Tilstandsrapport for enebolig og garasje med utleiedel

Slettmovegen 11

2420

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Sondre Lillebo
Dato: 21/05/2023

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.

©dbare.com

www.bmtf.no

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 eigedom 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 eigedom.

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 hullborring 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 BRANNFOREBYGGENDE 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.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©dbare.com

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:37, Bnr: 237
Hjemmelshaver:	Hilde Nymoen
Tomt:	1509 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Opplyst privat adkomstvei.
Vann:	Tilknyttet offentlig vannverk.
Avløp:	Tilknyttet offentlig avløpsanlegg.
Regulering:	Området regulert for boligformål.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Opplyst fullverdiforsikret.
Ligningsverdi:	686 649,-
Byggeår:	Ca. 1952

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	18.05.2023
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble kontrollert i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. Boder og areal bak knevegger i 2. etasje ble kun kontrollert fra kottdør, grunnet manglende tilkomst.
Oppdragsgiver:	Hilde Nymoen.
Tilstede under befaringen:	Hilde Nymoen.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter SurveyMaster.

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med plen og noe beplantning. Oppstillingsplass for biler på gruset innkjøring.
Utearealet er delvis inngjerdet med gjerde av tre.
Sentral beliggenhet.

©dbare.com

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
BOLIG:
Grunnmur av støpte kjellervegger på opprinnelig del. Grunnmur av ringmur på tilbygg mot sør.
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre, kledd med trepanel.
Etasjeskille av bjelkelag av tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av stål.

UTLEIEDEL:
Grunnmur oppført som kjellervegger av lettklinkerblokker.
Yttervegger av bindingsverk av tre, kledd med trepanel.
Etasjeskille mot underliggende garasje oppført i dekke av betong. Ut ifra høyden på etasjeskille er det sannsynligvis påforet med bjelkelag av tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Bolig og utleiedel fremstår som i normalt god stand og vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

ANNET:
BOLIG:
Oppvarming:
1. etasje:
Luft-luft varmepumpe i stue.
Vedovn i mellomstue.
Elektrisk gulvvarme i entré og bad (ikke funksjonstestet).
2. etasje:
Panelovn på vegg i begge soverommene.

Romhøyde:
Romhøyde er målt på tilfeldige tilgjengelige overflater på rommene, om annet ikke er beskrevet.
Kjeller:
2076mm i innredet soverom.
2009-2014mm i øvrige kjellerboder.
1. etasje:
Ca. 2300mm stue, entré og bod ved inngang.
Ca. 2400mm i øvrige rom.
2. etasje:
Ca. 2350mm på begge soverommene. Takhøyden er lavere mot yttervegger.

Avvik på gulv:
Alle rom er kontrollert for retningsavvik på tilfeldige tilgjengelige overflater.
Avviket er kontrollert per rom.
Kjeller:
13mm avvik i innredet soverom.
Øvrige rom i kjeller er ikke kontrollert, men det bemerkes at gulvene har betydelig retningsavvik.
1. etasje:
8mm avvik i entré.
8mm avvik i gang/ trapperom.
6mm avvik i spisestue.
5mm avvik i mellomstue.
9mm avvik i stue.
5mm avvik i soverom.
8mm avvik i kjøkken.
Bod ved entré er ikke kontrollert, grunnet manglende tilkomst.
Teknisk rom/ bod har fall mot sluk.
2. etasje:
10mm avvik i soverom mot sør.
3mm avvik i soverom mot nord.
Totalt avvik inntil 15mm per rom gir tilstandsgrad 1.
Totalt avvik over 15mm per rom gir tilstandsgrad 2.
Totalt avvik over 30mm per rom gir tilstandsgrad 3.
Etasjeskille på bolig vurderes til tilstandsgrad 1 på bakgrunn av målte verdier.

UTLEIEDEL:
Oppvarming:
Panelovn på vegg i soverom, entré og stue/ kjøkken.
Stråleovn på vegg på bad.

Romhøyde:
Romhøyde er målt på tilfeldige tilgjengelige overflater på rommene, om annet ikke er beskrevet.
Ca. 2400mm i alle rom.

Avvik på gulv:
Alle rom er kontrollert for retningsavvik på tilfeldige tilgjengelige overflater.
Avviket er kontrollert per rom.
10mm avvik i entré.
5mm avvik i soverom.
13mm avvik i stue/ kjøkken.
Totalt avvik inntil 15mm per rom gir tilstandsgrad 1.
Totalt avvik over 15mm per rom gir tilstandsgrad 2.
Totalt avvik over 30mm per rom gir tilstandsgrad 3.
Etasjeskille i utleiedel vurderes til tilstandsgrad 1 på bakgrunn av målte verdier.

DOKUMENTKONTROLL:
Det er fremlagt rapport fra tilsyn ved fyringsanlegget, datert 16.02.2018.

