

Tilstandsrapport

📍 Brennahaugvegen 246 , 2933 REINLI

📖 SØR-AURDAL kommune

Gnr. 1, Bnr. 37

Areal (BRA): Stølshus 91 m², Fjøs 53 m², Låve 97 m², Hytte 58 m²



Befaringsdato: 02.09.2022

Rapportdato: 30.09.2022

Oppdragsnr: 11138-1171

Referansenummer: QU1075

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering
AS

Vår ref: 2022351



Gyldig rapport
30.09.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS



Stian Hagen
Uavhengig Takstmann
30.09.2022 | FAGERNES

Hallingdal og Valdres
Valdresvegen 21
32 07 44 94

Rapportansvarlig

Stian Hagen
Uavhengig Takstmann
valdres@takstmann.com
950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger på Liaåsen i Sør Aurdal kommune. Eiendommen har gode solforhold og fin utsikt utover Liaåsen.

Eiendommen er en tidligere støl "Lien seter" som nå er benyttet som fritidseiendom med skogteiger. Bebyggelsen er bestående av stølshus, hytte, låve og fjøs. Itillegg opplyses det om at det er et båtnaust ved Damtjern, dette naustet er beliggende på en annen eiendom og fremstår som kondemnabel og derfor ikke ytterligere medtatt med beskrivelser i rapporten. (ikke opplyst om fiskerettighet og derfor ikke medtatt i rapporten som en rettighet)

Stølshus er benyttet som hovedhytte, opprinnelig oppført i laftet tømmer fra trolig slutten av 1800-tallet, bygd i flere omganger og tilbygd med bindingsverk i trolig på 1960-tallet. Det er foretatt betydelig påkostninger i 2007 med totalrenovering av hytten i sin helhet, har en god standard på overflater og utstyr selv om det gamle preget er opprettholdt i valg av materialer mm. Innlagt vann og avløp. solcellestrøm tilknyttet aggregat for aggregatstrøm og opplegg for 230 v mm.

Hytte er benyttet som utleie senere årene, opprinnelig oppført i bindingsverk på 1960-tallet, tilbygd og foretatt betydelig påkostninger i 2007 med totalrenovering av hytten i sin helhet, har en god standard på overflater og utstyr. Innlagt vann og avløp. Solcellestrøm med 12 v anlegg og opplegg for 230 v.

Låve og fjøs er ikke egnet/godkjent som bruk til dyrehold, benyttet som uthus med lagerplass.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, for ytterligere opplysninger se rapport.

Stølshus - Byggeår: 1890

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundamentert med sokkel av betong og antatt lettklinker med pusset utførelse, innvendig støpt dekke av betong. Gulvkonstruksjon er av innvendig betongdekke med isolert tilfarergulv. Veggene i opprinnelig del har tømmerkonstruksjon, lektet-isolert og kledd med stående bordkledning av tømmermannspanel i 2006. Tilbygd i bindingsverk. Saltakkkonstruksjon med åser og sperrekonstruksjon av tett-takkkonstruksjon. Taktekingen er av torv, innebygde takrenner med nedløp av kobber.

Bygningen har trevinduer med koblet glass og sprosser i ytre ramme. Hovedytterdør av malt tre, adkomst til entre. Ytterdør av malt tre i stalldør, adkomst til vindfang.

Overbygd inngangsparti ved vindfang på ca 2,5 kvm. Oppført i betong belagt med skifer bruddheller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med grov/bredde heltregulv med bunn/topp i trestokk. Skiferbruddheller i vindfang, entre og bad. Vegger i laftet tømmer, kledd med malt trepanel i tilbygd del. Himlinger er kledd med malt trepanel, raustet med tømmeråser.

To piper i elementpipe av lettklinker. Utvendig pusset utførelse med topphelle/stein og fotbeslag av kobber. Tilkoblet vedovn på et soverom og stue med skifer på gulv under ovn. Montert wallas i gang, rør for utslipp er ført via gang med skotørkefunksjon. Plassmurt åpen gruepeis og vedkomfyr på kjøkken, skifer på gulv under vedovn.

Innvendig har boligen furu maltdører.

