





Tilstandsrapport

 Våningshus - Vestsidevegen 2188
 Vestsidevegen 2188, 2967 LOMEN
 VESTRE SLIDRE kommune
 gnr. 8, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 607 m² BRA-i: 607 m²



Befaringsdato: 24.05.2024

Rapportdato: 29.05.2024

Oppdragsnr.: 20062-1578

Referansenummer: ZF2131

Autorisert foretak: Takstkontoet Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringsseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid
Uavhengig Takstingeniør
gudbrand@valdrestakst.no
911 81 534



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 BYGNINGSDELEN 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

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.

- TG IU

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.



Beskrivelse av eiendommen

Tilstandsrapporter av:

- Våningshuset, Vestsidevegen 2188.
- Kårboligen, Vestsidevegen 2186.

Øvrige beskrivelser henvises til landbrukstaksten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus - Vestsidevegen 2188

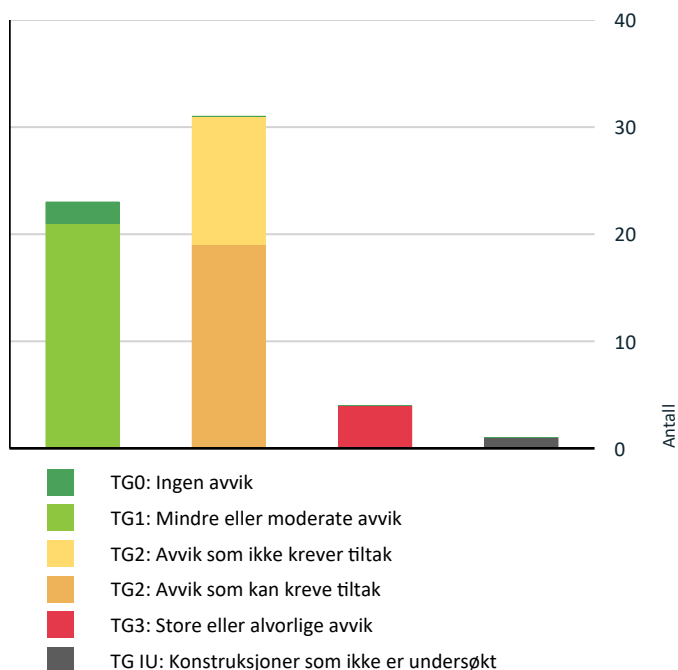
- Det foreligger ikke tegninger

Kårbolig - Vestsidevegen 2186

- Det foreligger ikke tegninger

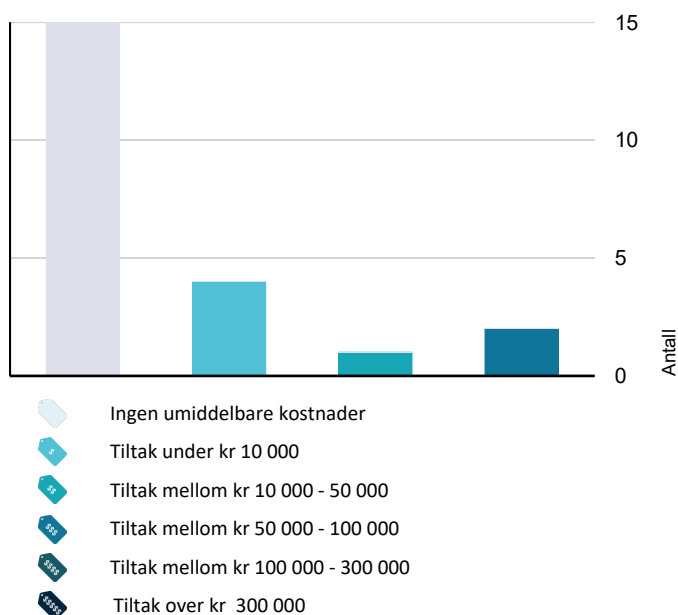
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus - Vestsidevegen 2188

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Kårbolig - Vestsidevegen 2186

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS - VESTSIDEVEGEN 2188



Byggeår
1950

Kommentar
Opplyst byggeår

Anvendelse

Rom for varig opphold - helårsbolig/våningshus

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbyggd	Tilbyggd i 1.etg i 1985.
1994	Innv. Renovert	Renovert i 1994 med: - Renovering av kjøkken med nye gulv med opplegg for vannbåren varme. Ny kjøkkeninnredning. Kjøkkenpeis. - Etablering av nytt bad i 2.etg.
2019	Avløp	Infiltrasjonsanlegget for våningshuset ble nyetablert i 2019.
2022	Tak	Nytt taktekke på tilbygd del i 2022.

UTVENDIG

Taktekking - 2

Ytre tekking med pappshingel på tilbygde deler (Skifer på opprinnelige).