©dbare.com

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
BOLIG:
Gulv:
Kjeller: Teppe på innredet soverom. Betonggulv på øvrig gulvoverflate.
1. etasje: Fliser i entré og på bad. Belegg på teknisk rom/ bod og soverom. Laminatgulv på øvrige gulvoverflater.
2. etasje: Laminatgulv på alle gulvoverflater.
- Merknader:
Påvist løse fliser og fugemasse i entré.
Slitasje og bruksmerker på belegg i både soverom og i teknisk rom/ bod.
Normal bruksslitasje på laminatgulvet, hakk og riper forekommer.

Vegger:
Kjeller: Trepanel på innredet soverom og enkelte delevegger. Malte og umalte overflater av betong på øvrige veggoverflater.
1. etasje: Trepanel i entré, gang/ trapperom, kjøkken og spisestue. MDF-plater på mellomstue og stue. Tapet på soverom og teknisk rom/ bod. Fliser på bad (trepanel på deler av veggarealet). OSB-plater på bod ved entré.
- Merknader:
Overflatene har normal bruksslitasje. Enkelte hakk/ riper og skader forekommer.

Himling:
Kjeller: Himling av trepanel. Ett rom har malte trefiberplater.
1. etasje: Trepanel i entré, gang/ trapperom, bod ved entré og bad. Folierte himlingsplater i kjøkken, spisestue og soverom. Himling av MDF i stue og mellomstue. Malte trefiberplater i teknisk rom/ bod.
- Merknader:
Normal bruksslitasje på himlinger. Enkelte hakk/ riper og skader forekommer.
Over kjøkkenskap ble det påvist tegn fra en tidligere lekkasje/ fuktskade rundt en ventil i himlingen. På befaringsdagen kunne det ikke påvises fukt i nærheten av denne ventilen, sannsynligvis en eldre lekkasje.

Innerdører:
Eldre innerdører av tre i kjeller. Innerdører av tre i 1.- og 2. etasje.
- Merknader:
Enkelte innerdører trenger justering. Normal bruksslitasje.

UTLEIEDEL:
Gulv:
Belegg på bad og i stue/ kjøkken. Laminatgulv på øvrige gulvoverflater.
- Merknader:
Gulvbelegget i stue/ kjøkken har løsnet fra underlaget og ligger ikke flatt på gulvet.
Laminatgulv i entré/ gang har merker etter fuktbelastning i skjøter.
Øvrige gulvoverflater med normal bruksslitasje.

Vegger:
Tapet på badet. Trepanel på øvrige veggoverflater.
- Merknader:
Overflatene har normal bruksslitasje. Enkelte hakk/ riper og skader forekommer.
En del gule kvister er synlig gjennom malingen.

Himling:
Trepanel i alle himlinger.
- Merknader:
Normal bruksslitasje på himlinger. Enkelte hakk/ riper og skader forekommer.
Mindre fuktskjolder rundt ventil i himling på bad.

Innerdører:
Innerdører av tre.
- Merknader:
Innerdør til soverom med justeringsbehov. Normal bruksslitasje.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Hjemmelshaver opplyser:
Ca. 1975- Tilbygg mot sør med stue og ett soverom.
Ca. 2004- Nytt inngangsparti med entré og bod.
Ca. 2004- Nytt bad.
Ca. 2004- Nye vinduer i 1. etasje.
Ca. 2006- Nye vinduer i 2. etasje.
Ca. 2006- Pusset opp overflater i 2. etasje.
Ca. 2006- Nytt tak og ytterkledning på tilbygg mot sør.
Ca. 2006- Etterisolert gulv i stue med ca. 100mm mineralull.
Ca. 2021- Ny varmepumpe i stue.
Ca. 2022- Utvendig maling av alle yttervegger, foruten liggende panel på gavlvegger.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©dbare.com

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.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m²	S-Rom m²	Total BRA m²	Total BTA m²
Kjeller		54m²	54m²	63m²
1. etasje	97m²	7m²	104m²	113m²
2. etasje	34m²		34m²	38m²
Sum bygning	131m²	61m²	192m²	214m²

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m²	S-Rom m²	Total BRA m²	Total BTA m²
Utleiedel	49m²		49m²	56m²
Garasje		54m²	54m²	61m²
Uthus		19m²	19m²	23m²
Sum bygning(er)	49m²	73m²	122m²	140m²

P-ROM:

BOLIG:
1. etasje: Entré, gang/ trapperom, bad, kjøkken, spisestue, mellomstue, stue og soverom.
2. etasje: Trapperom og to soverom.

UTLEIEDEL:
1. etasje: Entré/ gang, bad, stue/ kjøkken og soverom.

S-ROM:

BOLIG:
Kjeller: Uinnredede rom/ boder og ett rom innredet som soverom.
1. etasje: Bod ved entré og teknisk rom/ bod.

Uthus og garasje er tatt med som sekundært bruksareal.

©dbare.com

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet.
Det er bruken på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

I 2. etasje er det kott/ uisolerte boder langs ytterveggene som ikke har målbart areal, grunnet for lav takhøyde.