Plassbygde køyesenger på et soverom. Hylle i entre og vindfang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bade gulvet er belagt med skifer, vegger er kledd med malt trepanel, mosaikkfliser i dusj. Himling kledd med trepanel.

Rommet har elektriske varmekabler i gulv, ikke benyttet og klargjort ved evt. innleggelse av strøm.

Bad har montert servant, klosett og dusj med forheng. Baderomsinnredning i eldre antikkskap, speil og belysning.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, da dusj er ført mot yttervegg

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malt heltre med underskap og et overskap/hylle, benkeplate i heltre og oppvaskum av porsellen med kran.

Det er 12v kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Hovedvannledning av plast med stoppekran, 12v vannpumpe og propan vannvarmer montert på bad.

Boligen har naturlig ventilasjon i enkelte rom.

Oppvarming med vedfyring, brensel for wallas i utvendig kasse ved yttervegg.

Opplegg med varmekabler montert i entre og baderomsgulv. (klargjort ved innleggelse av strøm)

Solcelleanlegg med regulator og batteri med konverter plassert i kjøkkenskap. Opplegg for lading fra aggregat. Solcellepanel på yttervegg. Aggregat med fjernstart fra entre med sikringskap av automatsikringer, enkelte kontakter har aggregatstrøm, eller klargjort for 230 v.

Brannslukningsapparat.

Hytte - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. (kryprom ellers av jordholdige masser) Synlig drenert med utskiftende/drenerende steinmasser og montert drensplast med klemlist langs grunnmur.

Fundamentert med ringmur av lettklinker med pusset utførelse og såle av betong på grunn av utskiftende masse under grunnmur. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og kledd med stående bordkledning av tømmermannspanel. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktekingen er av tre, montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1994 og trevinduer med koblet glass i utvendige sprosser.

Hovedyttedør av malt tre, adkomst til vindfang.

Overbygd inngangsparti på ca 2 kvm. Oppført i betong belagt med skifer bruddheller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med grov/bredd heltregulv med bunn/topp i tømmerstokk i enkelte rom, ellers heltregulv. Skifer bruddheller i vindfang og bad.

Vegger er kledd med malt trepanel.

Himlinger er kledd med malt trepanel, raustet med limtre.

Elementpipe i lettklinker. Utvendig pusset utførelse over tak og tophelle/stein og fotbeslag i sortlakkert stål.

Peisovn i stue/kjøkken. Montert wallas i stue og parafinbeholder ved yttervegg.

Innvendig har boligen maltfuru dører.

Plassbygde køyesenger/seng på soverom, hyller i gang og vindfang.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bade gulvet er belagt med skifer bruddheller, vegger er kledd med malt trepanel og sokkelflis i overgang vegg/gulv, fliser i dusj. Himling er kledd med malt trepanel. Rommet har opplegg med elektriske varmekabler i gulv og klargjort for tilkobling for strøm.

Bad har montert klosett, servant og dusj med glassdører. Baderomsinnredning i folierte plater med underskap, porselen servant og kran av stål.

Det er naturlig ventilering via veggventil.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning i malte/folierte plater med underskap og et overskap, benkeplate i heltre eik og oppvaskkum i porsellen med kran av stål. Opplegg for propan. Det er ingen avtrekk kun naturlig avtrekk via åpning av vindu fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast og kobber. Det er avløpsrør av plast. Hovedvannledning med stoppekran plassert i baderomskap og montert propan vannvarmer.

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler i yttervegg.

Oppvarming med vedfyring og brensel fra wallas.

Solcelleanlegg med regulator plassert i sikringskap og batteri på gulv i vindfang. Solcellepanel på yttervegg. Opplegg/klargjort for tilkobling av 230 v med sikringskap og kontakt/punkter.

Brannslukningsapparat plassert i vindfang.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Støls hus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	91	91	0
Sum	91	91	0
Fjøs			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	53	0	53
Sum	53	0	53
Låve			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	67	0	67
2.etasje	30	0	30
Sum	97	0	97
Hytte			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	58	58	0
Sum	58	58	0

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Støls hus

- Det foreligger ikke tegninger

Eier har tegning ved restaurering, men jmf kommunen foreligger det ikke tegninger.

