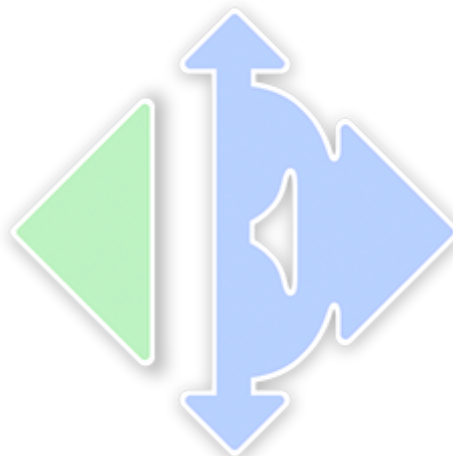




Tilstandsrapport for bolig
Nystedgutua 9
2440 Engerdal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Søndre Lillebo

Dato: 13/01/2025

Knettmovegen 8
Nybergsund 2422
92826392
sondre@bmsl.no



Byggmester
Søndre 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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:15, Bnr: 386
Hjemmelshaver:	Svein Ove Nordsveen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1520 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke opplyst om.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei. Privat parkering.
Vann:	Tilknyttet offentlig vannverk.
Avløp:	Tilknyttet offentlig avløpsanlegg.
Regulering:	Område er regulert for boligformål.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Forsikret i Gjensidige forsikring.
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om.
Byggeår:	Ca. 1905

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	06.01.2024
Forutsetninger:	<p>Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen var ryddet ut, og det var god tilkomst til vurderte bygningsdeler.</p> <p>På befaringsdagen var det snø rundt boligen og sidebygningene, samt på takene og på uteområdet.</p>
Oppdragsgiver:	Svein Ove Nordsveen
Tilstede under befaringen:	Svein Ove Nordsveen (på deler av befaringen)
Fuktmåler benyttet:	Protimeter SurveyMaster og Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomt i hellende terreng, med terrassert flate for oppføring av bolig.
Tomten har oppstillingsplass for flere biler.
Hjemmelshaver opplyser at eiendommen nylig er fradelt fra en større eiendom.

Radon:

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

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført på ringmur av betong med sparestein. Kjellervegger under spisestue er oppført som gråsteinsmur.
Yttervegger sannsynligvis delvis oppført av laftet tømmer og av enkelt bindingsverk, utvendig kledd med stående og liggende trekledning.
Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre bolig med noe vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.
Det må påregnes en del arbeid for å lukke avvik beskrevet i rapporten.

ANNET:**Oppvarming:**

Lukket vedovn i stue, med brannplate på gulv.
Lukket vedovn i soverom mot sørvest i 2. etasje uten tilfredsstillende brannplate på gulv.
Panelovn på vegg i bad, entré og på soverom mot vest, og mot nordøst i 2. etasje.
Luft-til-luft varmepumpe i stue.
Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal.

Romhøyde:

Romhøyde er målt på tilfeldige tilgjengelige overflater på rommene, om annet ikke er beskrevet.

1. etasje:

Ca. 2430 mm.

2. etasje:

Ca. 2180 mm i gang/ trapperom.

Ca. 2430 mm i øvrige rom. (deler av rommene har noe lavere romhøyde på grunn av takkonstruksjonen oppbygning.

Avvik på gulv:

Alle rom er kontrollert for retningsavvik på tilfeldige tilgjengelige overflater.

Avviket er kontrollert per rom.

- Største registrerte retningsavvik per rom i 1. etasje ble målt til 28 mm avvik i spisestue.
- Største registrerte retningsavvik per rom i 2. etasje ble målt til 73 mm avvik i soverom mot sørvest.

De fleste rommene har merkbare retningsavvik. På eldre boliger må det ansees som normalt med store retningsavvik. Det anbefales at avvikene kontrolleres jevnlig, for å avdekke eventuelle endringer.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra megler:

- Oversikt over kommunale avgifter.
- Kommunale opplysninger vedrørende ferdigattest og bygningstegninger.
- Reguleringsplaner.
- Reguleringsplankart.

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

1. etasje: Belegg på bad og i bod. Parkett på stue og spisestue. Laminat på øvrig gulvoverflate.
2. etasje: Belegg på tre soverom, gang/ oppholdsrom og i gang/ trapperom. Tregulv på to soverom.