Innredet soverom i kjeller er tatt med som sekundært bruksareal, på grunn av at rommet ikke tilfredsstiller kravene til rom for varig opphold, samt at hjemmelshaver aldri har brukt dette rommet til noe annet enn lager.

Bruttoareal (BTA) i 2. etasje er beregnet på utside av knevegger, og utside av gavlvegger.

Eiendommen har også et søppelskur med et areal på ca. 2m².

Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi.no.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

BOLIG
Bad:
Veggmontert innredning av heltre med nedfelt servant, og ett-greps blandebatteri.
- Dusjvegger.
- Gulvmontert toalett.
- Opplegg for badekar med sluk og vanntilførsel i gulv.
- Avtrekksvifte.
- Veggventil for friskluft.

Teknisk rom/ bod:
Rommet har tidligere blitt brukt som vaskerom.
- Sikringsskap.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Røropplegg for vask.
- Veggventil for friskluft.
- Sluk på gulv.

UTLEIEDEL:
Bad:
Gulvmontert innredning med skapdører og heldekkende servant, og ett-greps blandebatteri.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Varmtvannsbereder.
- Stråleovn på vegg over dør.
- Dusjkabinett.
- Stoppekran for forbruksvann.

ANDRE MERKNADER:

Brannsikkerhet:
Bolig:
Det ble påvist én røykvarsler i hver etasje, og ett brannslukningsapparat i entré. Produksjonsår på brannslukningsapparat ble ikke påvist på befaringen. Levetiden på brannslukningsapparat er maks 10 år.

Utleiedel:
Det ble ikke påvist røykvarsler i utleiedelen. Ett brannslukningsapparat er plassert i entré. Produksjonsår på brannslukningsapparat ble ikke påvist på befaringen. Levetiden på brannslukningsapparat er maks 10 år.

Utvendig kjellernedgang:
På befaringsdagen manglet det rekkverk rundt kjellernedgangen.
Det var heller ikke håndrekker i trappen.

Høydeforskjeller på gulv i bolig:
Stue er ca. 130mm nedsenket i forhold til mellomstue.
Soverom er ca. 120mm nedsenket i forhold til stue.

©dbare.com

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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-/ tømrermester og takstmann

21/05/2023

Sondre Lillebo

Sondre Lillebo

©dbare.com

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Bolig:
Boligen har grunnmur av støpte kjellervegger under deler av boligen, og ringmur av lettklinkerblokker under tilbygg mot sør.

Utleiedel:
Utleiedel har grunnmur av kjellervegger oppført av lettklinkerblokker.

Merknader: Fundamentering er ikke vurdert, da den ligger under bakkenivå.
Det ble påvist mindre riss og sprekker i grunnmuren på boligen, spesielt rundt vinduer i kjellervegger.
Grunnmuren til utleiedelen har påvist større sprekker og tegn på jordtrykk.
Det anbefales at tilstanden overvåkes.

TG iu 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

Det er sannsynligvis krypekjeller under tilbygg mot sør, på bakgrunn av påviste ventiler i ringmur.

Merknader: Krypekjelleren har ingen tilkomst for innvendig inspeksjon, tilstanden på krypekjelleren er dermed ikke kontrollert.
Det anbefales at det etableres en luke i ringmuren for inspeksjon av krypekjeller.

TG 2 1.3 Drenering

Bolig:
Terrengfall er visuelt kontrollert, og det kan se ut til at det er tilstrekkelig fall fra grunnmur.
Nedløpsrør er ført ned til i dreneringsrør som går ned i bakken.

Utleiedel:
Terrengfall er visuelt kontrollert, og det kan se ut til at det ikke er tilstrekkelig fall fra grunnmur. Gjelder på sør- og østsiden av grunnmuren.

Merknader: Bolig:
Det ble påvist fuktskjolder på kjellervegger og fukt mellom panel og kjellervegg i innredet soverom. Dette er tegn på at dreneringen ikke fungerer som den skal.
Dreneringsrør til nedløpsrør har ikke påvist utløp.

Utleiedel:
Påvist en del saltutslag i garasjen under utleiedelen. Saltutslag er tegn på fuktgjennomtregning i grunnmuren.

Ingen 1.4 Støttemurer

Eiendommen har ingen støttemurer.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

©dbare.com

www.bmtf.no

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

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført i bindingsverk, kledd med trekledning.
Det er kun opplyst at ytterkledningen er byttet på tilbygget mot sør på boligen, resten av ytterkledningen vurderes som om den er ifra byggeår.

Merknader:
Bolig:
Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet.
Det ble ikke påvist lufting av ytterkledning på opprinnelig del på befaringsdagen.
Beslag i overgang mellom yttervegg og taktekking over tilbygget mot sør, har ikke tilfredsstillende tetthet mot ytterkledning. Beslaget er ikke ført bak ytterkledningen, og vann kan finne veien ned bak beslaget. Det er ikke påvist skader som kan settes i sammenheng med avviket.
Ytterkledning fra byggeår har utgått forventet levetid, og må påregnes å bli skiftet. Det ble ikke påvist råteskader eller andre skader på ytterkledningen.

