EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Nylander AS avd. Heimdal

Oppdragsnr.
82250064

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sivert Eidsmo	Lena Aune Refseth

Gateadresse
Bennavegen 64

Poststed	Postnr
KVÅL	7228

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 82250064

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utbedring av drenering utført 2019.

Arbeid utført av: John Bjørgan AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuktinnsig i kjeller før drenering ble utbedret i 2019. Ikke kjennskap til dette etter drenering ble utbedret.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjeve gulv utbedret i forbindelse med oppussing i 2020.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært mus i kjeller og på kaldloft. Typisk på høsten.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Haugen installasjon: Arbeid i forbindelse med oppussing i 2020. Nye sikringer, nytt elanlegg i store deler av første etasje. Kvål Elinstallasjon: mindre arbeider i forbindelse med oppussing av rom i andre etasje.

Arbeid utført av: Haugen installasjon, Kvål Elinstallasjon

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vannbåren varme e gjort med egeninnsats med bistand fra rørlegger. Tømrerarbeid e utført at tømrer i familie.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 82250064

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Terrasse oppført med egeninnsats.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 82250064

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 82250064

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sivert Eidsmo	5dccf4d5c2ec721330b64a6c9a789fd7b465a49e	01.09.2025 20:26:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lena Aune Refseth	7bb91f5734d6a282c71c24a35d82f6c7804e68ac	01.09.2025 13:43:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 82250064

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

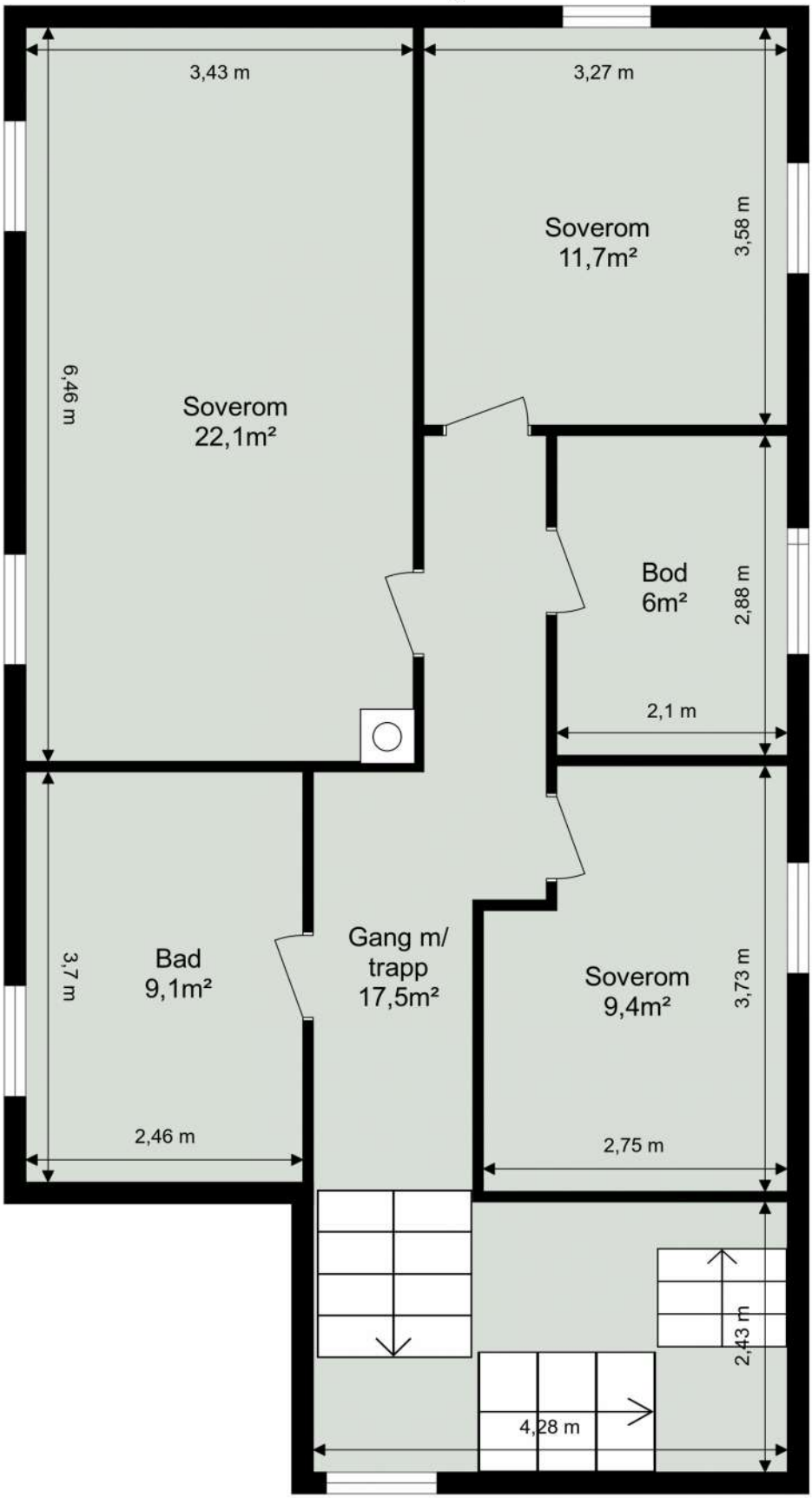
Bennavegen 64

1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

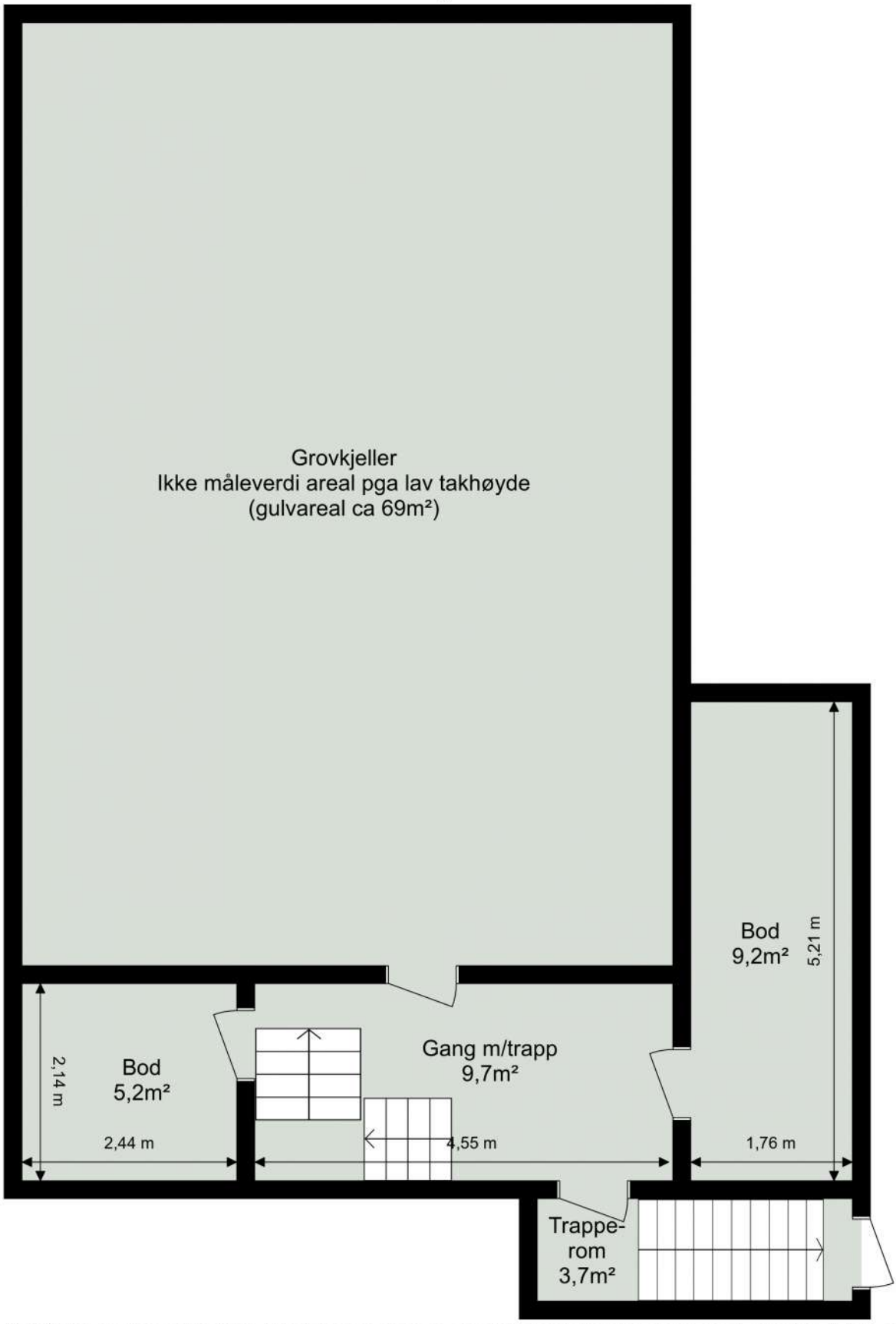
Bennavegen 64
2. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Bennavegen 64

Kjeller



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Bennavegen 64

7228 KVÅL

5028/58/0/8/0/0

Rapportdato

01.09.2025

TG 0	1
TG 1	4
TG 2	16
TG 3	3
TG IU	1

Befaring utført den 07.07.2025 av:



Einar Richard Øverås
Witsø og Svea Takst AS
Innherredsveien 26
7042 Trondheim
+4790085616
einar@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.

Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

BENNÅVEGEN 64 - 5028/58/0/8/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

BENNAVEGEN 64 - 5028/58/0/8/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

BENNAVEGEN 64 - 5028/58/0/8/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

BENNAVEGEN 64 - 5028/58/0/8/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Bennavegen 64 , 7228, KVÅL

Matrikkel: 5028/58/0/8/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1917 Kilde: Eier

Tomt: 1 354 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Lena Refseth, Sivert Eidsmo

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmuren er oppført i betong for opprinnelig del, tillbygd del har grunnmur av lecablokker. Ytterveger over grunnmur er oppført i en trekonstruksjon. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillet er trebjelkelag. Taket har saltaksform og er tekket med takskifer. Vinduer med 2 og 3-lags glass. Garasje er oppført over støpt plate på mark. Yttervegger oppført i tre. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein. Det er etablert leddport og inngangsdør av tre.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Tekkingen ble visuelt kontrollert fra bakkenivå da det ikke var etablert tilstrekkelig tilkomst. Begrenset kontroll på kaldloft grunnet begrenset adkomst.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: - Tillbygd del oppført på slutten av 80-tallet. - Kjøkken fra 2012. - Bad, vaskerom fra 90-tallet. - Deler av 1 etasje er pusset opp, det ble også etablert vannbåren varme på kjøkken, stue og entré i 2020. - Etablert gjenvinningsannlegg i 2015. - Det ene soverommet i 2 etasje pusset opp i 2021. - Storparten av vinduer i 1 etasje er skiftet ut i 2020.

Øvrig informasjon om oppdraget

Garasje er kun arealmålt og ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Areal/oppmåling

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

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

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

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

BENNAVEGEN 64 - 5028/58/0/8/0/0

Etasje 1			
BRA-i 102 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 60 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, gang m/trapp, kjøkken/stue, trapperom, vaskerom og bad.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** To stk terrasser.

Etasje 2			
BRA-i 80 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang m/trapp, bad og tre soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Kjeller			
BRA-i 29 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 69 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang m/trapp, trapperom og to boder.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Åpent kjellerom.