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Taktekking

Ytre tekking med skifer på opprinnelig del (og pappshingel på tilbygde deler).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Levetid | Skifertakstein over 40 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i sink. Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast dels til terreng, dels til nedgravde drenerør som er ført vekk fra vegglivet.



Takvannet ses tidligere ledet ned med sprut til murvegg. Nå med utkast.



Nedløp ført til nedgravd drenerør.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger/veggkonstruksjoner oppført i tradisjonelt reis/bindingsverk, - helisolerte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg. Utvendige fasader med stående tømmermannspanel.

- Kommentar:

Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg.

Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med utv. vindtettingspapp/plater til bindingsverket, mineralullisolering samt dampsperre og innvendige overflater.

Det er ikke foretatt kontroll av event. loddavvik på ytter- og innervegger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak ses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av redusert lufting.

Takkonstruksjon/Loft

Plassbygd saltak/sperrekonstruksjon med bærende knevegger til etasjeskille/bjelkelag.

Forøvrig er konstruksjonen bygd opp på stedet av håndverker som bærende konstruksjon med sperrer som hviler på midtvegg til hanebjelke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Vannmerker i takverket rundt pipene som følge av lekkasje (Ikke fritt vann på befaringsdagen - event. lekkasjer er tettet).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak ses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik i konstruksjonen.

Vinduer

Noe varierende type vinduer, dels eldre malte vinduer med innvendig og utvendig ramme med 1-lags glass med kittfals, dels noe nyere energivinduer.

Årstall: 1950 **Kilde:** Andre opplysninger: Vinduer med varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, men det skal merkes at det uansett anbefales satt inn nye produkter som er opp mot de siste gjeldende energikravene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

4 stk inn/utganger, hvorav 2 stk på bakkeplan, en kjellerinngang samt adkomst ut til lufteveranda.

Hoveddører på bakkeplan i teak med sidefelt, kjellerdør og dør til lufteveranda som enklere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har dører en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, men det skal merkes at det uansett anbefales satt inn nye produkter som er opp mot de siste gjeldende energikravene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2 stk overbygde inngangspartier på hhv 3 og 4 kvm.
6 kvm overbygd veranda etter nedre langside.
13 kvm samlet areal.

Samtlige overbygde deler er holdt med støpte gulv med skifer tilpasset etter steinens naturlige form.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasserekkverket på veranda er målt til en største høyde på 92 cm, noe som samsvarer med byggeårets krav til minimum 90 cm.

Pr. dd er kravet 100 cm høyde på samtlige terrasse og balkong/verandaløsninger som ligger mer enn 50 cm over terreng = Avvik på rekkverkshøyden i forhold til dagens krav.

Åpninger i rekkverk er større enn største tillatte.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales å skifte/lage nytt rekkverk pga at dette er noe lavt samt har for store spalter/avstander - spalter større enn 10 cm.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Veranda med liggende rekkverk.

Mer påviste avvik med for store åpninger samt høyde.

Merk også at det er påvist råteskader i øvre rekkverksplank.

INNVENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater med forskjellige materialvalg på de respektive deler.
Det er dels noe belegg, dels tregulv, fliser på bad og råbetong i kjeller.
Vegger med panel, fliser på bad mm.
Panel og malte platert gjennomgående i alle himlinger.
Malte overflater.
- Kommentar:
Innvendige overflater dels som fra byggeår, stort sett oppusset.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom 1 og 2.etg samt skille opp mot loft er bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter.
Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.
- Kommenter:
Merk at konstruksjonen er fra opprinnelig byggeår (1950), og at det da er avvik på krav til dimensjonering, lydisolering samt isolering forøvrig sett opp mot dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved gjennomgang av boligen påvist noe mindre skjevheter og helningsavvik i gulvene. Dette anses som naturlig og naturlige resultat av belastninger og bruk over tid.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger.

Denne boligen er bygd i 1950 og tilbygd i 1985 med støpt såle og kjellervegger samt gulv til grunn, hvor det da forutsettes å være stedlige masser som bygget er fundamentert til, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

2 stk murte teglsteinspiper, hvorav en med luftepipe.
Pussede og malte overflater innvendig, teglmurt over tak.
Murt gruepeis i peisestue, peisovn i stue samt peis med støpejernsinnsats på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:

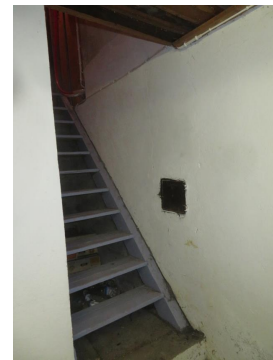
Det skal være fastmontert ubrennbar plate under sotluker.
Pipene over tak fremtår som kondensslitte samt påvist sotavrenning i pipestokk oppe på loftet.