- Merknader:

Overflatene på stue, spisestue og bod har en del slitasje, og bærer preg av alder. Riper, hakk og overflateslitasje forekommer. Overflater i gang/ trapperom i 1. etasje, kjøkken og bad er fra 2021, og fremstår som i normalt god stand på befaringsdagen. Normal bruksslitasje. Overflater i 2. etasje er eldre, og bærer preg av det. Det ble påvist større slitasje på gulv med belegg, der belegget har løsnet i skjøter. Tregulvet har en del tørkesprekker mellom bordene. Enkelte områder med knirk i gulv forekommer.

Vegger:

1. etasje: Baderomsplater på bad. Trepanel, trefiberpanel og trefiberplater på øvrige veggoverflater.
2. etasje: Trepanel og trefiberplater.

- Merknader:

Overflatene har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Det er en del hull og merker etter tidligere monterte bilder og lignende i flere rom, spesielt i stue, og på soverom mot sørøst i 2. etasje. I stue er det montert et lokk under vindu mot sør, ukjent grunn. Vegger i stue og spisestue har synlige loddavvik. Det er ikke uvanlig med større loddavvik på eldre bygninger, men tilstanden bør overvåkes.

Himlinger:

1. etasje: Trepanel på bod, gang/ trapperom og spisestue. Trefiberplater i øvrige himlinger.
2. etasje: Trepanel i alle himlinger.

- Merknader:

Himlingene fremstår som i normalt god stand på befaringsdagen. Skjevheter og tørkesprekker mellom panelbord må ansees som normalt på eldre bygninger. Bruksmerker som riper, hakk og merker etter tidligere lamper og lignende forekommer.

Innerdører:

1. etasje: Innerdør med finert dørblad til bod og fyllingsdør til bad.
2. etasje: Eldre innerdør i tre til soverom mot nordøst, øvrige dører med finerte dørblad.

- Merknader:

Innerdør til soverom mot sørøst har skader på dørvrider og har justeringsbehov.

Innerdør til bod, bad, soverom mot vest og soverom mot nordøst har justeringsbehov.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**Bad:**

Veggmontert innredning med skuffer, og heldekkende servant med ett-greps blandebatteri.

- Gulvmontert toalett.
- Dusjkabinett.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Speilskap på vegg med lysarmatur.
- Panelovn på vegg.
- Mekanisk avtrekk i yttervegg.

Merknader:

Innredningen fremstår som i god stand.

Dusjkabinett har noe justeringsbehov på dører.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble oppgradert i ca. 2021.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen.

Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser at:

Ca. 1992- Ny utvendig kledning.

Ca. 1997- Nytt yttertak.

2021- Ny kjøkkeninnredning og ombygging av bad.

2021- Nytt laminatgulv i gang/ trapperom i 1. etasje.

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
1. etasje	68 m ²			15 m ²	66 m ²	2 m ²
2. etasje	69 m ²			5 m ²	69 m ²	
SUM BYGNING	137 m ²			20 m ²	135 m ²	2 m ²
SUM BRA	137 m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Stabbur		29 m ²		4 m ²		29 m ²
Uthus/ garasje		101 m ²				101 m ²
SUM BYGNING		130 m ²		4 m ²		130 m ²
SUM BRA	130 m ²					

BRA-i:

1. etasje: Entré, gang/ trapperom, bad, stue, spisestue, kjøkken og bod.
2. etasje: Gang/ trapperom, gang/ oppholdsrom og fem soverom.

BRA-e:

Stabbur og uthus/ garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.
Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Bolig:

Arealmåling av etasjene er utført uten fratrekk av areal som opptas av trapp. Under trapp er det et kott som er medtatt i bruksarealet. Aarealet av kottet er ca. 1 m².
Boligen har også et kjellerrom under spisestue med tilkomst via luke i gulv med et gulvareal på ca. 13 m². Rommet har ikke målbart areal grunnet himlingshøyde under 1900 mm.

Stabbur:

Arealmåling er utført uten fratrekk av areal som opptas av trapp.
Det er kun 2. etasje som er tatt med som målbart bruksareal, da 1. etasje har himlingshøyde under 1900 mm. Gulvareal i 1. etasje er ca. 29 m².

Uthus/ garasje:

Arealmåling er utført uten fratrekk av areal som opptas av trapp.
Bruksareal må vurderes skjønsmessig da yttervegg mot sørøst har skjevheter, noe som gjør oppmålingen vanskelig.
Bygningen har et rom som er innredet, og ser tilsynelatende ut til å være isolert. Rommet er ca. 17 m².