Garasje			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 33 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Garasje.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 211 m^2	**BRA-e** 33 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 129 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 244 m^2

Merknader om areal: Deler av kjeller har lav takhøyde. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: - Etasje 1 P-Rom: 102 m2 / S-Rom: 0 m2 - Etasje 2: P-Rom: 80 m2 / S-Rom: 0 m2 - Kjeller: P-Rom: m2 / S-Rom: 29 m2 - Garasje: P-Rom: m2 / S-Rom: 33 m2

BENNAVEGEN 64 - 5028/58/0/8/0/0

Oppsummert

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

Grunnmur / fundamenter: Grunnmur er oppført i støpt betong på opprinnelig del, tilbygd del er oppført med lettklinkerblokker. Det registreres sprekkdannelser i grunnmuren. Sprekkdannelser i grunnmur må overvåkes og kartlegges over tid for å avdekke om dette er en pågående setning eller har holdt seg stabilt. Sprekker/riss i grunnmur vil trekke inn vann, og når kulden kommer vil vannet fryse og utvide sprekkene. Skaden vil derfor utvikle seg. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales.

Drenering: Ukjent alder på opprinnelig drenering rundt boligen., En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Ved visuell kontroll av fritt eksponerte murflater i kjeller registreres det saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring. Ved overflatesøk på overflater ble det indikert forhøyede fuktverdier. Dette kan skyldes kappilært fuktopptrekk men det kan heller ikke utelukkes begynnende svikt i utvendig fuktsikring/drenering. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Kjeller: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring. Kappilært fuktopptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre i grunn på etableringstidspunktet. Det ble ved fuktsøk indikert forhøyede fuktverdier i nedre del av vegger noe som er tegn på kappilært fuktopptrekk men det kan heller ikke utelukkes begynnende svikt i utvendig fuktsikring. Ytterligere undersøkelser anbefales. Rom i kjeller brukes i dag som bodareal ved bruksendring av kjeller må tiltak ifm fuktsperre i grunn og drenering påregnes. TG 2 settes pga. ovvennevnte observasjoner. Tiltak anbefales.

Yttervegger / fasader: Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Grunnet vannbrett i nedre del av kledning kunne ikke musebånd eller museklosser påvises. Det ble ved visuell kontroll innvendig registrert tegn på musproblematikk. Ytterligere undersøkelser og tiltak må påregnes. Det bemerkes at kledning stedvis er anlagt for nærme vannbrett noe som er uheldig og fører til begrenset lufting og fuktopptrekk i nedre del av kledning med påfølgende skadeutvikling og forkortet levetid. Lufting av kledning er viktig da manglende lufting kan forårsake fuktskader i veggen pga sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det bemerkes noe ufagmessig utførelse ifm utskiftninger/oppgraderinger på kledningen. Det registreres noe råteskadet kledning ved trappnedgang til kjeller. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke ble utført destruktive inngrep bak kledningen. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Det må påregnes tiltak ifm utskiftninger og vedlikehold i tiden som kommer.

Vinduer / dører: Varierende tilstand på vinduer og dører i boligen. Vinduer av eldre dato fremstår stedvis med slitasje for alder. Karmene i vinduer er noe værslitte og det er sprekker i trevirket. Stedvis tilløp til råte observeres. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte/sprukket glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. Ingen skader utover normal brukslitasje observeres på vinduer av nyere dato. Det bemerkes manglende beslag og ufagmessig utførelse på kledningen rundt enkelte vinduer av nyere dato. Ytterdør og balkongdør. Ytterdør har normal aldringsmessig slitasje, balkongdør fremstår med elde og slitasje. Ingen skader observeres på skyvedøren. Noe justeringer av boligens dører må påregnes da enkelte kniper litt. (tar i karm) TG2 er gitt pga alder/slitasje på eldre vinduer og dører, vedlikehold/utskifting av eldre vinduer og dører må påregnes i tiden som kommer.

Terrasse ved vaskerom: Konstruksjonen er noe værslitt og bærer preg av manglende vedlikehold. TG 2 settes for påviste forhold. Det må påregnes vedlikehold i tiden som kommer.

Takkonstruksjon: Adkomst til kaldloft er via luke uten stige etablert på det ene soverommet. Takkonstruksjonen er fra byggeår. Takkonstruksjonen er oppført som et sperretak med bordtak som undertak. Manglende ventilering av konstruksjonen registreres, det er kun etablert ventiler i gavelvegg. Ved visuell kontroll registreres det stedvis misfarging og fuktmerker på bordtakstro ved pipe og flere steder, ved fuksøk ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier. Ved visuell kontroll rundt pipe registreres det dagslys, noe som kan føre til tidvis innslipp av fukt ved spesielle værsituasjoner. Begrenset ventilering må ses i sammenheng med datidens byggeskikk hvor det ikke var vanlig å lage luftespalter i slike konstruksjoner. Videre ble ikke bolighus oppført med nåtidens fokus på tetthet slik som i dag,

BENNAVEGEN 64 - 5028/58/0/8/0/0

konstruksjonen har derfor trolig en del naturlige utettheter som sørger for en viss luftutskiftning. Det er ikke etablert moderne dampsperre mot underliggende 2.etg, noe som gjør at man vil ha større grad av luftlekkasje fra oppholdsrom opp mot loft. Det ble registrert noe sverte i taktro som antas kommer av at det tidvis kondenserer på loft. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Med bakgrunn i ovenfornevnte og alder på konstruksjonen anbefales det regelmessig kontroll av loftetasje og sikre god utluftning av konstruksjonen, dette som et forebyggende tiltak.

Taktekking og beslag: Taket er tekket med skiferstein, heldekkende pipebeslag og fastmontrerte stigetrinn. Det gjøres oppmerksom på at tekkingen ble visuelt kontrollert ifra bakkenivå da det ikke var etablert tilkomst på befaringsdagen. Undertak er ikke kontrollert. Taket er tekket med skiferstein. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Ved visuell kontroll fra bakkenivå ble det ikke registrert vesentlige avvik på tekkingen. Ingen knekte stein observeres. Det registreres stedvis værslitasje og avflassende belegg/lakk på pipebslag og mønebeslag. Det bemerkes at det ikke er etablert snøfangere på taket. Ved visuell kontroll av kaldloft observeres det noe fuktmerker på taktro ved pipegjennomføringen og i område rundt. Ved fuktsøk ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Det registreres dagslys fra kaldoftet noe som er tegn på at undertaket ikke er tilfredsstillende tettet. Det observeres at undertak ikke er lagt med oppbrett rundt pipe, noe som er uheldig og kan føre til inndriv av fukt ved spesielle værsituasjoner. TG 2 settes for alder og påviste avvik. Utskiftning/utbedring av tekkingen må påregnes i tiden som kommer.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp er utført i metall med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten. Det opplyses at renner er fra 1990-tallet, nedløp ble skiftet ut i 2019. Nedløp er ført ned mot bakken med utkast. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. TG 2 settes for oppnådd alder på renner.

Bad 2 etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Bad 1 etasje - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Følgende rom ble kontrollert: Etasje 2 Gang og gjennom soverom på langs, det registreres et måleavvik på 22 mm gjennom rommet Ved nivvelering på tvers og på langs av det største soverommet registreres et måleavvik på 6 mm. Etasje 1: Stue på langs og på tvers, det registreres ingen nevneverdige avvik. Store deler av 1 etasje er avrettet ifm etablering av vannbåren varme.

Trapp: Trapp i lukket utførelse av tre. Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. På grunn av trappens alder tilfredsstiller den ikke dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Utover anmerkede forhold fremstår trapp med normal brukslitasje for alder. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Trapp 1 etasje til kjeller: Trapp i åpen utførelse av tre. Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. På grunn av trappens alder tilfredsstiller den ikke dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Utover anmerkede forhold fremstår trapp med normal brukslitasje for alder. TG 2 settes for ovvennevnte observasjoner.

Vaskerom : Vaskerom har flis på gulv med sokkelflis på vegg. Malt strie på vegger. Takplater i himling. Flis er lagt over eldre belegg på gulv. Det er etablert plastsluk i gulvet, ved enkel nivvelering med krysslaser registreres det fall i mot sluk. Det registreres stedvis bom i flis. Kanting av flis høydeforskjell mellom flis. Rommet innehar utslagsvask, røropplegg for vaskemaskin, rommet ventileres via mekanisk avtrekk, tilluft via luftespalte under dørblad. Vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradert. Rommets tettesjikt er utdatert og kan ikke forventes være tett. TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuktsikring og for ovennevnte observasjoner.

VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Stengekran for tappevannet er etablert i kjeller. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Balansert ventilasjon på stue og det ene soverommet i 2 etasje. Mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken. Aggregat er plassert på kaldloft. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

3 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Bad 2 etasje - Totalvurdering av overflater: Det registreres motfall i mot sluk. Det er krav til at vann skal finne veien til sluk. TG 3 settes da det registreres motfall i mot sluk.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad 1 etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Ved visuell kontroll via hulltaking ble det observert tegn på fuktgjennomtregning. Det ble avdekket symptomer på svikt i tettesjiktet på befaringsdagen. Strakstiltak må påregnes. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad 1 etasje - Totalvurdering av fuktsøk: Ved fuktsøk via hulltaking ble det ikke indikert forøyede fuktverdier i organisk materiale. Det registreres feil oppbygging av badet da det er benyttet dampsperre. Ved visuell kontroll bak denne observeres det synlige fuktmerker på gipsplater som er benyttet som underlag bak flis. Bruken av dampsperre antas å være årsak til at fukt ikke har trengt inn i treverket hvor dette ble kontrollert. TG 3 settes da det ble avdekket svikt i tettesjiktet. Videres dusjing direkte på overflatene frarådes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Piper / ildsteder: Elementpipe, ildsted er plassert på stue. Sotluke i kjeller. Det er etablert heldekkende pipebeslag over tak, adkomst for feier iform av fastmonterte stigetrinn. Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet. Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Kommentar:
Ikke fremvist.

Når ble egenerklæringen signert?
-

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger ifm ombyggingen av boligen mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:

Etasje 1:
- Ifølge byggetegninger er det tegnet inn carnapp på stue, denne er idag fjernet.
- Ifølge byggetegninger er etablert gang m/trapprom dette utgjør i dag åpent areal mellom kjøkken og stue. Det er idag fjernet vegg mellom gang og stue.

Etasje 2:
- Det ene soverommet er utvidet ved å innlemme deler av gang som areal.
- Det ene rommet som er benevnt som hobbyrom benyttes idag som soverom.

Kjeller:
- Flere rom på byggetegninger er ikke benevnt med rombenevnelse.
- Det er tegnet inn to rom som er benevnt som kjølerom og fyrrom, vegger her er idag fjernet og utgjør idag et rom.
- Utvendig trapp ned til kjeller er ikke tegnet inn på byggetegninger.

Garasjetegningene er ikke påført noen godkjenningsstempel fra kommunen, og det finnes ingen korrespondanse, søknad eller godkjenning/vedtak i arkivet vedrørende denne.