Konsekvens/tiltak

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

Slitasje på pipene som naturlig ihht alder og bruk.
Ildfast plate under sotluker må tilpasses underliggende konstruksjon

Kostnadsestimat: Under 10 000



En av sotlukene i kjellerplanet.
Merk brennbart treverk i trapp som ubeskyttet.

TG 2 Rom Under Terreng

Kjellerplan på opprinnelig del er etablert med støpte gulv til terreng samt støpte/murte murvegger med pusset overflate.
Tilbygd del med støpt plate/gulv til grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig i kjelleren i opprinnelig del er det påvist fuktgjennomgang gjennom muren og opp gjennom gulvet pga sviktende drenering/fukt i grunnen. Dette ses ved at det er ansamlinger av saltutslag på innvendig side av vegger og gulv.
Innvendige overflater i råbetong.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kjeller kan stå og benyttes som den gjør, men ingen konstruksjoner kan bygges inn (kan ikke fore inn vegger eller fore opp gulv som følge av påvist fuktproblematikk/fuktgjennomgang i konstruksjonene).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Trapper mellom etasjene som stedlig bygde/tilpassede tretrapper - interntapper.

Malte overflater.

- Kommentar:

Trapper er fra byggeår og er da bygd ihht det tids gjengs løsning, noe som ikke samsvarer med dagens krav vedr. høyde på rekkverk og sikringsfunksjoner. Trappene vurderes som de er fremstår og ihht de krav som var på oppføringstidspunktet. Det mangler rekkverk på trapp fra kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyden er målt til 82 cm fri høyde på rekkverk i 2.etg.

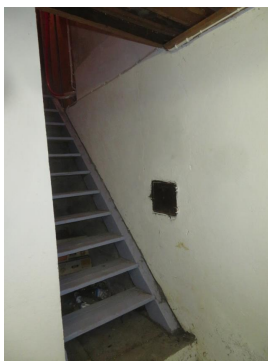
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Manglende håndløper på vegg. Rekkverk noe lavt i forhold til dagens krav (Målt til 82 cm).



Manglende håndløpere - begge sider.

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er i entre etablert vann og avløpsuttak for vaskemaskin samt skyllekum i benkeskap.

- Kommentar:

Rommet er ikke å definere som våtrom jfr. manglende gulv mm som våt sone.

Det foreligger ingen restriksjoner på å ha vaskemaskin montert i ett ordinært oppholdsrom, så installasjonene er å se på som godkjent.

Årstall: 1985

Kilde: Eier



Entre (Rom mellom kjøkken og vindfang) er etablert med vann og avløpsopplegg for vaskemaskin samt skyllekum i benkeskap. Rommet er ikke å definere som vaskerom bla pga at gulv ikke kan defineres som våt sone mm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (1985) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1969 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Rom med enklere baderomsløsninger med dusjnisse og vegghengt porselensservant.

Gulv med belegget lagt med hulkil/oppkant til vegg med overlappende veggteppet og baderomsplater i dusjnissen.

Malte plater i himling.

Ett sluk i gulvet inne i dusjnissen med noe større lokalt fall rundt sluket. Ventilert via klaffeventil i vegg.

- Kommentar tilstand:

Rommet er bygd opp som ett rom til sanitære funksjoner, dusj og vaskeservant samt at det er belegg til gulv for å ivareta at det kan benyttes fritt vann til gulv i ett begrenset område.

Ihht alder er rommet forbi lengste teoretiske levetid samt at det er påvist forhold som tilsier at rommet anses som ett rent renoveringsobjekt for å kunne oppfylle våtromskravene av idag.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.

Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våtsoner mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Rommet kan benyttes som det står, men det gjøres oppmerksom på at forandring i bruk kan medføre skjulte feil og mangler. Det må beregnes kostnader med renovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Dusjnise med baderomsplater på vegg. Platene er festet direkte utenpå opprinnelig vegg med bla synlige skruinnfestinger.



Rom med sanitærinstallasjoner som dusj og servant.

1. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking, da det er påvist forhold inne på rommet som tilsier TG3.

- Kommentar:

Rommet anses som ett rent renoveringsobjekt og vil naturlig komme til ombygging.

Det anbefaes at rommet bygges om og tas i bruk som vaskerom og at vaskeromsfunksjonene flyttes fra entre.

Årstall: 1985

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (1994) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1987 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Bad/dusjbad med støpte gulv og varmekabler samt helflisede overflater - gulv og vegger - malte plater i himlinger.

Sanitært utstyr med gulvmontert toalett samt servantskap/innredning med 2 stk nedfelte porselensservanter, begge med ett-greps blandeblatter.