Tomteareal er hentet fra kartverket.

GARASJE / UTHUS:**Stabbur:**

Stabbur er oppført i hellende terreng på pilarer av lettklinkerblokker. Yttervegger av laftet tømmer. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall. Takrenner av tre mot øst. Vinduer med enkle glass, og ytterdør i tett utførelse. Stabburet har en liten terrasse fremfor inngangsdøren. Det er ukjent når stabburet ble oppført.

- Merknader:

Pilarer av lettklinkerblokker har skjevheter, og bør rettes opp.

Ytterveggene er preget av elde, og det ble påvist punktvis råteskader i bunnstokk mot vest. Ytterveggene har også større skjevheter. Bjelkelag i 1. etasje er påvist isolert ved stikkprøver. Stubbloftplater under bjelkelaget ligger løst og har utettheter. Utettheter i stubbloftplater svekker isolasjonsevnen, og kan gi adkomstmulighet for skadedyr. Vinduer og dører er av eldre dato, og har vedlikeholds-/ utskiftingsbehov. Vinduer og dører mangler utvendige beslag. Ett vindu mot øst har sprekk i et glass. Yttertaket ble ikke kontrollert, grunnet snødekket yttertak. Det mangler takrenner mot vest, takrenne mot øst har ikke tilfredsstillende nedløpsrør eller bortledning av takvann. Det kunne på befaringdagen ikke påvises at yttertaket er isolert.

Stabburet har generelt en del vedlikeholdsbehov.

Uthus/ garasje:

Bygningen består av en eldre laftet del, og et tilbygg oppført i bindingsverk. Utvendig er bygningen kledd med stående ytterkledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall. Takrenner mot vest, og på deler av takflaten mot øst. Vinduer med enkle glass. Ytterdør og garasjeport i tre. Bygningen har et rom på ca. 17 m² som ser ut til å være isolert, øvrig bygning er uisolert. Det er ukjent når bygningen er oppført og tilbygget.

- Merknader:

Den laftede delen er preget av elde og det ble påvist råteskader i laftede vegger. Yttervegg mot sør har større skjevheter. Ytterkledningen bærer preg av elde og har vedlikeholdsbehov. Det ble ved stikkprøver påvist råteskader i ytterkledning mot nord. I yttervegg mot sør er det en luke i grunnmuren. Luken lot seg ikke åpne på befaringdagen, og areal er ikke kontrollert. Støpt gulv mot terreng har større sprekke-dannelser og tegn etter setningsskader. Grunnmur mot sør har større sprekker og skader, som anbefales utbedret. Det ble påvist vinduer med sprekk i glass mot vest, og mot nord. Garasjeport ble ikke funksjonstestet på befaringdagen. Terrengforhold langs østfasaden heller mot bygningen, noe som kan resultere i unødvendig fuktbelastning på grunnmur og øvrig bygningsmasse. Terrengforhold bør utbedres. Yttertaket mangler takrenner langs deler av østfasaden. Øvrige takrenner er preget av elde og har deformasjoner. Det anbefales at takrenner skiftes ut i sin helhet. Det kunne ikke påvises snøfangere på yttertaket. Snøfangere anbefales montert da ras fra tak kan føre til skade på personer og husdyr.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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

13/01/2025



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 ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmur oppført som ringmur av betong med sparestein. Kjellervegger under spisestue av gråsteinsmur.

Merknader: Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Det ble påvist noe riss/ sprekker i ringmuren, spesielt mot vest. Det anbefales at riss/ og sprekker utbedres, og at tilstanden bør overvåkes. Riss/ og sprekker kan være indikasjon på bevegelser i grunnen.

Drenering:

En eventuell drenering av byggegrunn ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke opplyst om at det er blitt gjort oppgradering på drenering siden byggeår.

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

Det er ikke opplyst om at det er et problem med vanninnslag i kjellerrom under spisestue.

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

Bilde viser sprekke i ringmur mot vest.



TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det vurderes til at det sannsynligvis er krypekjeller under hele bygningen, ut ifra byggeår, og synlige konstruksjoner i kjellerrom under spisestue. Det ble ikke lokalisert noe inspeksjonsmulighet for innvendig kontroll av krypekjelleren. For å være sikker på type konstruksjon og tilstand på den, må det etableres inspeksjonsmuligheter.