Fjøs

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Låve

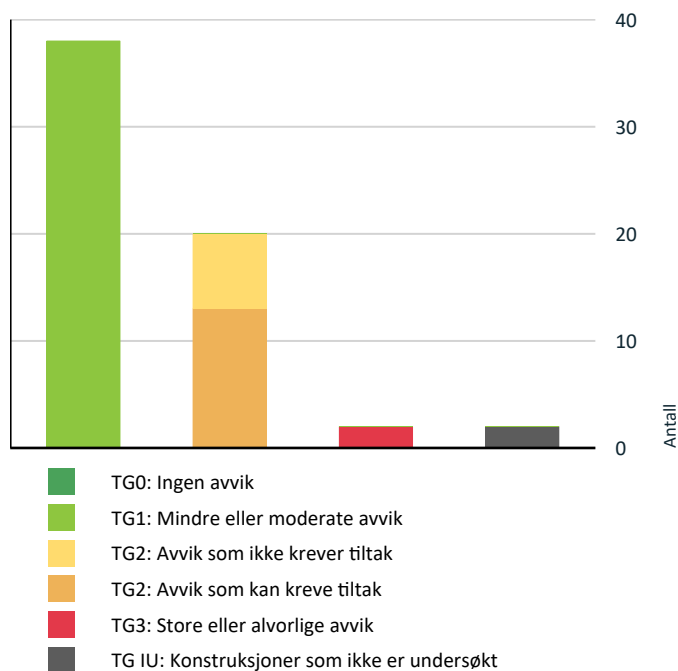
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Hytte

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

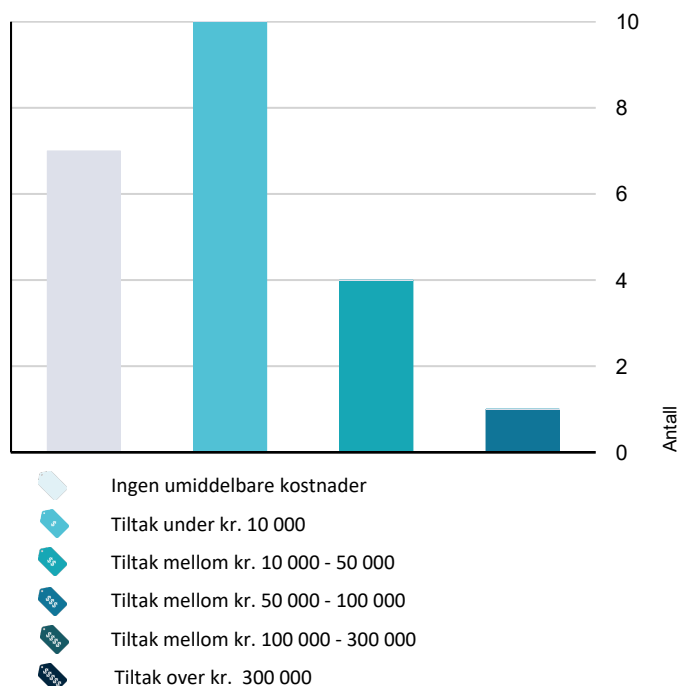
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å takserer eiendommen med gårds- og bruksnr. 1/37 i Sør Aurdal kommune. Taksten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av dokumentasjon.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Takstmann forutsetter at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknad-/oppføringstidspunktet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Støls hus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Brannslukningsapparat.



Kostnadsestimat : Under 10 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Byggegrunn

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vedlikeholdsbehov av yttervegger og rundt vinduer.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Sammendrag av boligens tilstand

Omhandler dør til entre.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj. Tiltak med glasdør/vegg kan være løsning for å forhindre oppfukt/vannsprut ved benyttelse av dusj.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ingen dokumentasjon på membranutførelse type membran eller utførelse er ikke kjent.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.



Kostnadsestimat : Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist riss i overflate.

Riss er registrert på brannmur i stue.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Hytte

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Brannslukningsapparat plassert i vindfang.