De endringene som er utført er søknadspliktige og må derfor godkjennes av byggesakskontoret før man har tillatelse til å benytte rommet slik det er utformet på befaringen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
På bakgrunn av boligens alder eksisterer det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

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

Kommentar:
Ved tilfeldigvalgte stikkmålinger av takhøyde i 2 etasje ble det målt høyder på 2,04 m og 2,17 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

BENNAVEGEN 64 - 5028/58/0/8/0/0

3 Grunnmur / fundamenter

TG 2

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Blokker, Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Ja

Kommentar:
Det observeres sprekker i mur.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmur er oppført i støpt betong på opprinnelig del, tilbygd del er oppført med lettklinkerblokker. Det registreres sprekkdannelser i grunnmuren. Sprekkdannelser i grunnmur må overvåkes og kartlegges over tid for å avdekke om dette er en pågående setning eller har holdt seg stabilt. Sprekker/riss i grunnmur vil trekke inn vann, og når kulden kommer vil vannet fryse og utvide sprekkene. Skaden vil derfor utvikle seg. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

BENNAVEGEN 64 - 5028/58/0/8/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Drenering rundt opprinnelig del av boligen fra 1987-1989. Det er i 2019 foretatt oppgradering/endring av drenering på tilbygd del da denne ved nærmere undersøkelser lå noe høyt og i tillegg var taknedløpet koblet til drensrør noe som har ført til litt fuktinnsig i kjelleren. Dreneringen opplyses fra eier og være senket 15-20 cm i det aktuelle området og alle taknedløp er nå tilkoblet eget rørsystem og koblet til hovedavløp fra husets overvannledning ved kum. Øvrige drenering/fuktsikring er av ukjent alder.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Kommentar:
Manglende topplist på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak plasten.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Kommentar:
Tilnærmet flatt terreng rundt boligen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Kommentar:
Nedløp er tilkoblet oppstikk fra grunn.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Ukjent alder på opprinnelig drenering rundt boligen., En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Ved visuell kontroll av fritt eksponerte murflater i kjeller registreres det saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring. Ved overflatesøk på overflater ble det indikert forhøyede fuktverdier. Dette kan skyldes kappilært fuktopptrekk men det kan heller ikke utelukkes begynnende svikt i utvendig fuktsikring/drenering.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

BENNAVEGEN 64 - 5028/58/0/8/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Levetid:

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Nei

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Nei

Er det synlige tegn til fukt?
Ja

Kommentar:
Det registreres saltutslag på fritt eksponerte murflater.

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

Kommentar:
Vegger i kjeller er bestående av fritt eksponerte murflater. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Er rommet ventilert?
Nei

Kommentar:
Manglende ventilering observeres.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring. Kappilært fuktopptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre i grunn på etableringstidspunktet. Det ble ved fuktsøk indikert forhøyede fuktverdier i nedre del av vegger noe som er tegn på kappilært fuktopptrekk men det kan heller ikke utelukkes begynnende svikt i utvendig fuktsikring. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Rom i kjeller brukes i dag som bodareal ved bruksendring av kjeller må tiltak ifm fuktsperre i grunn og drenering påregnes.

TG 2 settes pga. ovvennevnte observasjoner. Tiltak anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Unngå lagring av organiske materialer direkte på gulv og mot yttervegger.,

BENNAVEGEN 64 - 5028/58/0/8/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Ukjent alder på kledningen.

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Ja

Kommentar:
Noe soltørkede sprekker observeres i nedre del av kledning, spesielt over trappnedgang til kjeller.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Ja

Kommentar:
Det observeres stedvis råte.

Musetetting?
Nei

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Grunnet vannbrett i nedre del av kledning kunne ikke musebånd eller museklosser påvises. Det ble ved visuell kontroll innvendig registrert tegn på musproblematikk. Ytterligere undersøkelser og tiltak må påregnes. Det bemerkes at kledning stedvis er anlagt for nærme vannbrett noe som er uheldig og fører til begrenset lufting og fuktopptrekk i nedre del av kledning med påfølgende skadeutvikling og forkortet levetid. Lufting av kledning er viktig da manglende lufting kan forårsake fuktskader i veggen pga sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det bemerkes noe ufagmessig utførelse ifm utskiftninger/oppgraderinger på kledningen. Det registreres noe råteskadet kledning ved trappnedgang til kjeller. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke ble utført destruktive inngrep bak kledningen.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Det må påregnes tiltak ifm utskiftninger og vedlikehold i tiden som kommer.

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

BENNAVEGEN 64 - 5028/58/0/8/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2 og 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdører av tre.
Skyvedør av tre med 3-lags glass
Balkongdør av tre med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 1987, 1988, 2011, 2020 og 2021.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Varierende tilstand på vinduer og dører i boligen. Vinduer av eldre dato fremstår stedvis med slitasje for alder. Karmene i vinduer er noe værslitte og det er sprekker i trevirket. Stedvis tilløp til råte observeres. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte/sprukket glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales.

Ingen skader utover normal brukslitasje observeres på vinduer av nyere dato. Det bemerkes manglende beslag og ufagmessig utførelse på kledningen rundt enkelte vinduer av nyere dato.

Ytterdør og balkongdør. Ytterdør har normal aldringsmessig slitasje, balkongdør fremstår med elde og slitasje. Ingen skader observeres på skyvedøren. Noe justeringer av boligens dører må påregnes da enkelte kniper litt. (tar i karm)

TG2 er gitt pga alder/slitasje på eldre vinduer og dører, vedlikehold/utskifting av eldre vinduer og dører må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

BENNÅVEGEN 64 - 5028/58/0/8/0/0

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

8 Terrasse ved vaskerom TG 2

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

Type:
Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Konstruksjonen er noe værslitt og bærer preg av manglende vedlikehold.

TG 2 settes for påviste forhold. Det må påregnes vedlikehold i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
- Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

BENNAVEGEN 64 - 5028/58/0/8/0/0

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

Type:
Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet. Treramme i impregnerte materialer med spaltegulv. Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold på selve plattingen. Ved befaring var det ikke etablert rekkverk, dette er i etterkant av befaringen etablert. Det forutsettes og forventes at rekkverk er etablert etter gjeldende krav og regler i minimum 1 meters høyde og at horisontale spiler ikke overstiger 20 mm spalte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

BENNAVEGEN 64 - 5028/58/0/8/0/0

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

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Kaldloft, Utvendig bakkenivå

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

Kommentar:
Noe skjevheter registreres, dette skyldes alder/byggemetode.

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Adkomst til kaldloft er via luke uten stige etablert på det ene soverommet. Takkonstruksjonen er fra byggeår. Takkonstruksjonen er oppført som et sperretak med bordtak som undertak.

Manglende ventilering av konstruksjonen registreres, det er kun etablert ventiler i gavelvegg. Ved visuell kontroll registreres det stedvis misfarging og fuktmerker på bordtakstro ved pipe og flere steder, ved fuksøk ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier. Ved visuell kontroll rundt pipe registreres det dagslys, noe som kan føre til tidvis innslipp av fukt ved spesielle værsituasjoner.

Begrenset ventilering må ses i sammenheng med datidens byggeskikk hvor det ikke var vanlig å lage luftespalter i slike konstruksjoner. Videre ble ikke bolighus oppført med nåtidens fokus på tetthet slik som i dag, konstruksjonen har derfor trolig en del naturlige utettheter som sørger for en viss luftutskiftning. Det er ikke etablert moderne dampsperre mot underliggende 2.etg, noe som gjør at man vil ha større grad av luftlekkasje fra oppholdsrom opp mot loft. Det ble registrert noe sverte i taktro som antas kommer av at det tidvis kondenserer på loft.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Med bakgrunn i ovenfornevnte og alder på konstruksjonen anbefales det regelmessig kontroll av loftetasje og sikre god utluftning av konstruksjonen, dette som et forebyggende tiltak.

BENNAVEGEN 64 - 5028/58/0/8/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige tegn på at tekkingen er oppgradert siden byggeår basert på materialvalg. Når dette er utført er ukjent for selger og undertegnede.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Skiferstein

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

Kommentar:
Ved visuell kontroll rundt pipe fra kaldloft registreres fuktmerker rundt pipe. Fuktsøk ga ingen forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Noe værslitasje observeres på pipebeslag og mønebeslag.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Ja

Kommentar:
Stedvis etterslep på vedlikehold observeres.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Taket er tekket med skiferstein, heldekkende pipebeslag og fastmontrerte stigetrinn. Det gjøres oppmerksom på at tekkingen ble visuelt kontrollert ifra bakkenivå da det ikke var etablert tilkomst på befaringsdagen. Undertak er ikke kontrollert. Taket er tekket med skiferstein. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Ved visuell kontroll fra bakkenivå ble det ikke registrert vesentlige avvik på tekkingen. Ingen knekte stein observeres. Det registreres stedvis værslitasje og avflassende belegg/lakk på pipebslag og mønebeslag. Det bemerkes at det ikke er etablert snøfangere på taket.

Ved visuell kontroll av kaldloft observeres det noe fuktmerker på taktro ved pipegjennomføringen og i område rundt. Ved fuktsøk ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Det registreres dagslys fra kaldoftet noe som er tegn på at undertaket ikke er tilfredsstillende tettet. Det observeres at undertak ikke er lagt med oppbrett rundt pipe, noe som er uheldig og kan føre til inndriv av fukt ved spesielle værsituasjoner.

TG 2 settes for alder og påviste avvik. Utskiftning/utbedring av tekkingen må påregnes i tiden som kommer.

BENNAVEGEN 64 - 5028/58/0/8/0/0

Levetid:

- Normal tid før utskifting av skifer er 10-50 år.
- Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

12 Takrenner og nedløp TG 2

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp er utført i metall med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten. Det opplyses at renner er fra 1990-tallet, nedløp ble skiftet ut i 2019.
Nedløp er ført ned mot bakken med utkast. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

TG 2 settes for oppnådd alder på renner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
- Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

13 Bad 2 etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, trepanel med synlige åser i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet er fra 1990-tallet.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det er funnet bom/hulrom under flis. Riss i fuger og noen smaskader på flis. Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert mye motfall til sluk. Evt lekkasjevann vil ikke ledes i sluk, men i tilstøtende rom.

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
Det registreres motfall i mot sluk. Det er krav til at vann skal finne veien til sluk.

TG 3 settes da det registreres motfall i mot sluk.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

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

BENNAVEGEN 64 - 5028/58/0/8/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk under badekaret.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er ikke synlig bruk av membran eller slukmansjett i sluket grunnet manglende vedlikehold og flislim.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk, tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

BENNAVEGEN 64 - 5028/58/0/8/0/0

Sanitærutstyr:
Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Badekar med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

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

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet. Det observeres feil oppbygging da det er benyttet dampsperre mot bad.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader.

Bilde



Bilde av fuktmåling via hulltaking uten å påvise forhøyede fuktverdier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
En oppgradering av badet er påregnelig.

---

14 Bad 1 etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt trepanel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet er fra 1990-tallet

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det er bemerket flere skruehull som ikke er tettet på vegg. Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og i veggkonstruksjonen. Riss og missfarging av fuger observereres, ved litt påtrykk gir veggfliser litt etter i dusjsone.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25 mm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

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

BENNAVEGEN 64 - 5028/58/0/8/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det påvises synlig bruk av membran i sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Ved visuell kontroll via hulltaking ble det observert tegn på fuktgjennomtregning. Det ble avdekket symptomer på svikt i tettesjiktet på befaringsdagen. Strakstiltak må påregnes. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk, tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader utover normal brukslitasje observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 3

Kommentar:
Ved fuktsøk via hulltaking ble det ikke indikert forøyede fuktverdier i organisk materiale. Det registreres feil oppbygging av badet da det er benyttet dampsperre. Ved visuell kontroll bak denne observeres det synlige fuktmerker på gipsplater som er benyttet som underlag bak flis. Bruken av dampsperre antas å være årsak til at fukt ikke har trengt inn i treverket hvor dette ble kontrollert.