Fra kjellerrom under spisestue er deler av bjelkelaget tilgjengelig for kontroll.

Merknader: I fra kjellerrom under spisestue ble det påvist punktvis råteskade i en gulvbjelke mot øst. Det antas at råteskaden har oppstått over tid, da treverket var i direkte kontakt med terrenget der råteskaden oppsto, i kombinasjon med høy luftfuktighet.

Siden det ikke er mulig å kontrollere øvrig krypekjeller fra innsiden, er det usikkert hvilken tilstand krypekjelleren er i. Det anbefales at det etableres inspeksjonsluker i ringmuren for innvendig kontroll.

Det kunne ikke påvises noe lufteventiler i ringmur for ventilasjon av krypekjeller, noe som øker risikoen for fukt- og råteskader.

Erfaringsmessig er krypekjellere å anses som en risikokonstruksjon, som ofte har skader i form av sopp og råte. Utbedring av skader på krypekjellere med fukt- og råteskader vil ofte medføre store kostnader.

Bilde viser råteskade i gulvbjelke under spisestue.



TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt, og det kan se ut til at terrenget mot øst 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 mot øst økes/ utbedres. Det anbefales minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter).

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

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

Det er 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.

Ut i fra tykkelse på vegger og byggeår, er sannsynligvis ytterveggene oppført delvis av laftet tømmer, og enkelt bindingsverk. Ytterveggene er utvendig kledd med stående og liggende ytterkledning. Hjemmelshaver opplyser at ytterkledningen er i fra ca. 1992.

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

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

Merknader: Yttervegg mot vest har synlige skjevheter på innvendig overflate. 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.

Ytterkledningen er preget av elde og manglende vedlikehold. Det ble på befaringsdagen påvist punktvis råteskader i kledningen, spesielt mot sør.

Det ble ikke påvist luftespalte i nedkant av utvendig kledning, noe som heller ikke var vanlig fra da boligen ble oppført. Manglende lufting kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, i form av sopp- og råteskader.

Bilde viser råteskader i vegg mot sør.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 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:

Boligen har vinduer fra 1975, 1990 og vinduer med ukjent byggeår.

Vinduer med produksjonsår fra 1975 og 1990 har to-lags glass. Øvrige vinduer har koblede enkle glass.

Ytterdører:

Inngangsdør med lite glassfelt, ukjent produksjonsår.

Terrassedør i 2. etasje med glassfelt, ukjent produksjonsår.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble forsøkt funksjonstestet på befaringdagen.

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

Merknader:

Vinduer:

Vinduer har slitasje på overflater og justerings- og vedlikeholdsbehov.

De fleste vinduene har utgått forventet levetid, og det må påregnes at de må skiftes ut i nær fremtid.

Vindu på spisestue, og ett vindu på stue lot seg ikke åpne ved bruk av normal kraft.

De fleste øvrige vinduene har justeringsbehov, og større utvendig vedlikeholdsbehov. Vinduer mot sør og mot nordøst i 2. etasje har større utvendig vedlikeholdsbehov og punktvis råteskader.

Ytterdører:

Ytterdør og terrassedør i 2. etasje fungerte greit på befaringdagen.

Det er større utvendig vedlikeholdsbehov på overflater, og forventet levetid er sannsynligvis utløpt.

Ytterdør har også betydelig bruksslitasje på innvendig overflater, og dørvrider sitter løst.

Bilde viser utvendig slitasje på vindu mot sør i 2. etasje.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking 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 ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra bakkeplan, og fra inne på kaldloftet.

Merknader: Konstruksjonen fremstår som stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen utover hva som må anses som normalt, alder tatt i betraktning.

Takkonstruksjon/ kaldloft fremstår som uten mulighet for ventilering/ lufting. Ikke tilfredsstillende ventilering/ lufting kan resultere i fukt og råteskader på kaldloft/ takkonstruksjon. Det anbefales at det etableres veggventiler i gavlvegger for ventilering/ lufting.

På befaringdagen ble det påvist noe fukt skjolder inne på kaldloftet i gradrenne mot sørøst. Det kunne ikke påvises skadelig høye fuktverdier på befaringdagen, tilstanden bør kontrolleres jevnlig, for å utelukke lekkasje.

Bilde viser fuktmåling i gradrenne mot sørøst. Ikke skadelig høye fuktverdier på befaringdagen.



TG 2 4.2 Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking og skorstein over tak:

Taktekking av takplater i metall er besiktiget fra bakkeplan.

