kun sporadisk bruk.

Merknader: Ved fuktmåling i treverk ble det påvist skadelig høye fuktverdier. Mugg/ soppvekst forekommer på treverk. Rommet har ikke noe ventilasjonsmulighet, som øker fuktbelastningen og skadepotensiale i rommet. Det anbefales at det etableres ventilasjon av rommet, og det bør vurderes om det skal etableres en mekanisk avfukter i rommet, for å senke luftfuktigheten, for å begrense muligheten for fuktskader i konstruksjon.

Bilde viser fuktmåling av treverk i kjellerrommet.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent/ 2020

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av kobber- og stålrør. Anlegget er av blandet alder.

Stoppekran er plassert i kjellerrom.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast og metall.

Anlegget var på befaringsdagen stengt av, og tappet for vann, og vanntrykk og avrenning kunne ikke kontrolleres. Siden anlegget var frakoblet på befaringsdagen, kunne det ikke funksjonstestes, og tilstanden blir kun vurdert ut i fra alder og eventuelle synlig avvik.

Anbefalt brukstider for innvendige vann- og avløpsrør i bolig, er i henhold til Sintef byggforsk ca. 50 år.

Merknader:

Vannrør:

Ut i fra utseende på vannrør av stål, vurderes de å ha utgått anbefalt brukstid, og må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid.

Stoppekran er ikke merket. Stoppekran skal merkes tydelig med skilt, for å raskt kunne lokaliseres ved en eventuell lekkasje.

Avløpsrør:

Boligen har avløpsrør i metall og plast. Avløpsrørene av metall vurderes til å være over 50 år, og anbefalt brukstid vurderes å være utløpt.

Stakeluke ble ikke lokalisert. Stakemulighet via sluk da det ikke er påvist stakeluke. Lufting av avløp via vakuumentil på toalettrom. Lufting av avløp skal i utgangspunktet føres over tak. Det er ikke opplyst om problemer med anlegget som direkte kan knyttes til manglende lufting av avløp som kloakk-lukt eller dårlig avrenning.

Annet:

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

Anbefalt brukstider for innvendige vann- og avløpsrør i bolig, er i henhold til Sintef byggforsk ca. 50 år. Anbefalt brukstid er vurdert å være utløpt på deler av anlegget.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse på vann- og avløpsanlegg, og det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester før salg/ overtakelse.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020 og 2012

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Boligen har to varmtvannsberedere.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert på vaskerom, med produksjonsår fra 2012.

Varmtvannsbereder på ca. 76 liter plassert i kjøkkenbenk, med produksjonsår fra 2020.

Varmtvannsberedere var på befaringsdagen tømt for vann og frakoblet, og de kunne dermed ikke funksjonstestes.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Merknader: Varmtvannsbereder på vaskerom er plassert i rom med sluk. Gulvet på vaskerommet er vurdert som ikke vanntett, da det ble påvist utettheter i golvbelegget. Se punkt om vaskerom lengre frem i rapporten.

Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk er plassert i rom uten sluk, og må sikres med lekkasjevarsler. Det kunne på befaringsdagen ikke påvises noe system for lekkasjevarsler for varmtvannsbereder på befaringsdagen, og en eventuell lekkasje vil kunne skade boligen.

Rør fra sikkerhetsventilen til bereder i kjøkkenbenk er utført i plast og er ført direkte til avløp. Det anbefales at minst 600 mm med rør fra berederen byttes ut med kobberør eller annet rør som tåler varme bedre. Avløp fra sikkerhetsventil skal også føres med brutt avløp til for eksempel kjøkkenvasken, og ikke direkte til avløp.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Boligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Boligen har ikke noe varmesentraler.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen ventileres via mekanisk avtrekk på vaskerom og kjøkken. Tilluft via ventiler i enkelte vinduer.

Merknader: Bad og toalettrom har ikke noe mekanisk avtrekk.

Avtrekk via kjøkkenventilator fungerte ikke på befaringsdagen, og det er ikke kjent hvor avtrekket fra kjøkkenet føres.

Avtrekksvifte på vaskerom fungerte ikke på befaringsdagen, ukjent tilstand.

For at ventilasjonen skal vurderes som tilfredsstillende, må det etableres fungerende avtrekk fra bad, toalettrom, kjøkken og vaskerom. Det må etableres friskluftsventiler i alle oppholdsrom.

Ikke tilfredsstillende ventilasjon bidrar til dårlig inneklima, og kan være medvirkende til fuktskader.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Boligen har flere sikringsskap, plassert på vaskerom, stue og sideinngang.

Ledningsnett i hovedsak av åpent anlegg.

Oppdragsgiver har ingen kjennskap til det elektriske anlegget, og kan ikke uttale seg om funksjonen av anlegget, og eventuelle utførte arbeider.

Merknader: Sikringsskap på vaskerom og i sideinngang mangler kursfortegnelse.

Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt. Fra 2010 ble det krav om at varmtvannsberedere ikke kunne tilkobles med stikkontakt, men skal være fast tilkoblet. Dette for å redusere faren for brann i stikkontakten.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke fagkompetanse/ spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at autorisert elektroinstallatør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent el-kontroll).

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Egenerklæring er ikke mottatt. Oppdragsgiver har ikke selv bodd i boligen, og har derfor liten eller ingen kjennskap til boligen og eiendommen. Det kan være viktige opplysninger om eiendommen og bygningene som ikke er opplyst for bygningssakkyndig.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av bygningene, lovlig bruk er dermed ikke vurdert.

Trapper til 2. etasje er ikke i henhold til dagens krav. Rekkverk er for lavt etter dagens krav, og har for store mellomrom mellom rekkverksspiler. I trappeløp mangler det også håndløper på ene siden.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at tekniske anlegg som vann- og avløpsanlegg og elektriske anlegg kontrolleres av fagkyndige, da undertegnede ikke har tilstrekkelig kompetanse til å fullstendig kontrollere slike anlegg.

Det anbefales at utvendig vann- og avløpsanlegg kontrolleres ytterligere. Mangler og feil på utvendige vann- og avløpsanlegg medfører som regel store kostnader.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Riss/ sprekker i grunnmur. Tegn på sviktende drenering.
1.3	Terrengforhold
	Terrengfall er ikke tilfredsstillende.
2.1	Yttervegger
	Forventet levetid på ytterkledningen vurderes som utløpt. Punktviseråteskader er påvist.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Lufting/ ventilasjon av takkonstruksjon vurderes som mangelfull. Fuktskjolder i bærende konstruksjoner og i taktro (treverk under yttertaket).
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Forventet levetid på yttertaket vurderes som å være begrenset. Takrenner og nedløp har skader, og bør skiftes ut for å kunne ivareta sin funksjon.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Kaldloftet har områder med manglende sagflis/ isolasjonsmateriale. Påvist museekskremitter.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverk er for lavt etter dagens krav til rekkverkshøyde.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Uegnet materiale i badekarets våtsone. Sprekker mellom plateskjøter.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Gulvbelegget har sprekker, og gjennomføringer vurderes som ikke vanntette. Gulvet har ikke noe dedikert fall mot sluk.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Skader på veggplater ved vaskekar.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Gulvbelegget har sprekker, og gjennomføringer vurderes som ikke vanntette. Gulvet har ikke noe dedikert fall mot sluk.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes på bakgrunn av ukjent tilstand på avtrekksvifte, og enkelte mangler ved innredningen.
9.1.1	Kjellerrom Veggens og himlingens overflater
	Himling har mugg/ soppvekst. Sprekker i veggoverflater.
9.1.2	Kjellerrom Gulvets overflate
	Gulvoverflaten var fuktig, og hadde vekst av mugg/ sopp.
9.1.3	Kjellerrom Fuktmåling og ventilasjon
	Rommet har ikke tilfredsstillende ventilerings, og det ble påvist skadelig høye fuktverdier i tilgjengelig treverk.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Anbefalt brukstid på de eldste vann- og avløpsrørene vurderes som utløpt, og det må påregnes at disse skiftes ut i nær fremtid. Anlegget var ikke trykksatt, og vanntrykk og avrenning er ikke kontrollert. Anlegget anbefales kontrollert av fagkyndig rørleggermester før salg/ overtakelse.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsberedere er ikke lekkasjesikret. Rør fra sikkerhetsventil på varmtvannsbereder i kjøkkenbenk bør utbedres.
10.5	Ventilasjon
	Manglende tilfredsstillende avtrekk fra toalettrom, bad, vaskerom og kjøkken. Ikke tilfredsstillende friskluftstilførsel til oppholdsrom.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	Påviste skader i bjelkelag og høye fuktverdier i treverk. På grunn av få inspeksjonsmuligheter er det ikke mulig å fullstendig vurdere tilstanden før det utføres ytterligere undersøkelser.
	Prisvurdering gjelder ytterligere undersøkelser av krypekjeller.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Flere vinduer er punkterte, har sprukne glass, og har større skader. Innsettingsdetaljer som beslag vurderes som ikke tilfredsstillende, og det er fare for inntrenging av nedbør inn i konstruksjonen.
	Prisvurdering gjelder utskifting av alle vinduer og ytterdører.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Våtrommet kan ikke ansees som vanntett, og våtrommet står ovenfor full ombygging/ oppgradering for å kunne tåle normal bruk etter dagens krav og forventninger til våtrom.
	Prisvurdering gjelder oppgradering av våtrommet med nytt tettesjikt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Våtrommet kan ikke ansees som vanntett, og våtrommet står ovenfor full ombygging/ oppgradering for å kunne tåle normal bruk etter dagens krav og forventninger til våtrom.
	Prisvurdering gjelder oppgradering av våtrommet med nytt tettesjikt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-