Kostnadsestimat : Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vedlikeholdsbehov.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Eldre koblede vindu, må tas hensyn til vinduenes alder og registrert slitasje med malingsflass. Anbefaler tiltak med restaurering/utskifting.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Kryprom inspisert fra luke i mur, bemerket masse av utskiftende steinmasser ved grunnmur, eller jordholdige masser i kryprom. Gulvkonstruksjon av trebjelkelag over bærebjelke av limtre og stubbeloftsplater. Bemerket begynnende muggsopp på enkelte plater og tiltak med fuktsikring anbefales.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Behov for vedlikehold av benkeplate som har slitasje.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.



Kostnadsestimat : Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann vil gå til sluk.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ikke fall på gulv og tilnærmet flatt.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Trolig tettesjikt med smøremembran i gulv, men ikke fremlagt dokumentasjon av utførelsen.



Tilstandsrapport

STØLSHUS



Byggeår
1890

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Normal standard på overflater og utstyr, betydelig påkostet siden byggeår - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1960	Tilbygg
2007	Totalrenovert og ombygd i tidsperiode 2006 -2007 - Renoverte tak/takkonstruksjon. - Utvendig kledning/yttervegger - Oppjekket med renoverte grunnmur og innvendig støpt dekke av betong med tilfarergulv. - Innvendig renoverte/oppusset med bla nytt gulv og oppusset overflater. - Vinduer. - Kjøkken. - Pipe/ildsted. - Bad. - Vann og avløpsanlegg. - Solcelleanlegg med opplegg for 230 v, samt aggregatstrøm.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av torv. Taket er besikket fra bakkenivå. Bemerket buskevekst på taket, anbefales fjerning.

Nedløp og beslag

TG 1

Innebygde takrenner med nedløp av kobber.

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene i opprinnelig del har tømmerkonstruksjon, lektet-isolert og kledd med stående bordkledning av tømmermannspanel i 2006. Tilbygd i bindingsveerk.



Vedlikeholdsbehov

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vedlikeholdsbehov av yttervegger og rundt vinduer.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Saltakkonstruksjon med åser og sperrekonstruksjon av tettekk/sandwichkonstruksjon.

Vinduer

TG 1

Bygningen har trevinduer med koblet glass og sprosser i ytre ramme.

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Hovedytterdør av malt tre, adkomst til entre.
Ytterdør av malt tre i staldør, adkomst til vindfang.



Utettheter mellom dørblad/karm og fare for luftlekkasje

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Omhandler dør til entre.

Tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Overbygd inngangsparti ved vindfang på ca 2,5 kvm. Oppført i betong belagt med skifer bruddheller.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Gulv er belagt med grov/bredde heltregulv med bunn/topp i trestokk.
Skiferbruddheller i vindfang, entre og bad.
Vegger i laftet tømmer, kledd med malt trepanel i tilbygd del.
Himlinger er kledd med malt trepanel, raustet med tømmeråser.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Gulvkonstruksjon er av innvendig betongdekke med isolert tilfarergulv.

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. (heller ikke krav ved renoveringstidspunkt) Jmf ngu radonkart er radonaktsomhet moderat til lav i området.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

To piper i elementpipe av lettklinker. Utvendig pusset utførelse med topphelle/stein og fotbeslag av kobber.
Tilkoblet vedovn på et soverom og stue med skifer på gulv under ovn. Montert wallas i gang, rør for utslipp er ført via gang med skotørkefunksjon.

Plassmurt åpen gruepeis og vedkomfyr på kjøkken, skifer på gulv under vedovn.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales undersøkelser av det lokale brannvesen eller feier.



Riss på brannmur

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i overflate.

Riss er registrert på brannmur i stue.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen furu maltdører.

Andre innvendige forhold

TG 1

Plassbygde køyesenger på et soverom.
Hylle i entre og vindfang.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger er kledd med malt trepanel, mosaikkfliser i dusj. Himling kledd med trepanel.



For kort avstand fra våtsone til treverk ihenhold til krav om avstand

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj. Tiltak med glassdør/vegg kan være løsning for å forhindre oppfukt/vannsprut ved benyttelse av dusj.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er belagt med skifer. Rommet har elektriske varmekabler i gulv, ikke benyttet og klargjort ved evt. innleggelse av strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk, tettesjikt er ikke synlig og trolig smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ingen dokumentasjon på membranutførelse type membran eller utførelse er ikke kjent.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad har montert servant, klosett og dusj med forheng.
Baderomsinnredning i eldre antikkenskap, speil og belysning.