TG 3 settes da det ble avdekket svikt i tettesjiktet. Videres dusjing direkte på overflatene frarådes.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bilde



Bilde av fuktmåling uten at det ble indikert forhøyede fuktverdier i treverk.



Visuell kontroll via hulltaking hvor det registreres synlige fuktmerker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablert tett dusjkabinett som et fuktsikringstiltak fram i mot en planlagt oppgradering av badet.

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Elementpipe, ildsted er plassert på stue. Sotluke i kjeller. Det er etablert heldekkende pipebeslag over tak, adkomst for feier iform av fastmonterte stigetrinn. Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet. Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

BENNAVEGEN 64 - 5028/58/0/8/0/0

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

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det registreres skjevheter og stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

Følgende rom ble kontrollert:

Etasje 2
Gang og gjennom soverom på langs, det registreres et måleavvik på 22 mm gjennom rommet
Ved nivvelering på tvers og på langs av det største soverommet registreres et måleavvik på 6 mm.

Etasje 1:

Stue på langs og på tvers, det registreres ingen nevneverdige avvik. Store deler av 1 etasje er avrettet ifm etablering av vannbåren varme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

BENNAVEGEN 64 - 5028/58/0/8/0/0

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

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

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Trapp i lukket utførelse av tre. Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. På grunn av trappens alder tilfredsstiller den ikke dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Utover anmerkede forhold fremstår trapp med normal brukslitasje for alder.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

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

BENNAVEGEN 64 - 5028/58/0/8/0/0

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

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

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Trapp i åpen utførelse av tre. Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. På grunn av trappens alder tilfredsstiller den ikke dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Utover anmerkede forhold fremstår trapp med normal brukslitasje for alder.

TG 2 settes for ovvennevnte observasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

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

BENNAVEGEN 64 - 5028/58/0/8/0/0

Totalvurdering

Kommentar:
Vaskerom har flis på gulv med sokkelflis på vegg. Malt strie på vegger. Takplater i himling. Flis er lagt over eldre belegg på gulv. Det er etablert plastsluk i gulvet, ved enkel nivvelering med krysslaser registreres det fall i mot sluk. Det registreres stedvis bom i flis. Kanting av flis høydeforskjell mellom flis. Rommet innehar utslagsvask, røropplegg for vaskemaskin, rommet ventileres via mekanisk avtrekk, tilluft via luftespalte under dørblad.

Vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradert. Rommets tettesjikt er utdatert og kan ikke forventes være tett.

TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuktsikring og for ovennevnte observasjoner.

Bilde



Bilde av sluk

BENNAVEGEN 64 - 5028/58/0/8/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og benkeplate i stein. Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

BENNAVEGEN 64 - 5028/58/0/8/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er synlige tegn på at det er utført arbeider på deler av røranlegget, når og hvor mye som er utført er ukjent for undertegnede.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Kommentar:
Det er ukjent om det foreligger nedgravd olje/parafin tank. Selger har ikke opplyst om dette.

Hvordan type oppvarming har boligen?
Vannbåren varme
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon, Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Plassering av luftaggregat:
Agggregat er plasser på kaldloft.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Berederen er datert 2020 og rommer 189 liter. Bereder er plassert i rom med sluk.

BENNAVEGEN 64 - 5028/58/0/8/0/0

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Stengekran for tappevannet er etablert i kjeller.

Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Balansert ventilasjon på stue og det ene soverommet i 2 etasje. Mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken. Aggregat er plassert på kaldloft.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

---

22 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i kjelleren.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det foreligger samsvarserklæringer på følgende arbeider:
- Komplettering av det gjenværende på stue/soverom i 2 etasje. 2 stikk på langvegg mot gang og 1 6er stikk på vegg mot bad. Satt på strøm og testet anlegget. Arbeider utført 2021.

-Skjultanlegg på soverom/tv-stue 2. i etasje i forbindelse med støyisolering. Ny kurs fra sikringsskap. 3stk doble stikk på yttervegg er komplettert og montert lys i tak.
Det er gjort klart med rør og bokser videre til vegg mot gang for 2 stikkontakter + boks for stikk på vegg mot bad som ikke er komplettert enda. (Blir komplettert senere ved bestilling). Arbeider utført 2021.

-Soverom/tv-stue 2.etg: Ny kurs fra sikringsskap. Montert 3 doble stikk på yttervegg. Skjultanlegg. Gjort klart med rør og bokser videre til vegg mot gang, for to stikkontakter (ikke montert enda). Også kablet til boks for stikk på vegg mot bad, ikke montert stikk. Montert lys i tak, styres av xcomfort. Gang 2.etg: 4-veis stikk utenfor bad er koblet til i bryterpanel utenfor bad. Arbeider utført i 2021.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

BENNAVEGEN 64 - 5028/58/0/8/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

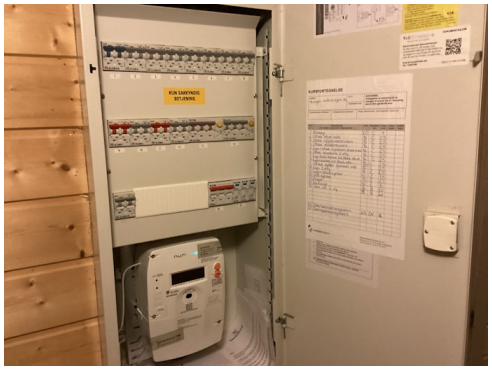
Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Øvrig info:
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

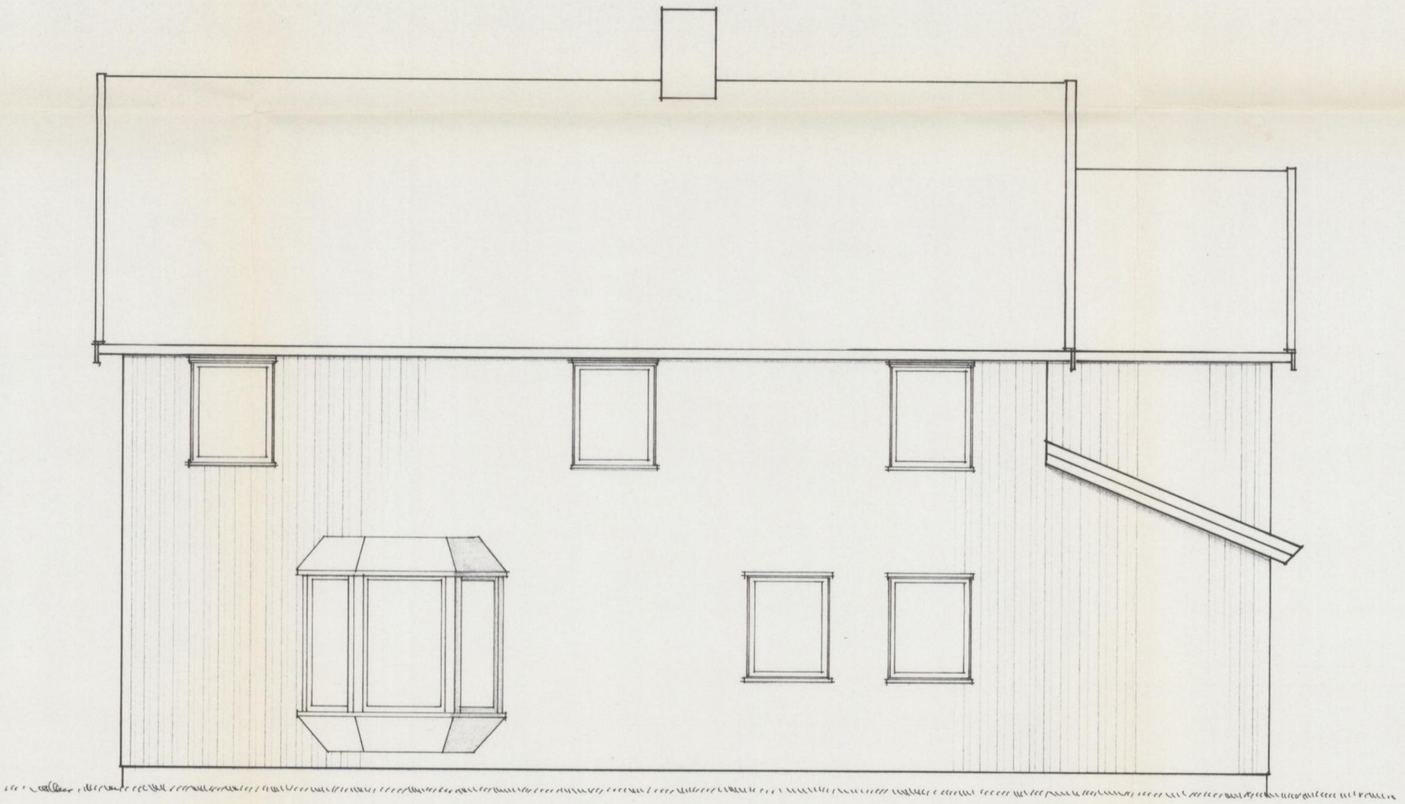
---

Bilde



Bilde av sikringskap.

FASADE NORD



MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Sak nr. 105/88.
Godkjent uten/med merknader.

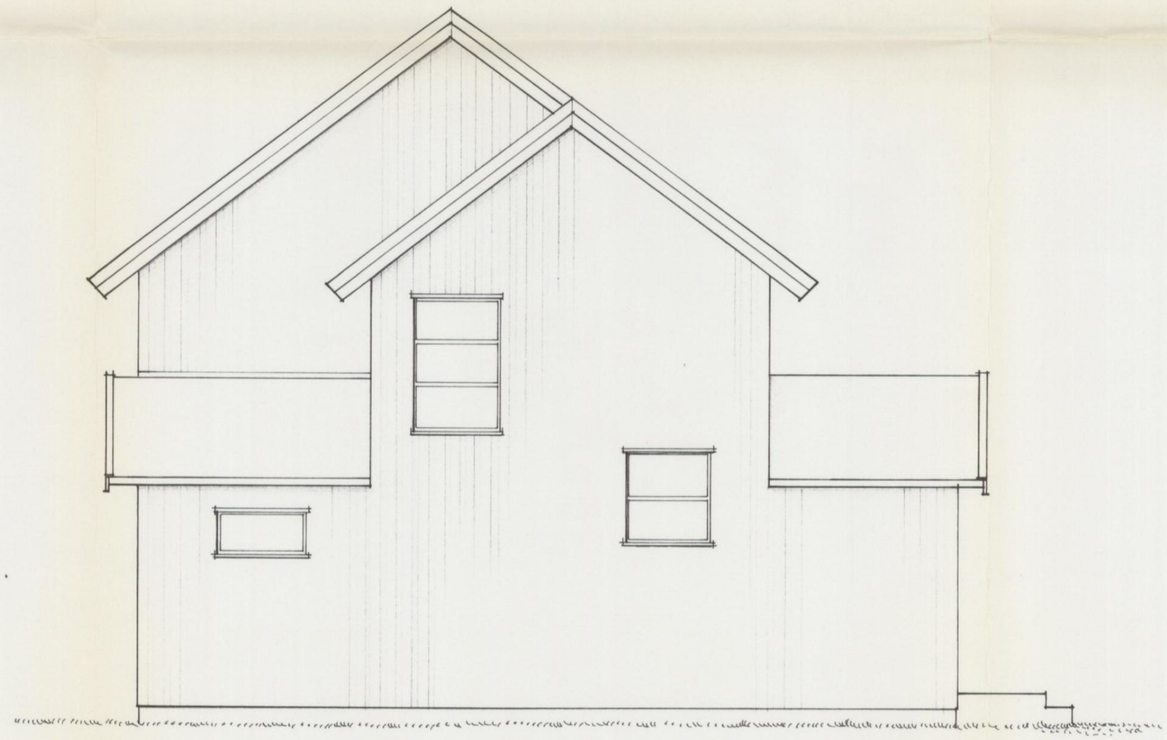
OMBYGGING AV 58/8-9
FOR
HARALD EIDSMO, KVÅL

MÅL 1:50 5. 8. 87.