Utleiedel:
Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet.
Det ble påvist luftespalte i underkant av ytterkledningen, men uten noe form for musetetting.
Det mangler beslag over enkelte vinduer, og under ytterdør.

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

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:
Bolig:
Vinduer i kjeller med enkle glass, sannsynligvis fra byggeår.
Vinduer i 1. etasje fra 2004 og 2005.
Vinduer i 2. etasje opplyst fra 2006.

Utleiedel:
Vinduer fra 2004.

Ytterdører:
Bolig:
Ytterdør i kjeller av tre, sannsynligvis fra byggeår.
Ytterdør med glassfelt ved entré fra 2004.
Verandadør med glassfelt fra 2009.

Utleiedel:
Ytterdør med glassfelt fra byggeår 2004.

Alle vinduer og ytterdører er funksjonstestet.

©dbare.com

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
Vinduer:
Enkelte vinduer har mindre justerings- og vedlikeholdsbehov.
Flere vinduer har avflasset maling.
Ett vindu i soverom i 2. etasje mot sør har påvist råteskader i omramming til glasset.
Vinduer i kjelleretasjen har påviste råteskader og sprekk i glass.
Vinduer har bruksmerker og mindre skader.
Løst håndtak på vindu på soverom i utleiedel.
Det mangler beslag over enkelte vinduer i utleiedel.

Ytterdører:
Ytterdør til boligen har mindre justerings- og vedlikeholdsbehov. Enkelte bruksmerker forekommer også.
Ytterdør til kjelleren er ikke funksjonstestet.
Verandadør har mindre justeringsbehov ved låsekasse (døren må låses for at den skal holdes stengt).
Ytterdør til utleiedel har bruksmerker, normal bruksslitasje.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner med kaldt loft, og ventilering via ventiler i gavler. Visuelt undersøkt fra bakkeplan, og fra loftsluke.

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.
Det ble påvist fuktskjolder rundt pipe, men det kunne ikke påvises fuktighet på befaringsdagen. Sannsynligvis fra en eldre lekkasje eller kondens.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent år

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

Det anses ikke som sikkerehtsforsvarlig å inspisere skorstein.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktekking og høyde på skorstein er besiktiget fra bakkeplan.
Taktekking av takplater av stål.

Merknader: Det kunne ikke påvises skader eller tegn på utettheter på befaringsdagen.
Høyde på pipe ble visuelt undersøkt fra bakkeplan, da det ikke var forsvarlig å klatre på tak. Det kan se ut til at pipen har en høyde på mer enn 80 cm over taktekkingen.

Årstall på eldste taktekkingen er ukjent.
Forventet levetid på takplater i stål er ca. 40 år.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner med ukjent alder.
Påvist takstige til pipe.

Merknader: Påvist frostsprengte nedløp.
Det er ikke snøfangere på taket. Dette anbefales montert.

5. Loft

©dbare.com

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er påvist ventilering av yttertaket.

Bolig:
Boligen har ventilert kaldt loft med tilkomst via loftsluke, og tilgang til areal bak knevegger via kottdører.

Utleiedel:
Utleiedel har ventilert kaldt loft uten tilkomstmulighet.

Merknader:
Bolig:
Det ble påvist fuktskjolder rundt pipe, men det kunne ikke påvises fuktighet på befaringsdagen. Sannsynligvis fra en eldre lekkasje.
Påviste fuktskjolder i takkonstruksjon bak knevegger. Fuktmåling ble ikke utført, da det ikke var tilkomstmulighet inn bak kneveggene på grunn av lagring.
Det ble påvist ventiler for lufting i begge gavlveggene.

Utleiedel:
Kaldt loftet er ikke besiktiget da det ble opplyst at loftsluke til kaldt loftet ikke kunne åpnes.
Lufting av kaldt loftet gjøres via luftespalter ved raft.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Bolig:
Overbygget veranda på ca. 18m²
Terrasse mot sør på ca. 8m²

Utleiedel:
Inntrukket inngangsparti på ca. 1m²
Åttekantet veranda på ca. 2m², bygget rundt en trestamme.
Trapp ned til garasje i tre.

Merknader:
Bolig:
Rekkverkshøyde er for lav etter dagens krav. Målt rekkverkshøyde på befaringsdagen var 740mm.
Det mangler håndrekke på trapper.

Utleiedel:
Rekkverkshøyde på åttekantet veranda er for lav etter dagens krav. Målt rekkverkshøyde på befaringsdagen var 885mm.
Det mangler håndrekke på trappen.
Åttekantet veranda virket noe ustabil på befaringsdagen. Utbedringer anbefales.
Enkelte løse gulvbord på inntrukket inngangsparti.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Pipe oppført i tegl.
Lukket ildsted i mellomstue.

©dbare.com

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Pipen fremstår som hel og uten større påviste skader på befaringsdagen, enkelte sprekker forekommer.
Det ble ikke påvist sprekker i plater inne i vedovnen.
Sotluke er påvist i kjeller.
På befaringsdagen ble det påvist noe fukt fra sotluke.