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, da dusj er ført mot yttervegg

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning i malt heltre med underskap og et overskap/hylle, benkeplate i heltre og oppvaskum av porsellen med kran.



Ved fuktmåletaking av gulv foran innredning var det ikke fuktutslag

Avtrekk

TG 1

Det er 230v kjøkkenventilator (via inverter fra batteri) med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert uten byggeteknisk bakgrunn for en konkret tilstandsvurdering. For en fullstendig kontroll av anlegget, anbefales kontroll av rørlegger.

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon i enkelte rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ikke medtatt som utbedringstiltak da det ikke var krav fra oppføringstidspunkt og ventilasjon kan skje ved åpning av vinduer.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Hovedvannledning av plast med stoppekran, 12v vannpumpe og propan vannvarmer montert på bad.

Andre installasjoner

TG 1

Oppvarming med vedfyring, brensel for wallas i utvendig kasse ved yttervegg.

Opplegg med varmekabler montert i entre og badromsgulv. (klargjort ved innleggelse av strøm)

Elanlegg

TG 1

Solcelleanlegg med regulator og batteri med konverter plassert i kjøkkenskap. Opplegg for lading fra aggregat. Solcellepanel på yttervegg.

Aggregat med fjernstart fra entre med sikringskap av automatsikringer, enkelte kontakter har aggregatstrøm, eller klargjort for 230 v.

Anlegget er ikke tilstandsvurdert og for nærmere undersøkelse anbefales kontroll av elektriker.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 3

Brannslukningsapparat.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Ja Mangler røykvarslere.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG IU

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Fundamentert med sokkel av betong og antatt lettklinker med pusset utførelse, innvendig støpt dekke av betong.

HYTTE



Byggeår

1960

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på overflater og utstyr, betydelig påkostet siden byggeår - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg og totalrenovert	- Renovert tak/takkonstruksjon. - Utvendig kledning/yttervegger - Oppjekket med ny grunnmur og gulvkonstruksjon. - Innvendig renovert/oppusset med bla nytt gulv og oppusset overflater/dels skiftet vegger/ombygd. - Enkelte vinduer. - Kjøkken. - Pipe/ildsted. - Bad. - Vann og avløpsanlegg. - Solcelleanlegg med opplegg for 230 v.
------	--------------------------	--

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Taktekkingen er av tre, taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

! TG 2

Takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

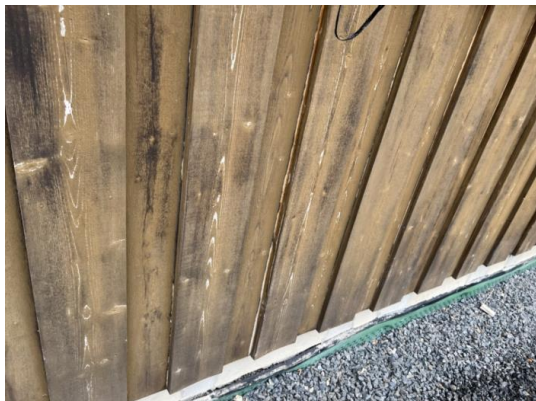
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og kledd med stående bordkledning av tømmermannspanel.



Vedlikeholdsbehov

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vedlikeholdsbehov.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1994 og trevinduer med koblet glass i utvendige sprosser.



Slitasje



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre koblede vindu, må tas hensyn til vinduenes alder og registrert slitasje med malingsflass. Anbefaler tiltak med restaurering/utskifting.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører

TG 1

Hovedyttedør av malt tre, adkomst til vindfang.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Overbygd inngangsparti på ca 2 kvm. Oppført i betong belagt med skifer bruddheller.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

Gulv er belagt med grov/breidd heltregulv med bunn/topp i tømmerstokk i enkelte rom, ellers heltregulv. Skifer bruddheller i vindfang og bad.
Vegger er kledd med malt trepanel.
Himlinger er kledd med malt trepanel, raustet med limtre.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. (heller ikke krav fra byggeår) Jmf ngu radonkart er radonaktomhet moderat til lav i området.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Elementpipe i lettklinker. Utvendig pusset utførelse over tak og topphelle/stein og fotbeslag i sortlakkert stål.
Peisovn i stue/kjøkken. Montert wallas i stue og parafinbeholder ved yttervegg.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales undersøkelser av det lokale brannvesen eller feier.