Hjemmelshaver opplyser at yttertak av takplater er montert i ca. 1997.

Taktekking over inngangsparti av takshingel, ukjent etableringsår.

Takrenner og beslag på tak:

Boligen har takrenner og nedløp i metall. Takrenne og nedløp ved inngangsparti av plast.

Takstige opp til skorstein.

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

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

Forventet levetid for takshingel er ca. 25 år.

Merknader:

Taktekking og skorstein over tak:

Takkonstruksjon over inngangsparti har tegn på fuktbelastning via yttertaket. Taktro under takshingel er tydelig preget av fukt. På befaringsdagen kunne det ikke påvises målbar fukt, sannsynligvis fra en eldre lekkasje. Tilstanden bør overvåkes. Taktekkingen og overgang mellom taktekking og yttervegg over inngangsparti kunne ikke kontrolleres, da taktekkingen er overdekket av terrasse.

Øvrig yttertaket var på befaringsdagen tildekket med snø og lot seg ikke kontrollere. Yttertaket anbefales ytterligere kontrollert da snøen er borte.

Høyde og tilstand på skorstein over tak kunne ikke kontrolleres, da det ikke var sikkerhetsforsvarlig å gå på taket på befaringsdagen.

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer gjennom yttertak tekket med takplater på befaringstidspunktet, ved kontroll av takkonstruksjon/ kaldloft.

Ved kontroll av takkonstruksjon/ kaldloft ble det påvist at yttertaket er montert direkte over tidligere yttertak av takplater. Dette er ikke en anbefalt løsning, da de fleste takplater av metall krever et godkjent undertak.

Takrenner og beslag på tak:

På befaringsdagen ble det påvist flere frostsprengte nedløpsrør. Frostsprengte nedløpsrør bør skiftes ut.

Boligen har snøfangere på deler av yttertaket. Det bør monteres snøfangere på hele takflaten for å sikre at ras fra tak ikke kan skade personer og husdyr, samt skjevbelastning på takkonstruksjonen ved store snømengder.

Takrenne mot sørøst har deformasjoner.

Bilde viser tegn på fuktbelastning via yttertak over inngangsparti. Tilstanden bør overvåkes.

**5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Boligen har kaldloft over hele 2. etasje. Kaldloftet er tilgjengelig via loftsluke i gang/ trapperom i 2. etasje. Kaldloftet er innvendig kontrollert på befaringsdagen.

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

Det er viktig å merke seg at kaldloftet/ takkonstruksjonen er av eldre dato og ikke tilfredsstillende dagens byggeskikk. Kaldloftet fremstår som i normal stand, alder tatt i betraktning. Generelt bør kaldloft jevnlig kontrolleres for lekkasjer/ kondensproblemer og utettheter.

Loftet er delvis isolert med sagflis, og delvis med mineralull. I overgang vegg og takkonstruksjon ble det påvist noe som ligner på skumisolasjon enkelte steder.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke nødvendigvis er montert noe dampsperre mellom 2. etasje og kaldloft, ut ifra byggeåret boligen er oppført.

Det ble på befaringsdagen påvist noe museekskremitter oppe på kaldloftet.

Bilde viser forskjellig isolasjon som er benyttet på kaldloftet.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har terrasse ved inngang på ca. 15 m², hvorav ca. 5 m² er overbygget med tak. Terrasse med tilkomst fra gang/trapperom i 2. etasje på ca. 5 m². Terrasse i 2. etasje er bygget over takoverbygg til terrasse i 1. etasje. Terrassene er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

Merknader:

Terrasse i 1. etasje:

Store deler av terrassen var tildekket av snø på befaringsdagen, og overflater kunne dermed ikke kontrolleres. Den overbygde terrassen har glassfelt mot nord, og det ble på befaringsdagen påvist sprekk i et glass. Rekkverk har punktvis råteskader og vedlikeholdsbehov.

Terrasse i 2. etasje:

Store deler av terrassen var tildekket av snø på befaringsdagen, og overflater kunne dermed ikke kontrolleres. Det ble på befaringsdagen påvist råteskader i understøttelse til takoverbygg og terrasse, som må utbedres.

Rekkverk har større vedlikeholdsbehov, og det ble påvist enkelte løse rekkverksbord.

Rekkverkshøyde er for lav etter dagens krav. Målt rekkverkshøyde på terrasse, var på befaringsdagen 820 mm, dagens krav er 1000 mm.