Det ble fremlagt rapport fra kontroll på fyringsanlegget fra 2018, uten merknader.
Pipe og ildsted anbefales kontrollert, på generelt grunnlag, av fagkyndig feier.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Bolig:
Etasjeskille oppført i bjelkelag av tre.

Utleiedel:
Etasjeskille oppført i dekke av betong. Ut ifra høyden på etasjeskille er det sannsynligvis påforet med bjelkelag av tre.

Merknader: Etasjeskillene vurderes som stabile på befaringsdagen.
På bakgrunn av målte retningsavvik og stivheten på etasjeskille, vurderes etasjeskille til TG1.

9. Rom under terreng

9.1 Innredet soverom i bolig

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

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

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Overflater av trepanel på vegger og himling.
Utlektede yttervegger er isolert med ca. 2cm isopor.

Merknader: Påvist fuktskjolder i nedkant av panel på vegg.
Det ble ikke påvist ventiler eller mulighet for utlufting av rommet.
Vinduer var tettet igjen med mineralull på befaringsdagen.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflate av teppe på hele gulvet.

Merknader: Påvist fuktskjolder i teppe på gulv. Tegn på tidligere fuktinntrengning.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble boret ett 73mm hull i nedkant av veggen.
Rommet vurderes som bod/ lagringsrom.

Merknader: Det ble påvist fukt mellom betongveggen og utlektet panel.

9.2 Kjellerboder i bolig

©dbare.com

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 9.2.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er påvist noen riss eller sprekker.
Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Overflater av betong.

Merknader: Det ble påvist fuktskjolder på kjellervegger, spesielt i hjørner.
Det ble påvist enkelte sprekker i kjellerveggene.
På befaringsdagen ble kjelleren ventilert via åpne vinduer.

Det anbefales at det monteres veggventiler i kjellerveggene for å bedre ventilasjonen.
Sprekker i kjellervegger bør holdes under oppsyn.

Delevegg i kjeller av tre har råteskader, og hadde høyt fuktinnhold på befaringsdagen. Trepanelen trekker sannsynligvis fukt fra kjellerveggen.

TG 2 9.2.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.

Overflate av betong.

Merknader: Det ble påvist fuktskjolder på gulv mot kjellervegger.

TG 2 9.2.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det ble ikke boret hull i kjellerveggen, da kjellerveggen er av betong.

Merknader: På befaringsdagen ble det kun påvist én lufteventil i yttervegg. Øvrig lufting via luftespalte i teglpipe.
Det anbefales at det monteres veggventiler i kjellerveggene for å bedre ventilasjonen.

10. Våtrom

10.1 Bad i bolig

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Fliser og trepanel på vegger, himling av trepanel.

Merknader: Overflatene fremstår som i god stand, normal bruksslitasje.
Det er uegnet materiale i våtsone til dusjen etter dagens krav, siden det er trepanel på utsiden av dusjveggene. Det kunne ikke påvises fukt ved fuktsøk på vegger utenfor dusjsonen.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

©dbare.com

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Overflate av fliser.

Merknader: Overflatene fremstår som i god stand, normal bruksslitasje.
Påvist noe manglende fugemasse mellom fliser i dusjsone, dette anbefales utbedret.
Det ble ikke påvist løse fliser eller større skader på våtromsgulvet.
Målt høydeforskjell fra sluk til topp flis ved dør var på befaringsdagen 15mm.
Det er målt for lite fall rundt sluket i dusjsonen for å tilfredsstille kravet på oppføringstidspunktet. Dusjsonen er avgrenset med tett list mot gulvet, så våtrommet ser ut til å fungere med dette avviket.
Etter dagens krav er det for liten høydeforskjell fra sluk til topp membran ved dør.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2004

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Merknader: Det kunne ikke påvises slukmansjett i sluket.
Våtrommet ventileres via mekanisk avtrekk, og tilluft via veggventil.
Det ble målt etter fukt inne i etasjeskille fra undersiden av våtrommet, i nærheten av sluket i dusjen, uten forhøyede verdier. Det var ikke nødvendig å bore hull, da det allerede var tilkomst ved rørgjennomføring i etasjeskille.

Forventet levetid på membran under fliser i våtrom er ca. 20 år.

10.2 Bad i utleiedel

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflate av tapet på vegg og trepanel i himling.

Merknader: Overflatene fremstår som i god stand, normal bruksslitasje.
Det er uegnet materiale i våtsone, siden det er plassert en innerdør i våtsonen.
Det er usikkert om tapet på veggen er egnet for bruk i våtsone på bad.
Innerdøren og veggen er skjermet mot direkte vannpåkjenning, ved dusjing i tett kabinett.

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

©dbare.com

www.bmtf.no

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
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 ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate av belegg på gulv, med oppbrett på vegger.

Merknader: Overflaten fremstår som i god stand, normal bruksslitasje.
Våtromsgulvet er tilnærmet flatt. Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst.
Våtromsgulvet har ikke tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen, men våtrommet fungerer ved dusjing i tett kabinett.
Høydeforskjell fra topp belegg utenfor dusjkabinett og til topp belegg ved dør ble målt til 42mm.

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2005
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av gulvbelegg.

Merknader: Gulvbelegget er påvist klemt under klemring i sluk.
Det ble boret hull fra tilstøtende rom for fuktmåling, uten forhøyede verdier.
Våtrommet ventileres via mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under innerdør.

Forventet levetid på gulvbelegg på våtrom er ca. 25 år.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken bolig

TG 1 11.1 Kjøkken bolig

Vanninstallasjonen er fra ca. 2005
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 avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Fliser over benkeplate.
Oppvaskkum i metall, med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
Frittstående hvitevarer som kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.
Ventilator over komfyr.

Merknader: Ukjent alder på innredningen, men montert før 2004.
Innredning i normal stand, alder tatt i betraktning.
Påvist fuktskjolder på benkeplate ved vask.
Ventilator fører avtrekksluften ut av bygget via luftespalte i pipe.
Det kunne ikke påviser komfyrvakt eller lekkasjeføler for oppvaskmaskin. Dette anbefales montert.

©dbare.com

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

11.2 Kjøkken utleiedel

TG 1 11.2 Kjøkken utleiedel

Vanninstallasjonen er fra ca. 2005

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 avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenplate med flismønster over benkeplate.
Oppvaskkum i metall, med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
Frittstående hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, komfyr, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.
Ventilator over komfyr.

Merknader: Innredning montert 2005.
Innredning i normal stand, alder tatt i betraktning.
Ventilator fører avtrekksluften ut av bygget via veggventil.
Det kunne ikke påvises komfyrvakt eller lekkasjeføler for oppvaskmaskin. Dette anbefales montert.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Andre rom, som soverom, stuer, entre, trapperom/ gang og spisestue, fremstår som i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader: Det er påvist en del bruksmerker og riper i overflater, men ikke mer enn hva man må forvente, alder tatt i betraktning.

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2005

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bolig:
Vannrør:
Vannrør i hovedsak av kobber, enkelte rør-i-rør fra kjeller og opp til bad.
Stoppekran er plassert i kjeller.
Det er klargjort for ny vanntilførsel til kjøkken, rør ligger i grunn i kjeller.

Avløpsrør:
Avløpsrør i plast.
Stakeluke er plassert i kjeller.
Det er klargjort for toalettrom i kjeller med avløpsrør i grunn.

Utleiedel:
Vannrør:
Vannrør av kobber.
Stoppekran er plassert på bad.

Avløpsrør:
Avløpsrør i plast.
Stakeluke ble ikke lokalisert på befaringsdagen.

Merknader:
Bolig:
Vannrør:
Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringsdagen.
Stoppekran er funksjonstestet og fungerte på befaringsdagen.
Vanntrykk er testet i kjøkken og på bad, med tilfredsstillende vanntrykk.
Boligens vannrør og hovedinntak ble opplyst utskiftet i 2005, da boligen ble koblet til kommunalt vanntilførsel.
Innvendige vannrør er utført med egeninnsats.

Avløpsrør:
Det ble ikke påvist skader eller utettheter på avløpsrørene på befaringsdagen.
Lufting av avløpet ble ikke lokalisert på befaringen, ukjent plassering/ løsning.
Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, vurderes som tilfredsstillende.
Boligens avløpsrør ble opplyst utskiftet i 2005, da boligen ble koblet til kommunalt avløpssystem. Innvendige avløpsrør er utført med egeninnsats.

Utleiedel:
Vannrør:
Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.
Stoppekran er funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet.
Vanntrykk er testet i kjøkken og på bad, med tilfredsstillende vanntrykk.

Avløpsrør:
Det ble ikke påvist skader eller utettheter på avløpsrørene på befaringstidspunktet.
Lufting av avløpet ble ikke lokalisert på befaringen, ukjent plassering/ løsning.
Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, vurderes som tilfredsstillende.

TG 1	13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2011/ 2014

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

©dbare.com

www.bmtf.no

Bolig:
Varmtvannsbereder plassert i kjeller.

Utleiedel:
Varmtvannsbereder plassert på bad.

Merknader:
Bolig:
Volum på varmtvannsberederen er ca. 200 liter, med opplyst produksjonsår 2011.
Varmtvannsberederen har tilfredsstillende plassering, og er lekkasjesikret ved plassering i rom med sluk.

Utleiedel:
Volum på varmtvannsberederen er 116 liter, med produksjonsår 2014.
Varmtvannsberederen har tilfredsstillende plassering, og er lekkasjesikret ved plassering i rom med sluk.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Boligen har ikke vannbåren varme.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Boligen har ingen varmesentraler.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Bolig:
Boligen har mekanisk avtrekk i kjøkken og bad.
Tilluft via ventiler i vinduer, og enkelte veggventiler.