Sotluke er plassert lavt og mangler plate på gulv under luke jmf krav

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



Muggsoppslør på stubbeloft

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Kryprom inspisert fra luke i mur, bemerket masse av utskiftende steinmasser ved grunnmur, eller jordholdige masser i kryprom. Gulvkonstruksjon av trebjelkelag over bærebjelke av limtre og stubbeloftsplater. Bemerket begynnende muggsopp på enkelte plater og tiltak med fuktsikring anbefales.

Tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen maltfuru dører.

Andre innvendige forhold

TG 1

Plassbygde køyesenger/seng på soverom, hyller i gang og vindfang.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger er kledd med malt trepanel og sokkelflis i overgang vegg/gulv, fliser i dusj. Himling er kledd med malt trepanel.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er belagt med skifer bruddheller. Rommet har opplegg med elektriske varmekabler i gulv og klargjort for tilkobling for strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ikke fall på gulv og tilnærmet flatt.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk, tettesjikt er ikke synlig og trolig smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trolig tettesjikt med smøremembran i gulv, men ikke fremlagt dokumentasjon av utførelsen.

Tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig, ellers holdes under tilsyn.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad har montert klosett, servant og dusj med glassdører.

Baderomsinnredning i folierte plater med underskap, porselen servant og kran av stål.

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning i malte/folierte plater med underskap og et overskap, benkeplate i heltre eik og oppvaskkum i porsellen med kran av stål. Opplegg for propan.



Ved fuktmåletaking av gulv foran innredning var det ikke fuktutslag



Vedlikeholdsbehov

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Behov for vedlikehold av benkeplate som har slitasje.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Avtrekk

TG 2

Det er ingen avtrekk kun naturlig avtrekk via åpning av vindu fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

! TG 1

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert uten byggeteknisk bakgrunn for en konkret tilstandsvurdering. For en fullstendig kontroll av anlegget, anbefales kontroll av rørlegger.

Avløpsrør

! TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

! TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler i yttervegg.

Andre VVS-installasjoner

! TG 1

Hovedvannledning med stoppekran plassert i baderomskap og montert propan vannvarmer.

Andre installasjoner

! TG 1

Oppvarming med vedfyring og brensel fra wallas.

Elanlegg

! TG 1

Solcelleanlegg med regulator plassert i sikringskap og batteri på gulv i vindfang. Solcellepanel på yttervegg. Opplegg/klargjort for tilkobling av 230 v med sikringskap og kontakt/punkter.

Anlegget er ikke tilstandsvurdert og for vurdering anbefales kontroll av elektriker.

Branntekniske forhold

! TG 3

Brannslukningsapparat plassert i vindfang.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Eldre enn 10 år.
2. Er det skader på røykvarslere?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Ja Mangler røykvarslere
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 1

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Drenering

! TG 1

Synlig drenert med utskiftende/drenerende steinmasser og montert drencplast med klemlist langs grunnmur.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Fundamentert med ringmur av lettklinker med pusset utførelse og såle av betong på grunn av utskiftende masse under grunnmur. (kryprom ellers av jordholdige masser)

Anmerket sprekkdannelse i enkelte blokker på overside, ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov og derfor ikke medtatt som avvik.

Bygninger på eiendommen

Fjøs



Byggeår

1890

Kommentar

Antatt oppført på slutten av 1800-tallet ifølge eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Tidligere sommerfjøs nå benyttet som bod med lagerplass. Oppført i laftet tømmer en vegg er utført reparasjon med bindingsverk og stående kledning. Enkel fundamentering rett på terreng med nabber av tre. Saltakkonstruksjon med åser, taktekket med bølgeblikk stålplater. Plassbygd ytterdør.