Arkitekt MNAL - NPA NILS M. EGGEN
Kvål/Trondheim

166/07

FASADE VEST



MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Sak nr. 10 57/88.
Godkjent ~~/~~ med merknader.

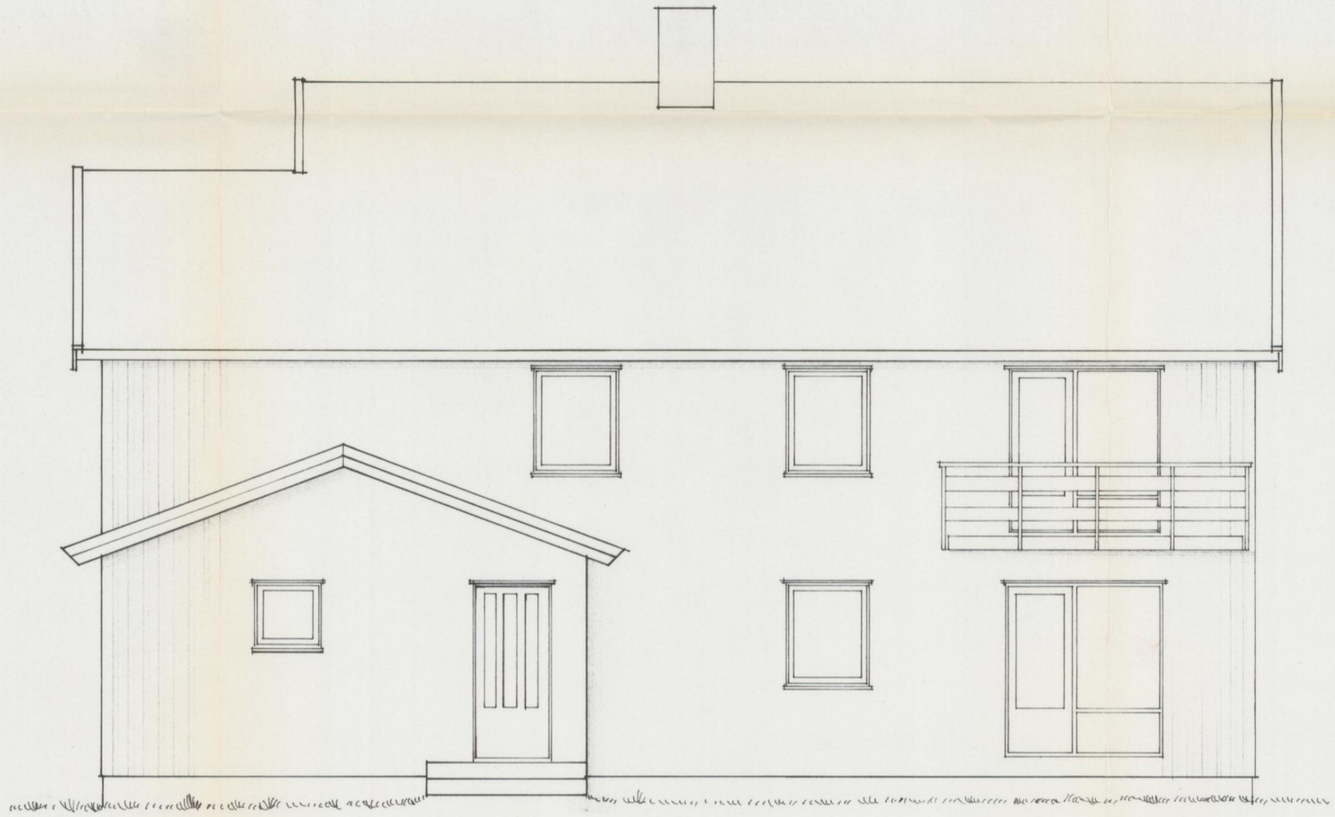
OMBYGGING AV 58/8-9
FOR
HARALD EIDSMO KVÅL

MÅL 1:50 5. 8. 87.

Arkitekt MNAL - NPA NILS M. EGGEN
Kvål/Trondheim

166/06

FASADE SYD



MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Søk nr. 105/88.
Godkjent ~~–~~ med merknader.

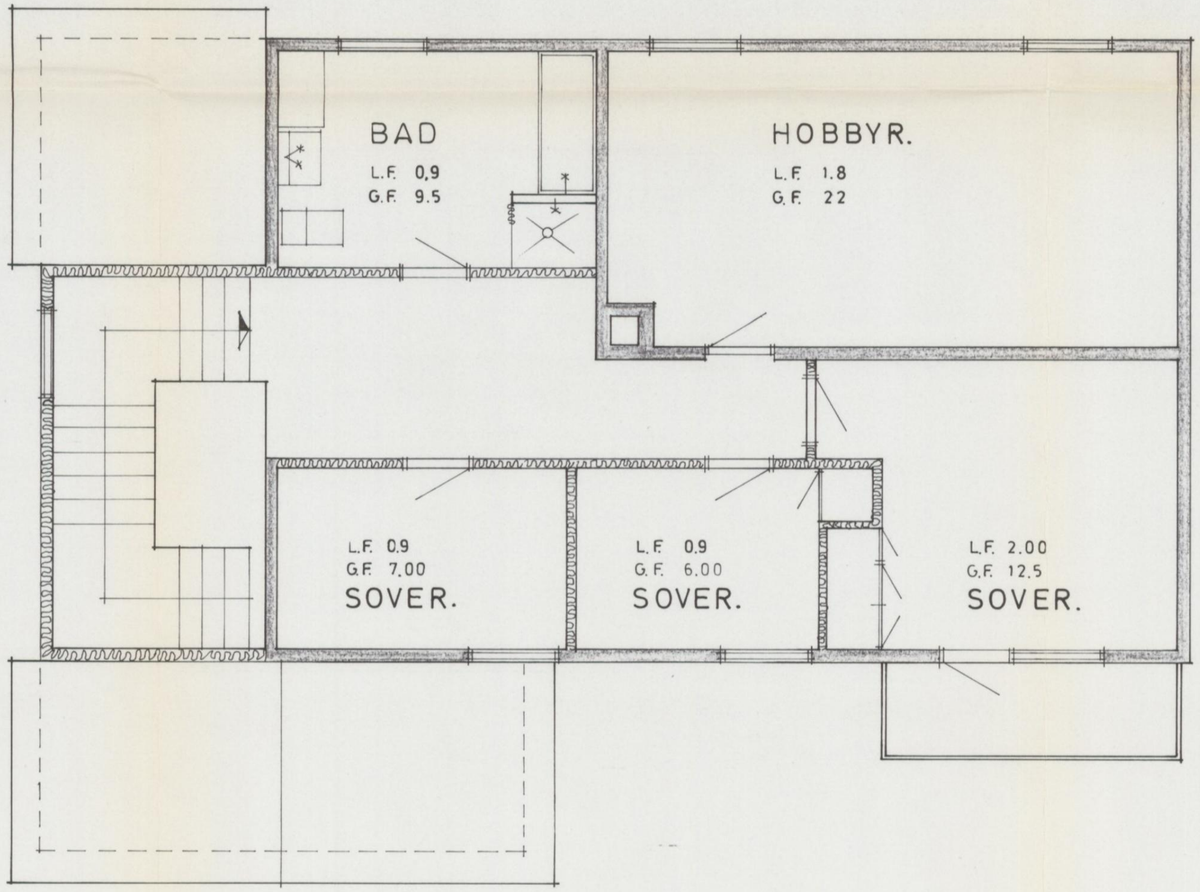
OMBYGGING AV 58/8-9
FOR
HARALD EIDSMO, KVÅL

MÅL 1:50 5. 8. 87.

Arkitekt MNAL - NPA NILS M. EGGEN
Kvål/Trondheim

166/05

2. ETS.



MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Sak nr. 105/88.
Godkjent ~~uten~~/med merknader.

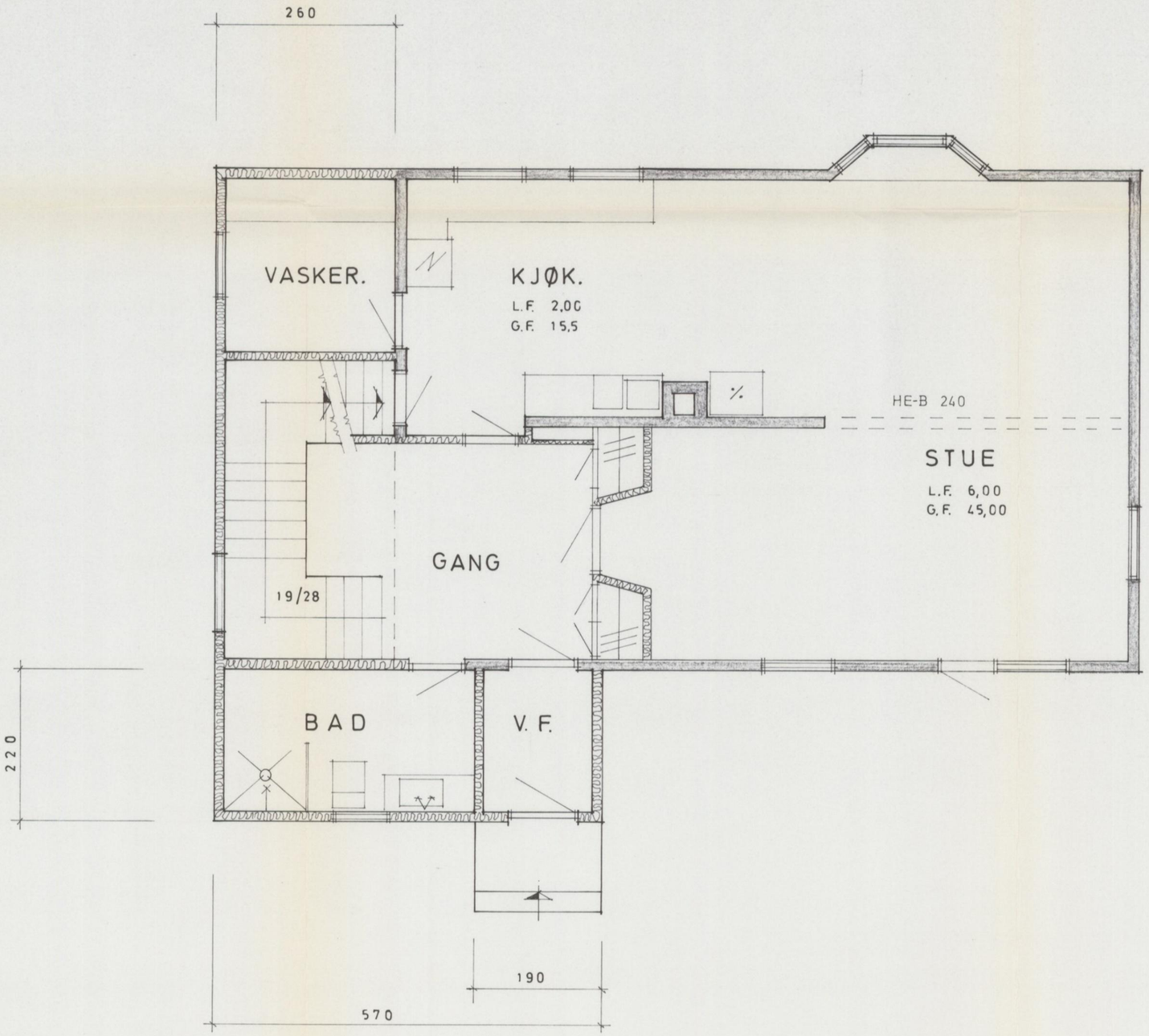
OMBYGGING AV 58/8-9
FOR
HARALD EIDSMO, KVÅL.