Utleiedel:
Utleiedelen har mekanisk avtrekk i kjøkken og bad.
Tilluft via ventiler i vinduer, og enkelte veggventiler.

Merknader:

Ingen 13.6 Toalettrom

Boligen har ikke eget toalettrom.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Uthus opplyst oppført i 2004-2006 på støpt plate mot grunn, med ringmur av lettklinkerblokker.
Yttervegger av bindingsverk, kledd med trepanel.
Pulttak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av stål.
Uthuset er delt opp med to separate boder med ytterdører av plassbygde tredører.

©dbare.com

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Det er ikke montert takrenner på taket.
Det er påvist mindre sprekker i ringmur.
Bakveggen mot sør har terrengfall inn mot grunnmuren. Dette bør utbedres.
Forøvrig virker uthuset stabilt på befaringstidspunktet.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 3 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2017

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2005

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2005

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

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 ikke tilstrekkelig festet.

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

Bolig:
Sikringsskap plassert i teknisk rom/ bod med automatsikringer, og overbelastningsvern på 63A.
Sikring videre til utleiedel på 32A.

Utleiedel:
Sikringsskap plassert i entré med jordfeilautomater og overbelastningsvern på 25A
Utleiedel har egen internmåler på strømforbruk i utleiedel.

Merknader: Sikringsskapene fremstår med tette gjennomføringer.
Det ble påvist løse ledninger inne bak knevegger i 2. etasje i bolig. Disse må fjernes eller sikres.

Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

©dbare.com

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema ble mottatt den 14.05.2023
Det er ikke fremlagt noe tegninger, lovlig bruk er dermed ikke vurdert.
Det mangler rekkverk og håndrekke på én side i trapp i bolig.
Rømming via inngangsdør i 1. etasje og mulighet for rømming via vindu i 2. etasje i bolig. Det anbefales at det fastmonteres stige for å gjøre rømming via vindu tryggere.
Rømming via ytterdør i utleiedel.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at kott bak knevegger ryddes ut og kontrolleres for eventuell fukt, da disse arealene ikke var tilgjengelige på befaringsdagen.

Det anbefales, på generelt grunnlag, at det elektriske anlegget gjennomgås av fagkyndig installatør.
Det anbefales, på generelt grunnlag, at vann- og avløpsanlegget gjennomgås av fagkyndig rørlegger.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 settes på bakgrunn av påviste sprekker i grunnmur.
1.3	Drenering
	TG2 settes på bakgrunn av påviste tegn på manglende funksjon på drenering.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 settes på bakgrunn av påvist avvik på beslag, og utgått forventet levetid på deler av ytterkledningen.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 settes på bakgrunn av frostsprengte nedløpsrør.
5.1	Innvendig Loft
	TG2 settes på bakgrunn av fuktskjolder i takkonstruksjon bak knevegger.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 settes på bakgrunn av for lavt rekkverk etter dagens krav.
9.1.1	Innredet soverom i bolig Veggenes og himlingens overflater
	TG2 settes på bakgrunn av påviste fuktskjolder og manglende ventilering av rommet.
9.1.2	Innredet soverom i bolig Gulvets overflate
	TG2 settes på bakgrunn av påviste fuktskjolder på teppe.
9.2.1	Kjellerboder i bolig Veggenes og himlingens overflater
	TG2 settes på bakgrunn av påviste sprekker i vegger, fuktskjolder og råteskader på delevegg.
9.2.2	Kjellerboder i bolig Gulvets overflate
	TG2 settes på bakgrunn av påviste fuktskjolder.
9.2.3	Kjellerboder i bolig Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende ventilasjon av kjellerboder.
10.1.1	Bad i bolig Overflate vegger og himling
	TG2 settes på bakgrunn av uegnet materiale i våtsonen etter dagens krav.
10.1.2	Bad i bolig Overflate gulv
	TG2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende krav til fall på gulv.
10.1.3	Bad i bolig Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på bakgrunn av kort gjenværende levetid på membranen.
10.2.1	Bad i utleiedel Overflate vegger og himling

©dbare.com

www.bmtf.no

	TG2 settes på bakgrunn av uegnet materiale i våtsone.
10.2.2	Bad i utleiedel Overflate gulv
	TG2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende fall til sluk.
10.2.3	Bad i utleiedel Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på bakgrunn av at halve forventede levetiden på gulvbelegget er utløpt.
14.1	Garasje – uthus
	TG2 settes på bakgrunn av påvist sprekk i grunnmur og terrengfall inn mot grunnmur på sørveggen.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©dbare.com

Takstmannens vurdering ved TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 settes på bakgrunn av tilstanden på kjellervinduene i boligen, og råteskader på vindu i soverom i 2. etasje mot sør. Øvrige vinduer og ytterdører vurderes til TG1/ TG2 på grunn av tilstand og alder. Forventet levetid på ytterdører og vinduer i tre er ca. 40år. Prisvurdering gjelder utskifting av kjellervinduer og kjellerdør.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
9.1.3	Innredet soverom i bolig Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 settes på bakgrunn av påvist fukt mellom betongvegg og trepanel. Fukt i kjellervegger må sees i sammenheng med manglende funksjon på drenering eller bortleding av vann fra nedløpsrør. Prisvurdering er satt med tanke på etablering av ny drenering rundt boligen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
15.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	TG3 settes på bakgrunn av påvist løse ledninger bak knevegg i 2. etasje i bolig. Disse må fjernes eller sikres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Byggmester
Sondre Lillebo AS