Tettesjiktet under terrassegulv i 2. etasje, er beskrevet under takteking lengre fremme i rapporten.

Bilde viser råteskade i søyle som understøttelse takoverbygg i 1. etasje og terrasse i 2. etasje.



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflate av baderomsplater på vegger, og folierte trefiberplater i himling.

Merknader: Overflatene fremstår som hele, og i god stand på befaringdagen.

Det ble påvist enkelte skruehull etter tidligere montert utstyr eller lignende. Ved panelovn var det et hull på ca. 15 mm, ukjent grunn.

Baderomsplater er montert uten sokkelprofil. De fleste baderomsplater krever at platene skal monteres med sokkelprofil i våtsoner. Baderomsplater er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing i tett dusjkabinett. Våtrommet vil ikke kunne fungere om dusjkabinettet erstattes med annen åpen dusjløsning.

Baderomsplater bak dusjkabinett er ikke kontrollert, da dusjkabinettet ikke ble flyttet på befaringdagen.

Bilde viser manglende sokkellist i nedkant på baderomsplater.



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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 belegget med oppbrett på vegger.

Merknader: Overflaten fremstår som i normalt god stand, uten påviste store skader på befaringdagen.

Gulvet er tilnærmet flatt, og tilfredsstillende ikke forskriftskravene på oppføringstidspunktet.

Tetting i hjørne på badet mot nordøst kan se ut til å ha sprukket opp, og bør repareres/ utbedres.

Bilde viser fuge som bør utbedres.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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

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 på gulv av belegget med oppbrett på vegg.

Membran på vegger av baderomsplater.

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

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

Merknader: Sluket har begrenset tilgjengelighet da dette er plassert under dusjkabinett, og det var på bakgrunn av dette ikke mulig å kontrollere om belegg var ført under klemring i sluk. For kontroll, vedlikehold og rens må dusjkabinettet fjernes/ flyttes. Det anbefales at dusjkabinettet fjernes og sluk og klemring kontrolleres ytterligere.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom bak våtsonen og kontrollert med fuktmåler, uten påviste høye verdier. Det ble også søkt etter fukt på overflater uten påviste unormale verdier.

Bilde viser lite tilgjengelig sluk under dusjkabinett.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

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.

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

Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/ frysenskap.

Påvist komfyrvakt over platetopp.

Ventilator over platetopp med avkast ført ut av bygget.

Hjemmelshaver opplyser at kjøkkenet ble montert i 2021.

Merknader: Innredningen fremstår som i god stand. Enkelte bruksmerker forekommer.

Det ble ikke påvist fukt fremfor oppvaskmaskin eller kjøleskap.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det ble ikke påvist lekkasjefølger for oppvaskmaskin, noe som var et krav da kjøkkenet ble oppgradert i 2021.

Lekkasjefølger anbefales montert.

9. Rom under terreng

9.1 Kjellerrom under spisestue

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Overflate av gråsteinsmur. Deler av kjellerveggene er av støpt betong med sparestein.

Himling av trepanel/ stubbloftsbord.

Merknader: På befaringsdagen ble det påvist innslag av frost/ is mot vest. Innslag av frost/ is øker faren for fuktskader i tilstøtende trekonstruksjoner. Det anbefales at tetthet i grunnmur utbedres.

Kjellerrommet hadde på befaringsdagen ikke noe ventilasjonsmulighet. Dette anbefales utbedret.

Bilde viser innslag av frost/ is mot vest.



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Gulvoverflate delvis belagt med heller av stein på jordgulv.

Merknader: Steinhellene har sannsynligvis en gang vært murt og fuget fast som et sammenhengende gulv. På befaringsdagen hadde fugemassen/ betongen mellom steinhellene sprukket opp/ slitt vekk og flere heller var løse.

Bilde viser sprekkdannelser og manglende fugemasse mellom steinheller.



TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Rommene i kjelleren er ikke beregnet for varig opphold, kun sporadisk bruk.

Merknader: Ved fuktmåling i himling og i bjelkelag ble det påvist skadelige høye fuktverdier. For å begrense fuktpåkjenningen, bør ventilasjonen av kjellerrommet utbedres, og det bør vurderes om det skal plasseres en avfukter i rommet.

Fukt i eldre kjellere er ofte et sammensatt problem med manglende fuktsikring mot grunn, sviktende drenering og ikke tilfredsstillende ventilasjon.