Innvendig tregulv.

Vedlikehold, mangler:

Råte i gulv.

Bygningen er preget av elde, rust på tekking og skjevheter med setningskader som følge av enkel fundamentering på terreng. Bemerket råte i laft og deler ligger ned på terreng som er utsatt for fuktpåkjenning. Må påregnes påkostninger.

Låve



Byggeår

1950

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Tidligere låve over første etasje og loftetasje med låvebru. Oppført i bindingsverk kledd med stående kledning. Enkel fundamentering med stein på terreng. Saltakkkonstruksjon med lekter/bjelker tekket med bølgeblikk stålplater. Plassbygde dører/porter.

Vedlikehold, mangler:

Bygningen er preget av elde, slitasje og vedlikeholdsmangler. Skjevheter i bygning som følge av enkel fundamentering på terreng. Bemerket råte i yttervegg og øvre del av bygningens veggkonstruksjon er utsatt for fuktpåkjenning, ene sidevegg har utglidd. Må påregnes påkostninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Stølshus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje	91	91	0	Entré , Vindfang , Gang , Kjøkken , Stue , Soverom , Bad , Soverom 2, Soverom 3	
Sum	91	91	0		

Kommentar

Bruksareal er målt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Eier har tegning ved restaurering, men jmf kommunen foreligger det ikke tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Fjøs

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje	53	0	53		Bod
Sum	53	0	53		

Kommentar

Bruksareal er målt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje	67	0	67		Bod , Bod 2
2.etasje	30	0	30		Bod
Sum	97	0	97		

Kommentar

Bruksareal er målt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Hytte

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje	58	58	0	Vindfang , Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad	
Sum	58	58	0		

Kommentar

Bruksareal er målt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
02.9.2022	Stian Hagen	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	1	37		0	58100 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i gårdskart (ca areal) på to teiger, avvik kan forekomme.	Eiet

Adresse

Brennahaugvegen 246

Hjemmelshaver

Spor Holding AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Liaåsen i Sør Aurdal kommune. Eiendommen har gode solforhold og fin utsikt utover Liaåsen. Fint turterreng sommer som vinter mot bla. Makalausfjellet, preparerte skiløyper i umiddelbar nærhet. Avstand til Bagn med alle fasiliteter er 13 km, alpinanlegg i Stavadalen skisenter er omlag 3 km ifra eiendommen.

Adkomstvei

Adkomst fra helårsvei med innkjørsel av naturvei og parkering på tun.

Tilknytning vann

Privat brønn på overside. (foretatt bedre tilførsel senere tid med renoveret brønn, begrenset kapasitet)
Itillegg vann fra borehull. (opplegg som kan overlappes ved behov)

Tilknytning avløp

Avløp til nedgravd septiktank med infiltrasjonsgrøft. (etablert i 2016, ikke nærmere tilstandsvurdert)

Regulering

Deler av eiendommen ligger under reguleringsplanen for Liastølen under jordbruk/skog i planen, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser. Ellers ligger resterende av eiendommen som Lnf-område.

Om tomten

Stor tomt med to teiger, bestående av en tidligere støleieendom, tomt ved tunet har gress/natureng i skrående terreng ca 880 m.o.h. Flaggstang.

Ellers stor tomt bestående av utmark med skogteig jmf gårdskart er teigene bestående av totalt 58,1 dekar; 5,5 beite/dyrket mark, 44,4 dekar skog av lav bonitet, 2,1 dekar uproduktiv skog, myr uten skog 2,3dekar og 3,8 dekar bebygd/annet areal. Dette er verdier medtatt i tomtearealet.

Forligger jaktrett i egen skog, men utleid/forvaltet i Liagrend grunneierlag. (mindre andel og ikke inntekt av betydning)

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er beskrevet i rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.09.2022		Innhentet	5	Nei
Rekvirent			Ingen	0	Nei
Infoland.no	13.07.2022	Matrikelopplysninger	Innhentet	7	Nei
Situasjonskart	13.07.2022	Jmf kommunekart	Innhentet	1	Nei
Tegninger			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. 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 tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QU1075>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon