

TILSTANDSRAPPORT BOLIG



Adresse: Almenningen, 7180 Roan

Eiendommen: Gnr. 75, Bnr. 34

Boligtype: Feriehus 4,8m x 11 m + 3 x 4 m inngangsparti.

Byggeår: Ca. 1910

Innhold: Krypkjeller: høyde fra 30 cm til 100 cm.

1 etasje: inngangsparti, bad, mellomgang, kjøkken og to stuer.

Loft: gangrom, 3 soverom.

Kryp/jordkjeller og ringmur:

Ringmur består av stablet naturstein med delvis puss utenpå, den er forfalt og holder på å falle sammen enkelte steder. Noen steder er det forsøkt reparert med puss/betong.



Krypkjeller har berg og jordgulv som grunn, inneholder mye vann på grunn av formasjonen på berget, noe som fører til fuktig klima.

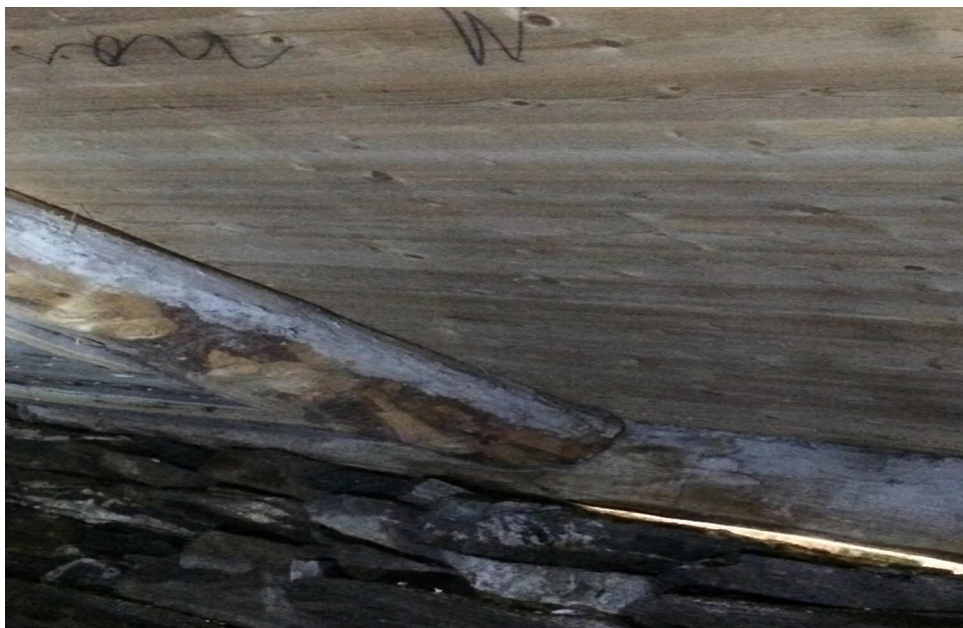


Bjelkelag 1. etasje:

Runde-stokker med en støtte på midten mellom yttervegger, ligger i en avstand på c/c 100 cm. Støttene står på fuktig berg/jord. En del av støttene har råtnet opp, hvor det er forsterket der hvor man kommer til. (vår 2018 så hadde gulvet seget 5 cm ved den sørligste delen av kjøkkenet. Det er montert en provisorisk gulvås med støtte opp til den originale).



Det er svikt i store deler av bjelkelaget og gulvet.



Bjelkelaget er ikke isolert og ikke vindtett, og det er tregulv i hele 1. etasje som har undersiden åpen ned mot kryp/jordkjeller.

Yttervegger:

Det er tømmer i halve bindingsverket på husets lengde, det er på kjøkkendelen som er den nordligste delen av huset. I resterende av huset er det plank med stor avstand mellom stenderne, bord utenpå stenderne som kledning er spikret på.

Det var lagt papp mellom stenderverk og kledning, men den er smuldret opp eller seget ned.