Det ble ikke boret hull for fuktmåling inne i veggkonstruksjonen, da veggene er av gråsteinsmur.

Bilde viser fuktmåling i himling i kjellerrom mot øst. Skadelig høye fuktverdier.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Vannrør: 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.

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

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med rørfordeling plassert i kjellerrom under spisestue.

Stoppekran og vannmåler er plassert i kjellerrom under spisestue.

Enkelte kobberrør i kjellerrom, på bad og i kjøkkenbenk.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Merknader:**Vannrør:**

Det er ikke opplyst om noe årstall fra når vannrørene ble installert. Vannrør har varierende alder.

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Stoppekran er funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet.

Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør systemet, føres til kjellerrom under spisestue. Det er ikke etablert noe lekkasjesikring av rør-i-rør systemet som skal håndtere en eventuell lekkasje. Det anbefales at det etableres en lekkasjeføler med automatisk avstenging av vann ved en lekkasje.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringsdagen.

Rørfordeling i kjellerrom har ingen kursfortegnelse.

Det ble påvist noe irr-dannelse på enkelte kobberrør i kjellerrom. Irr-dannelse på kobberrør kan være en indikasjon på lekkasje.

Stoppekran er ikke merket. Stoppekraner skal være tydelig merket med skilt eller lignende.

Avløpsrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Stakeluke ble lokalisert i kjellerrom under spisestue. Lufting av avløp ble ikke lokalisert på befaringsdagen, ukjent plassering/ løsning. Lufting av avløp skal i utgangspunktet føres over tak.

Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, og vurderes som tilfredsstillende.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på innvendig vann- og avløpsrør.

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

Det anbefales, på generelt grunnlag, at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester.

Bilde viser irr-dannelse på kobberrør i kjellerrom.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1990

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 198 liter plassert i kjellerrom under spisestue.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Merknader: Varmtvannsberederen er plassert i rom uten sluk, og bør lekkasjesikres for å begrense en eventuell lekkasje fra varmtvannsberederen, eller varmtvannsbereders tilkoblinger.

Det er ikke opplyst om at varmtvannsberederen ikke fungerer som den skal.

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.

Forventet levetid er utløp, og det må påregnes at varmtvannsberederen må skiftes ut i nær fremtid.

Bilde viser spesifikasjoner på varmtvannsberederen.



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.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, og naturlig avtrekk via luftekanal i skorstein. Tilluft via luftespalte i flere vinduer, og via veggventil på bod.

Merknader: Enkelte rom i 2. etasje har ikke noe tilluft mulighet utover åpningsbare vinduer. Alle oppholdsrom bør ha minst en egen veggventil for tilluft.

Det mangler luftespalte under eller over innerdør til bad, for å sikre tilfredsstillende tilluft mulighet til rommet.

Boligen tilfredsstillende ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene, må man nå i de fleste tilfeller benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Bilde viser manglende luftespalte til bad under innerdør.



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

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 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.

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer, plassert i gang/ trapperom i 1. etasje.

Merknader: Anlegget har varierende alder, og det kan se ut til at anlegget er utvidet flere ganger.

Det er ikke fremlagt noen samsvarserklæringer for utført arbeid.

Det ble ikke avdekket vesentlige åpenbare avvik ved anlegget på befaringdagen.

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 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 bygget.

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema fra oppdragsgiver er mottatt og gjennomgått den 07.01.2025.

Egenerklæringsskjema er utsendt av bygningssakkyndig, og er ikke vedlagt rapporten. Informasjon fra egenerklæringsskjema er benyttet ved utarbeidelse av tilstandsrapporten.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av bolig, uthus eller stabbur, lovlig bruk er dermed ikke vurdert. Kommunen opplyser at det ikke finnes tegninger av boligen i kommunens arkiver.

Innendig rekkverk i trapp har ikke tilfredsstillende høyde etter dagens krav til rekkverkshøyde. Målt rekkverkshøyde var på befaringsdagen ca. 820 mm, dagens krav er 900 mm.

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsanlegg, forsikringsforhold og adkomstvei er opplyst av hjemmelshaver.

Hjemmelshaver har begrenset informasjon/ kunnskap om boligen, da han selv ikke har bodd der. Boligen har gått i utleie i hjemmelshavers eie. Byggeår, oppgraderinger og annen informasjon er hentet fra hjemmelshaver, tidligere verdi- og lånetakster, og offentlige opplysninger opplyst fra megler.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunen.