Bilder fra tilstandsrapport bolig og utleiedel

Slettmovegen 11 Trysil

BMTF

Takstmann Sondre Lillebo
19.05.2023

Bilder tilstandsgrad 2 TG2	
	1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur. Sprekker i grunnmur på bolig.
	1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur. Sprekker i kjellervegger i garasje.
	1.3 Drenering. Bilde er tatt av delevegg i kjeller på bolig.

	2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon. Beslag i overgang mellom yttervegg og yttertak er ikke ført bak ytterkledningen.
	4.3 Renner, nedløp og beslag. Frostsprengte nedløp.
	5.1 Innvendig Loft. Fuktskjolder i takkonstruksjon bak knevegger i 2. etasje på bolig.

Byggmester
Sondre Lillebo AS

	9.1.1 Innredet soverom i bolig Veggenes og himlingens overflater. Fuktskjolder i ytterhjørne i innredet kjellerrom.
	9.2.1 Kjellerboder i bolig Veggenes og himlingens overflater. Sprekker og fuktskjolder på kjellervegger.
	10.1.1Bad i bolig Overflate vegger og himling. Uegnet materiale i våtsone til dusj etter dagens krav.

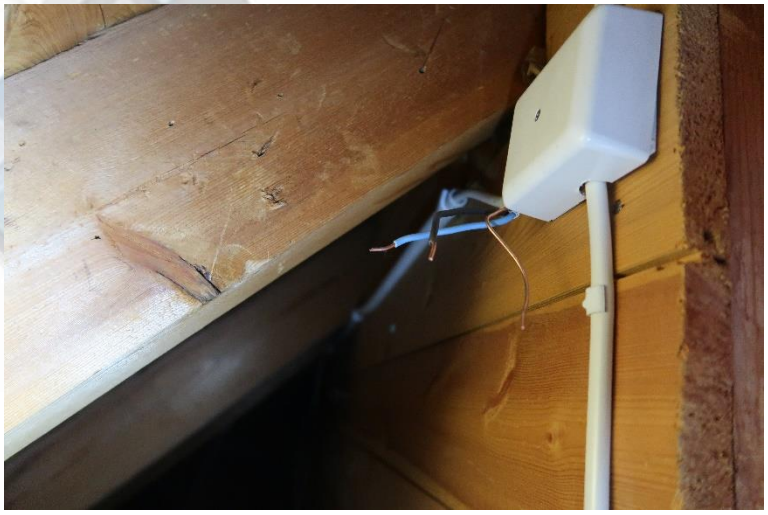
Byggmester
Sondre Lillebo AS

	14.1 Garasje – uthus. Påvist sprekk i grunnmur.

Byggmester
Sondre Lillebo AS

Bilder tilstandsgrad 3 TG3	
	3.1 Vinduer og ytterdører. Råteskade på vindu i 2. etasje på bolig.
	3.1 Vinduer og ytterdører. Sprekk i glass i kjellervindu.
	9.1.3 Innredet soverom i bolig Fuktmåling og ventilasjon. Påvist fukt imellom betongvegg og innerpanel i kjellervegg.

Byggmester
Sondre Lillebo AS

	*15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring.* Løse ledninger i bod bak knevegg i 2. etasje.

Byggmester
Sondre Lillebo AS

Bilder av diverse merknader	
	Løse fliser i entré.
	Fuktskade på kjøkkenbenk.
	Tidligere fuktskade i himling på kjøkken. Ikke påvist fukt på befaringsdagen.

Byggmester
Sondre Lillebo AS

	Liten skade i mur på spisestue.
	Eksempel på bruksmerker på gulvbelegg. Bilde er tatt på soverom i 1. etasje på bolig.
	Fuktskjolder i takkonstruksjon på kaldt loft. Ikke påvist fukt på befaringsdagen.

	Eksempel på bruksmerker i laminatgulv. Bilde er tatt på soverom i 2. etasje på bolig.
	Eksempel på skade i laminatgulv. Utette skjøter. Bilde er tatt i 2. etasje på bolig.
	Råteskade på vindskie.

Byggmester
Sondre Lillebo AS

	Trapp uten rekkverk.
	Løse vridere på enkelte vinduer i utleiedel.
	Ikke påvist musetetting bak ytterkledning på utleiedel.

	Sprekker i betongplate i garasje.
	Saltutslag på kjellervegger i garasje.
	Trapp mangler rekkverk.

Byggmester
Sondre Lillebo AS

	Løst gulvbelegg på stue/ kjøkken i utleiedel.

Byggmester
Sondre Lillebo AS