MÅL 1:50 5. 8. 87.

Arkitekt MNAL - NPA NILS M. EGGEN
Kvål/Trondheim

166/04

1. ETS.



MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Sak nr. 105/88.
Godkjent uten/med merknader.

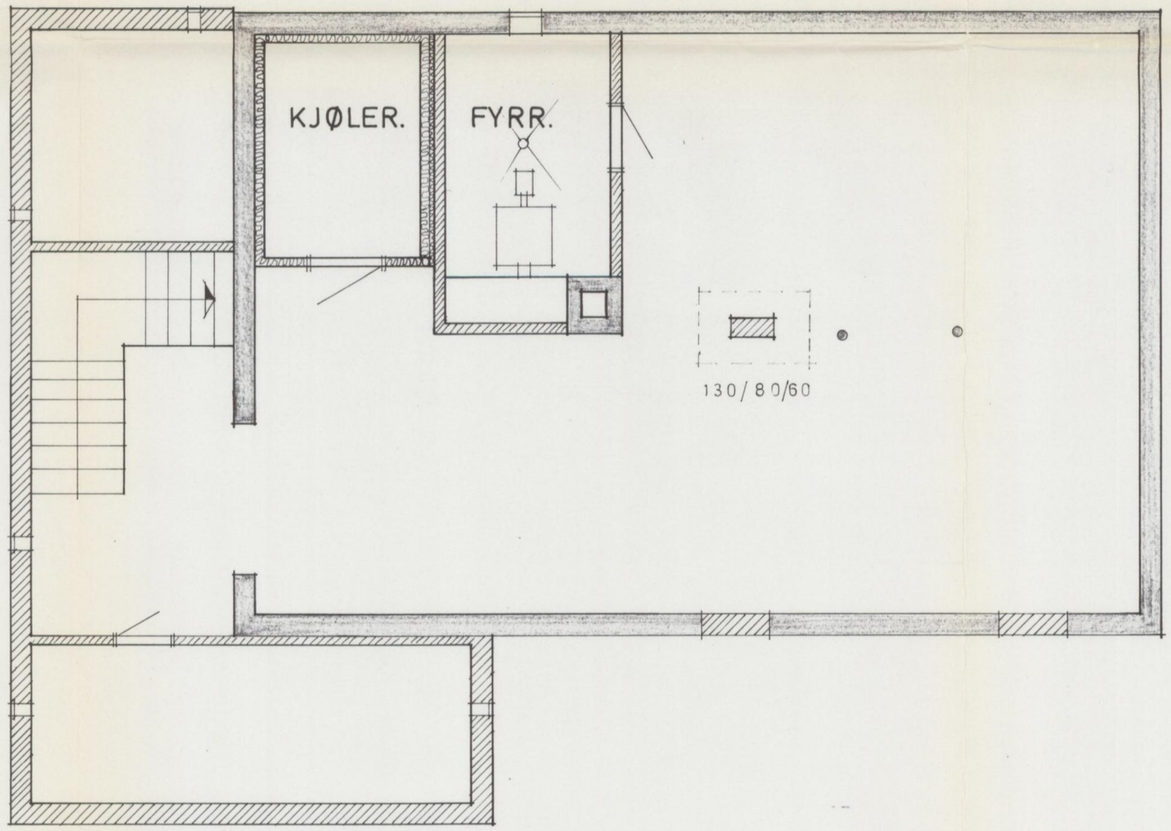
OMBYGGING AV 58/8-9
FOR
HARALD EIDSMO, KVÅL.

MÅL 1:50 5. 8. 87.

Arkitekt MNAL - NPA NILS M. EGGEN
Kvål/Trondheim

166/03

KJELLERPLAN



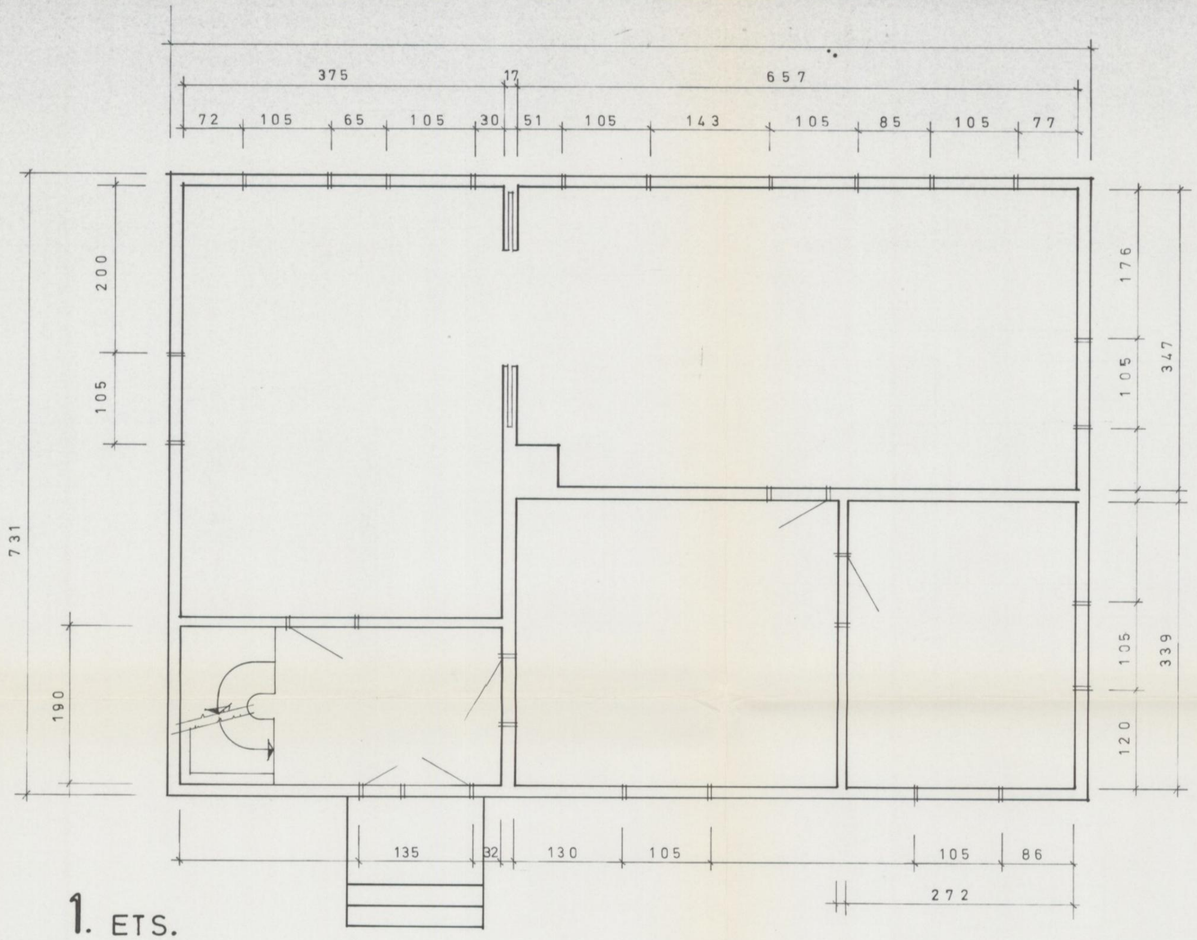
MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Sak nr. 105/88.
Godkjent uten/med merknader.

OMBYGGING AV 58/8-9
FOR
HARALD EIDSMO KVÅL

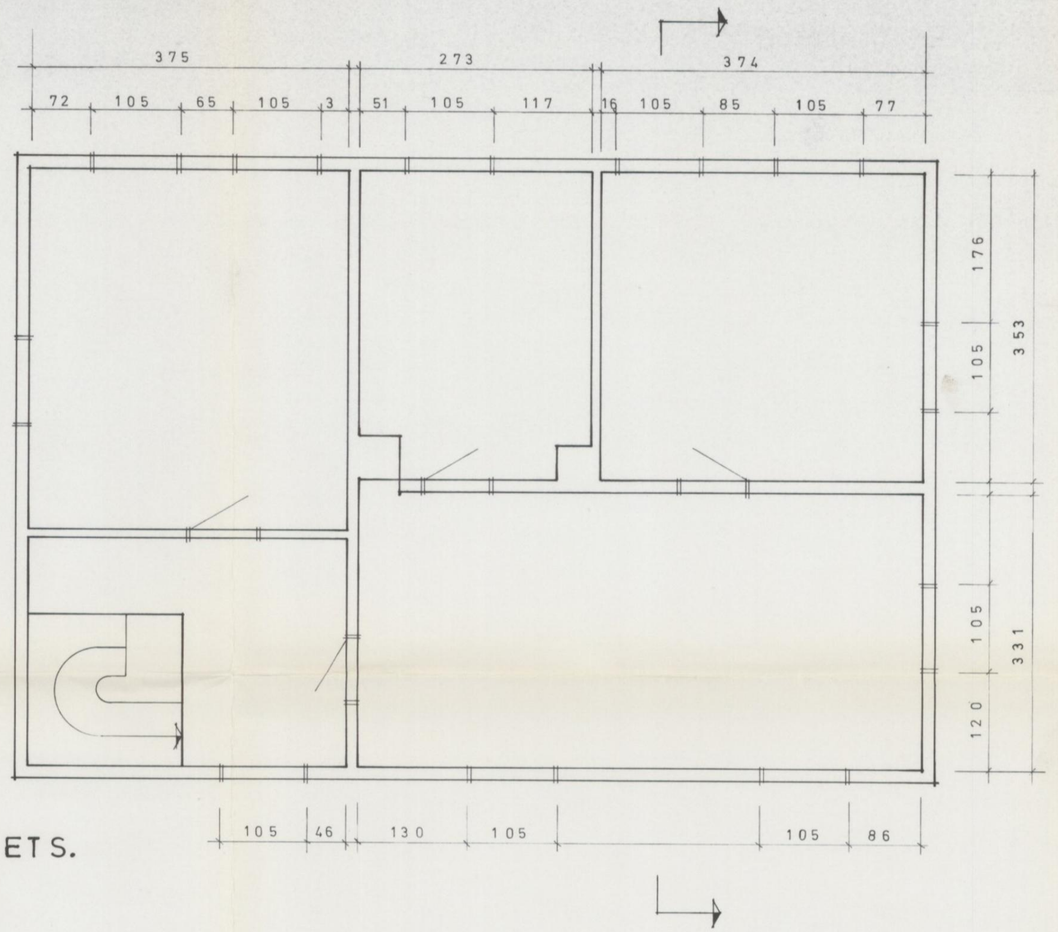
MÅL 1:50 5. 8. 87.