Ferdigattest på bygg FØR 1998:

Bygget er i fra en periode hvor mange byggetiltak ikke fikk utstedt ferdigattest.

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 jf. pbl § 21-10, 5.ledd.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at yttertaket kontrolleres ytterligere når snøen er borte, på grunn av at yttertakene var tildekket med snø på befaringsdagen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Sprekker og riss i grunnmuren ble påvist, spesielt mot vest. Sprekker og riss bør utbedres, og tilstanden overvåkes.
1.3	Terrengforhold
	Terrengfall mot øst vurderes som ikke tilfredsstillende, og bør utbedres.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer og ytterdører av eldre dato. Det må påregnes at ytterdører og vinduer må skiftes i nær fremtid.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Lufting av takkonstruksjonen/ kaldloft bør utbedres, da konstruksjonen fremstår som uventilert på befaringsdagen. Fuktskjolder inne på kaldloft holdes under oppsikt for å utelukke en eventuell lekkasje.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tegn etter fuktbelastning i takkonstruksjon over inngangsparti bør holdes under oppsikt, for å kunne utelukke en lekkasje. Snøfangere bør monteres på alle taksider. Flere nedløpsrør hadde frostspreng på befaringsdagen, og bør skiftes ut. Takrenne mot sørøst har deformasjoner.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Se punkt om takkonstruksjon og taktekkingen. Det ble også påvist noe museekskremer opp på kaldloftet.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Baderomsplater er montert uten bruk av sokkelprofil i våsonen, noe de fleste baderomsplater krever.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Gulvet er tilnærmet flatt, og tilfredsstillende ikke forskriftskravene på oppføringstidspunktet. Tegn på utettheter i hjørne mot nordøst.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluket har begrenset tilgjengelighet, da dette er plassert under dusjkabinettet. For kontroll, vedlikehold og rens må dusjkabinettet fjernes/ flyttes.
9.1.1	Kjellerrom under spisestue Veggene og himlingens overflater
	Utettheter i grunnmur medvirker til at kjellerrommet får innslag av frost/ is, noe som øker faren for fuktskader i tilstøtende trekonstruksjoner.
9.1.2	Kjellerrom under spisestue Gulvets overflate
	Fugemasse/ betong mellom steinheller har sprekkdannelse og er delvis slitt vekk flere steder.
9.1.3	Kjellerrom under spisestue Fuktmåling og ventilasjon
	Fuktmåling i treverk i kjellerrommet tilsier at ventilasjonen og luftfuktigheten i rommet må utbedres. Det ble påvist skadelig høye fuktverdier i både bjelkelag og i himling.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Lekkasjevann fra en eventuell lekkasje fra rør-i-rør systemet føres ikke til sluk eller automatisk avstenging av forbruksvann. Dette anbefales utbedret. Enkelte kobberrør i kjellerrom hadde også noe irr-dannelse.
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid på varmtvannsberederen er utløp, og det må påregnes at denne må skiftes ut i nær fremtid. Varmtvannsberederens elektriske tilkobling bør utbedres, da dagens løsning ansees som brannfarlig.
10.5	Ventilasjon
	Tilluft til badet vurderes som mangelfull, da det ikke er noe luftespalte under eller over innerdør. Det bør etableres veggventiler på alle oppholdsrom for å bedre ventilasjons muligheten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	<p>Påvist råteskade i bjelkelag under spisestue. Det er sannsynligvis krypekjeller under øvrig areal av boligen. Krypekjelleren har ikke noe inspeksjonsmulighet, og tilstanden er uavklart. Det bør etableres inspeksjonsluker og krypekjelleren bør kontrolleres nøye.</p> <p>Prisvurdering gjelder utbedring av den ene påviste skadede gulvbjelken. Eventuelle andre råteskader i andre deler av krypekjelleren, som ikke ble kontrollert, er ikke med i prisvurderingen.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
2.1	Yttervegger
	<p>Ytterkledningen har punktvis råteskader, spesielt mot sør. Ytterkledningen har generelt stort vedlikeholdsbehov.</p> <p>Prisvurderingen gjelder utskifting av ytterkledning på sørfasaden.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Råteskadet søyle må skiftes ut, da denne har en bærende funksjon. Rekkverkshøyde tilfredsstillende ikke dagens krav til rekkverkshøyde.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-