Det er stående tømmermannskledning på vegger mot nord og vest. På de første 2/3 på vegg mot øst, fra nord er det rupanel, og på den sørligste 1/3 av vegg mot øst er det tømmermannskledning. På vegg mot sør er det lagt blikkplater utenpå kledning, dette ble gjort etter lekkasjer og vanninntrenging på 50 tallet. Det er fortsatt vanninntrenging av og til. Vegger er ikke isolerte, og ikke vindtette ettersom papp på utsiden er smuldret opp. Vegg mot øst har seget ut og fått en stor kul. (se bildet under).



Yttertak:

Bygd opp med runde-stokker med ru-kledning oppå og never. Torvtaket som huset ble bygd med ble revet i 1955, og det ble montert stålplater som er i veldig dårlig forfatning.



Undertaket (neveren) er ikke inspisert, men den er fra byggeår ca. 1910. Taket er ikke vindtett. Det er soppdannelse på treverk noen steder innvendig. Yttertaket er veldig ujevnt etter sig i konstruksjonen



Vinduer:

Vinduer på kjøkkendel i første etasje er fra 60 tallet. Det er koblet vindu med dårlig isoleringsevne og råte.



Inngangsparti og bad er restaurert innvendig i 2008 med vindusskifte. Det ble samtidig skiftet vindu på loftgang. Det er kun dette som er funksjonelt på loftet i dag. Resterende vinduer i første etasje og på loft er fra byggeår, hjemmelaget med enkeltglass og har mye råte.



Innvendig 1. etasje og loft:

Kjøkken er av enkel standard, en del fra byggeår, og en del som er fra 70 tallet.



Vegger både i første etasje og på loft består av huntonitt-plater som er malt på noen vegger og med strie på andre vegger. På den ene stuen er det lagt panel utenpå huntonitt-platene.



Himling i første etasje består av papir som er malt. Papiret er lagt mellom gulvbjelkene som er synlig i etasjeskillet, under tregulvet til loftet. Det er synlige skader etter vanninntrenging.



Himling loft er det lagt rupanel. Det er ikke isolert. Det er synlige skader etter vanninntrenging og fuktig miljø.



Bjelkelag loft:

Dimensjonen på bjelkene i den nordligste 2/3 delen av huset er 10 x 12,5 cm med c/c avstand på 100 cm. På den sørligste 1/3 delen er dimensjonen 7 x 12,5 cm på bjelkene. Det er stor svikt i alle gulv på loft samt fuktskader.



Bad og inngangsparti:

Ble isolert i yttervegger og tak ved oppussing i 2008. Badegulv av gulvbord med belegg, sponplate og strie på vegger. Inngangsparti med gulv av gulvbord og laminatgulv, sponplate og strie på vegger. Gulv er ikke isolert.

Pipe:

Teglsteinspipe som er pusset fra ca. 1979, med et røykuttak. Har synlige skader etter vanninntrenging i tak, og synlig sot på treverk på kaldt-loft (pipen er ikke røyktett).



Opplegg for strøm er fra ca. 1965. Tilstanden har jeg ikke grunnlag for å si noe om.

Vann tas fra dam i naturen med pumpe.

Tilstanden på boligen er generelt veldig dårlig. Fra grunnmur til tak.

Med både utglidning av steiner i grunnmuren og mye fukt og råteskader i treverket på boligen. Samt sig i konstruksjonen.

Befaring av bolig ble foretatt den 19.10.2018 og baserer seg på utarbeiderens innvendige og utvendige besiktigelse av boligen samt billedokumentasjon.

Det ble demontert kledning på yttervegg noen steder for å dokumentere oppbygging og tilstand bak kledning.

Utarbeidet av Vidar Larsen, Nordskjørveien 61, 7180 Roan.

Min erfaring er 27 år i snekkerbransjen 1989-2016. 2 år lærling + 6 år som fagarbeider til Selmer AS, 14 år som driver av Tømrer Vidar Larsen AS og 5 år som fagarbeider til Øverdal og Bye Byggservice AS.

Roan den 29.10.2018

Vidar Larsen

Vidar Larsen