Arkitekt MNAL - NPA NILS M. EGGEN
Kvål/Trondheim

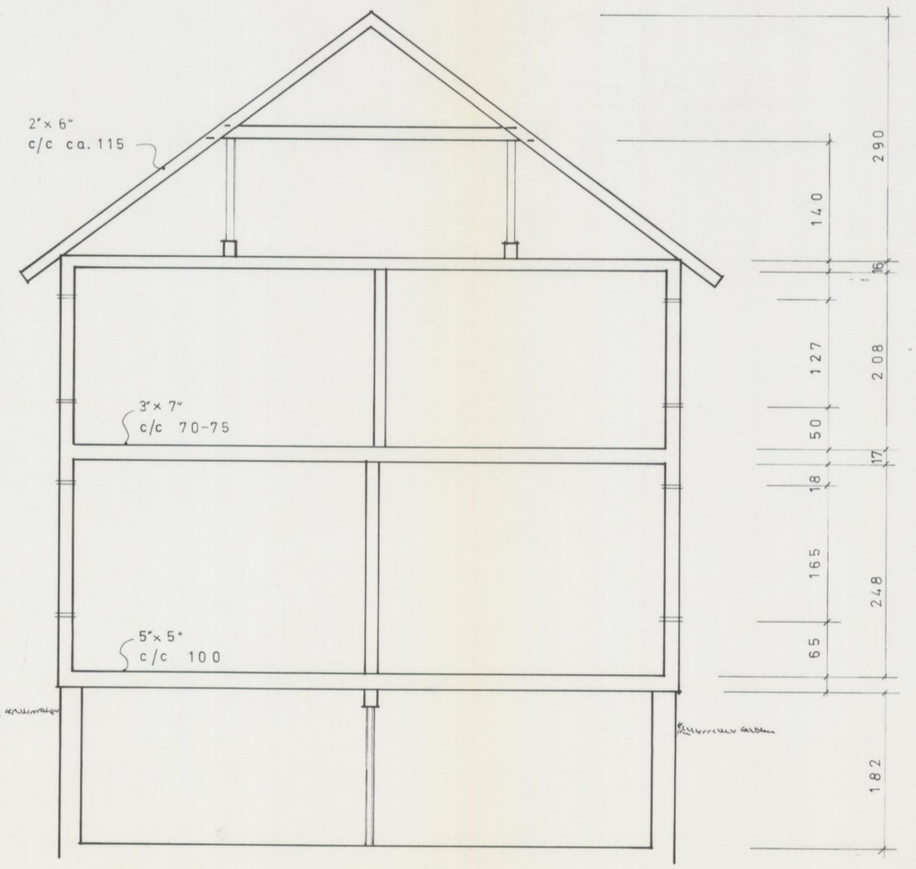
166/02



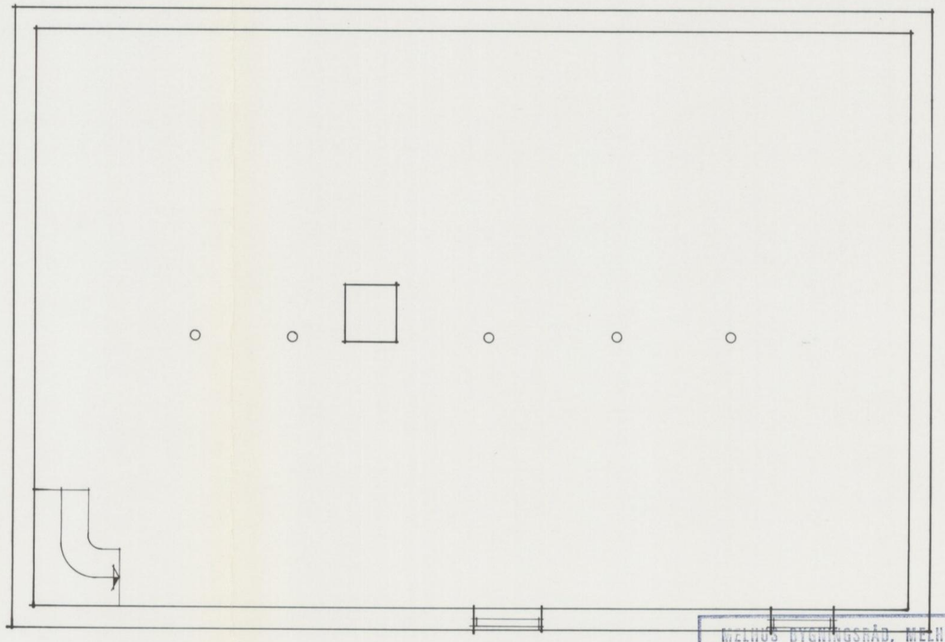
1. ETS.



2. ETS.



SNITT



KJELLER

MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Sak nr. 105/88 .
Godkjent uten/med merknader.

MÅL 1:50
22. 4. 87

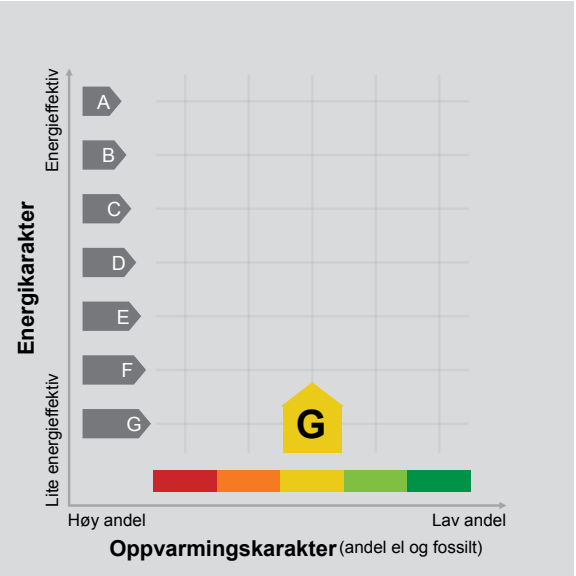
OPPMÅLING AV 58/8-9 KVÅL FOR HARALD EIDSMO, KVÅL

Arkitektfirmaet NPA NILS M. EGGEN
Kvål/Trondheim

166/01

ENERGIATTEST

Adresse	Bennavegen 64
Postnummer	7228
Sted	KVÅL
Kommunenavn	Melhus
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13060398
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-163876
Dato	03.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering tetningslister
- Luft kort og effektivt
- Slå el.apparater helt av
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1917
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	244
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

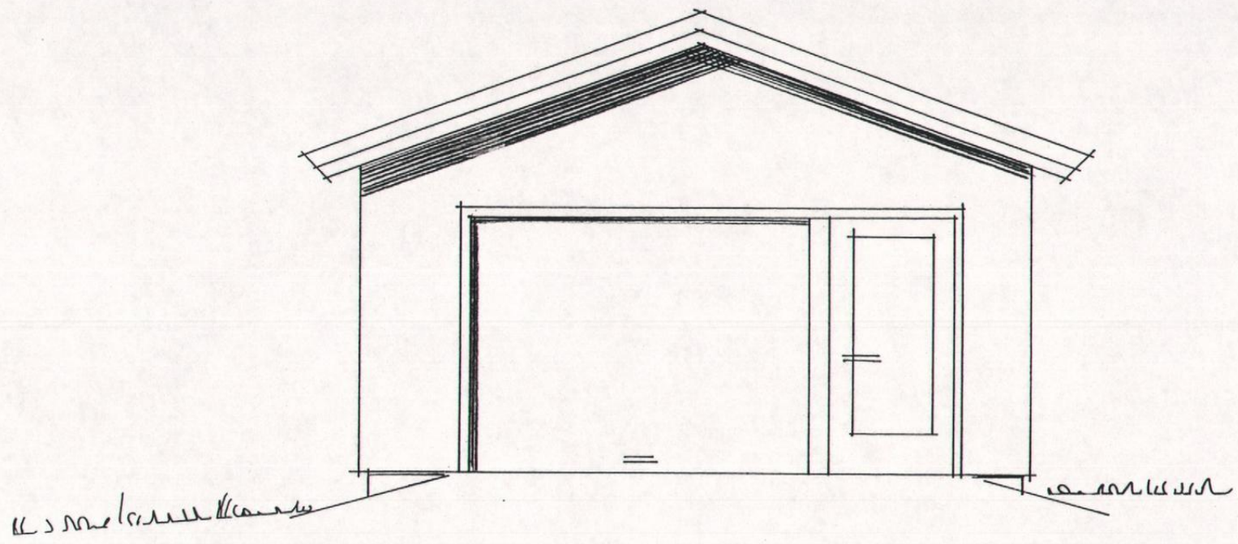
Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

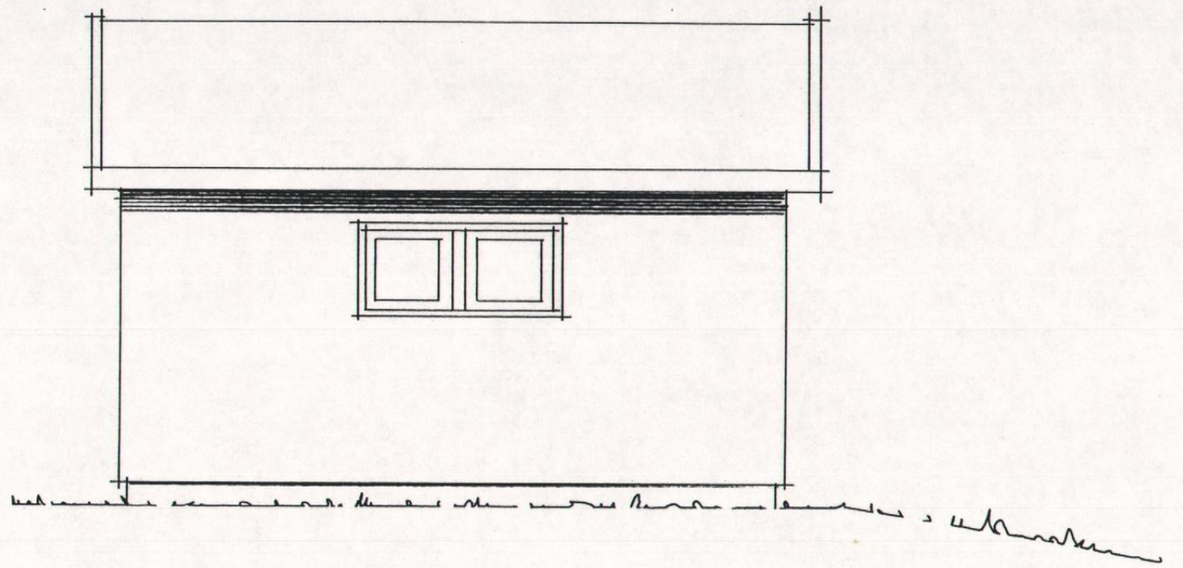
Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



SØR - ØST



NØR-ØST OG SØR-VEST

HARALD EIDSMO - GARASJE

FASADER 1:50

15.10.93 A.Y.

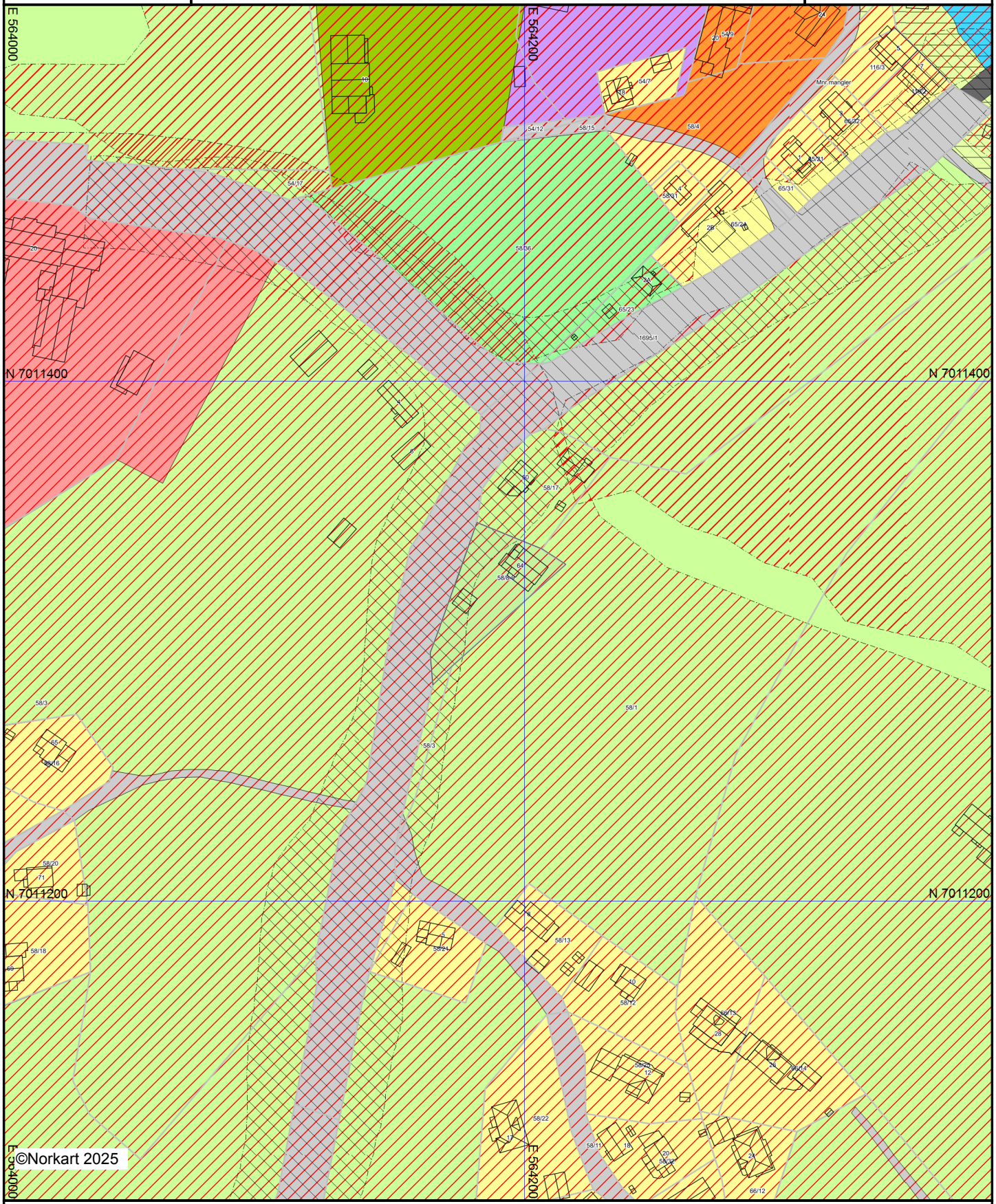
Melhus kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 58/8
Adresse: Bennavegen 64
Dato: 30.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

- LNF-område
- LNF-område i sjø og vassdrag - nåværende
- Vegareal - nåværende

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Infrastrukturgrense
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Detaljeringgrense
- Videreføring av reguleringsplan
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Grense for arealformål

Bennavegen 64

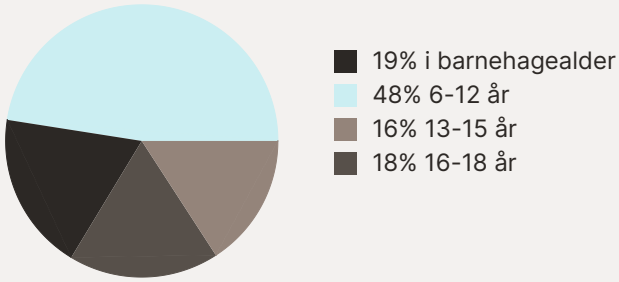
Offentlig transport

Rosmælen skole Linje 340, 5004	3 min 0.3 km
Kvål stasjon Linje R60, R70	15 min 1.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	26 min 29.8 km
Trondheim Værnes	45 min

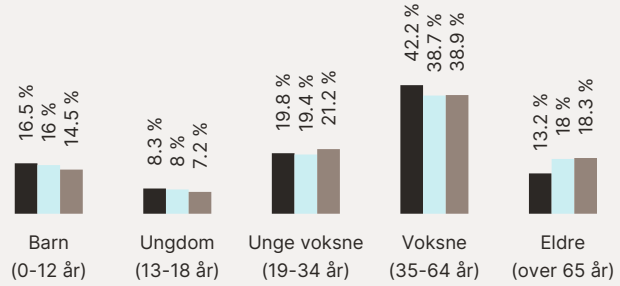
Skoler

Rosmælen skole (1-7 kl.) 123 elever, 7 klasser	3 min 0.3 km
Øya ungdomsskole (8-10 kl.) 69 elever, 6 klasser	19 min 1.7 km
Øya videregående skole 160 elever	20 min 1.8 km
Melhus videregående skole 560 elever	10 min 9.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kregnes	364	140
Kommune: Melhus	17 123	7 555
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rosmælen bhg - avd. Rosmælen (3-5... 31 barn	3 min 0.3 km
Rosmælen bhg. avd. Sorenskrivergå... 20 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

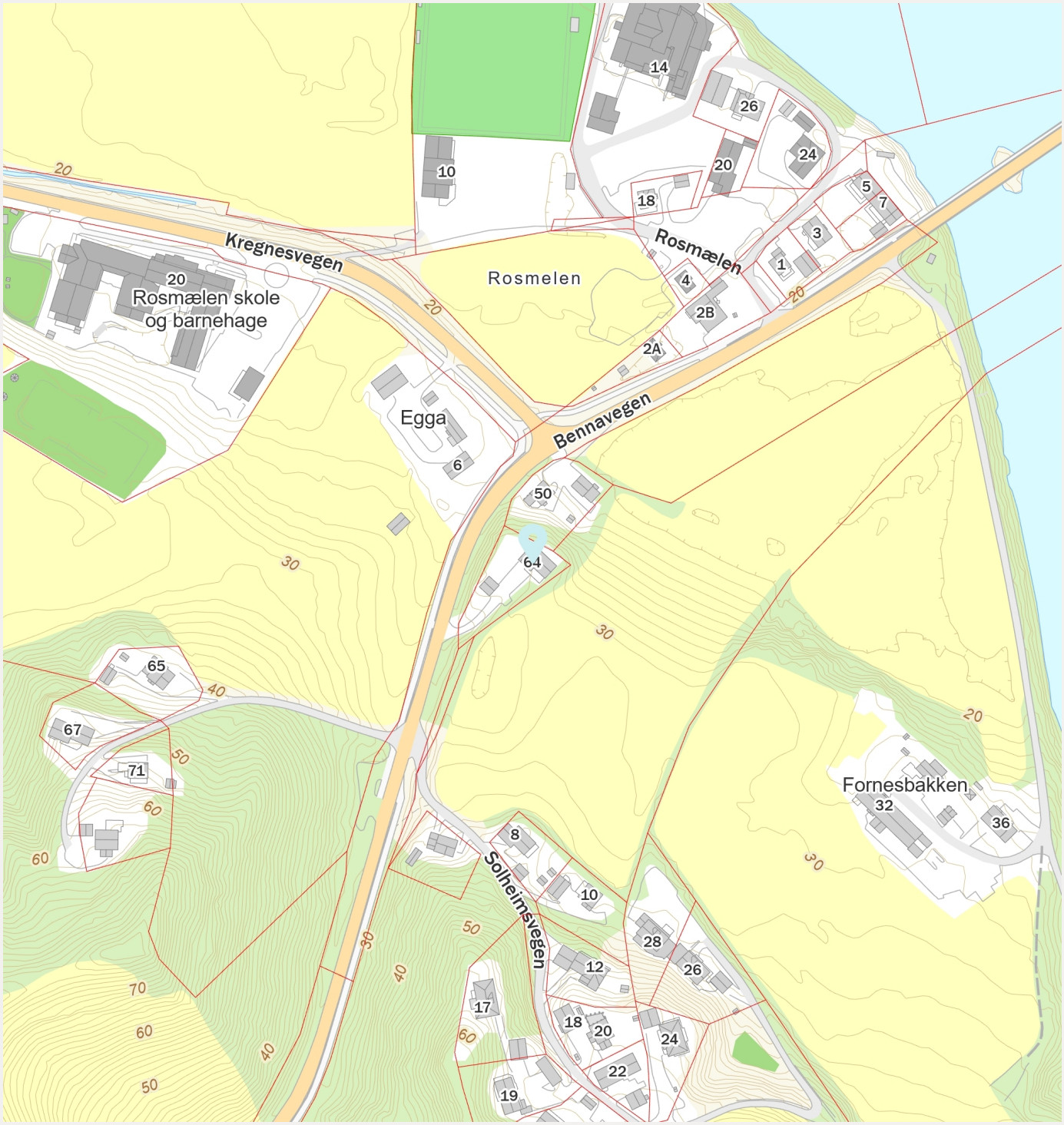
Coop Prix Kvål	12 min
Coop Prix Ler Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 4.6 km

Sport

Rosmælen skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.3 km
Sørøya ballbane Fotball	4 min 0.4 km
Impuls Treningssenter Melhus	7 min
3T-Melhus	8 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Bennavegen 64

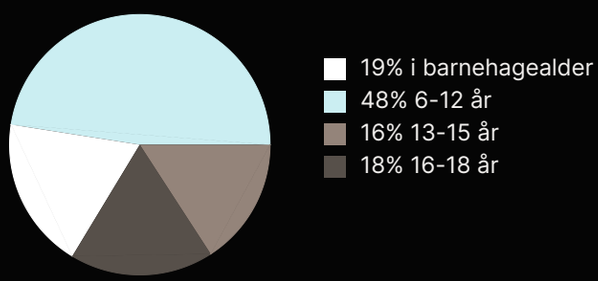
Offentlig transport

Rosmælen skole Linje 340, 5004	3 min 0.3 km
Kvål stasjon Linje R60, R70	15 min 1.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	26 min 29.8 km
Trondheim Værnes	45 min

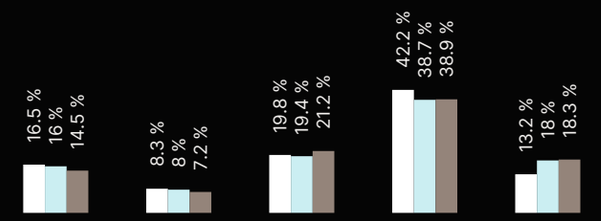
Skoler

Rosmælen skole (1-7 kl.) 123 elever, 7 klasser	3 min 0.3 km
Øya ungdomsskole (8-10 kl.) 69 elever, 6 klasser	19 min 1.7 km
Øya videregående skole 160 elever	20 min 1.8 km
Melhus videregående skole 560 elever	10 min 9.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kregnes	364	140
Kommune: Melhus	17 123	7 555
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rosmælen bhg - avd. Rosmælen (3-5... 31 barn	3 min 0.3 km
Rosmælen bhg. avd. Sorenskrivergå... 20 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Prix Kvål	12 min
Coop Prix Ler Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 4.6 km

Sport

Rosmælen skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.3 km
Sørøya ballbane Fotball	4 min 0.4 km
Impuls Treningssenter Melhus	7 min
3T-Melhus	8 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025