Hjørnebadekar/boblebadekar samt frittstående dusjkabinett.

Rommet ses avventilert via mekanisk vifte i vegg samt innluft via skruventil i vegg inn mot gang.

- Kommentar:

Baderommet er etablert i 1994 og er i utgangspunktet forbi lengste teoretiske levetid jfr. gjeldende levetidstabeller.

Ihht eier ble det ved etableringsåret støpt nytt gulv og lagt gips plater til vegger, hvor det ble smurt smøremembran på samtlige overflater. Det er målt ett fall på gulvet med ca 15 mm fra høyeste punkt på gulv ved dør til overkant slukrist ved badekar samt en forhøyet dørterkel på over 20 mm.

Teknisk gjennomgang viser ikke skader eller avvik med rommet med unntak av at det ses benyttet fliser av varierende type og overflate.

Sanitærinstallasjonene er etablert med dusjing i tett kabinett/ikke bruk av fritt vann til gulv samt styrt avløp. Badekar med styrt avløp til sluk.

- Konklusjon:

Rommet kan benyttes som det står, uten at det ses behov for utbedringer.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.

Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Ingen umiddelbar kostnad ses nødvendig i forbindelse med renovering av rommet, men det må på sikt påregnes kostnader ved en full rehabilitering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det ble foretatt fuktsøk i vegg inne i tilliggende gang, hvor denne sjekter til dusjnisen.

Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.



Fuktsøk fukt - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.



Fuktsøk relativ fuktighet - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Solid kjøkkeninnredning med heltre dører.

Innbygningsprodukter.

Vaskebeslag med 2 kummer og avrenningsplate.

Fliser på vegg mellom over- og underskap.

- Kommentar:

Kjøkkenet er renoverert i 1994 med bla nye gulv, oppgradert med vannbåren varme/varmesløyfer (Vannbåren varme er pr. dd ikke igangkjørt).

Peis med murt omramming samme år.

Årstall: 1994

Kilde: Eier



Større kjøkken med egen spiseplass og innredning i åpen løsning.



Kjøkkenpeis.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Besiktigelse viste avtrekkslange ført ut gjennom vegg med utkast/ventil utv.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i hovedplanet med beleg til gulv og malte veggoverflater, malte plater i himlinger.

Gulvmontert vannklosett.

Veggmontert porselensservant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet vil naturlig komme til renovering ihht alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Vanninntak ført inn i kjeller til hovedstoppekran samt trykksatte rørføringer med fordelinger ut til de respektive tappepunkter. Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber/kobberstrekk.
- Kommentar:
Noe varierende alder på vannledninger, dels fra byggeår dels oppgradert og renoveret i forbindelse med nyetablering av kjøkken og bad i 1994.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

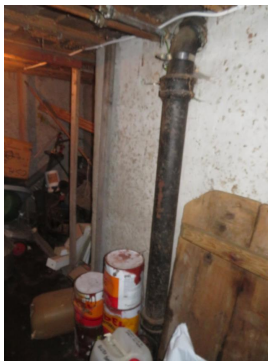
Avløpsrør fra byggeår i støpejern/søylrør, senere oppgradert med PVC-rør sammen med at det er foretatt nyetablering av kjøkken og bad mm.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Støpejernsrør fra opprinnelig byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig romventilering via veggmonterte ventiler i oppholdsrom. Mekanisk avtrekk på bad/våtrom samt avtrekk fra kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe - nyinstallert i 2021.

TG 2 Varmtvannstank

Vanninntak ført inn i kjeller til 300 liters varmtvannsbereider og hovedstoppekran.

Årstall: 1994 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Varmtvannsbereider i kjeller.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg er opprinnelig fra byggeår, stort sett oppgradert og automatisert med vippesikringer.

Åpent anlegg.

Renoveret og oppgradert sammen med øvrige tiltak i boligen.

- Kommentar:

Det foreligger el-tilsynsrapport fra 2021.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei Kun normalt vedlikehold.

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Tilstandsrapport

Nei



Sikringskap med vippesikringer/automater.
Egen jordfeilvarslere.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er installert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført, men det antas å være benyttet stedlige masser. Ved inspeksjon inne i kjelleren, er det påvist endel saltutslag i muren som tilsier fuktgjennomgang/fuktopptrekk - da benevnt som kapillærsug jfr. fuktvandring i terreng og manglende fuktsikringer i gulv og vegg.

Tilstandsgrad:

Tilstandsgrad er ikke vurdert da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

- Kommentar:

Ihht eiers opplysninger består mesteparten av bygningsmassen på fjellgrunn.

TG 2 Drenering

Bygget er etablert til stedlige masser, noe som tilsier at terrenget ikke er drenert med unntak av ordinær fordrøyning i de stedlige massene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er påvist fuktgjennomgang i kjellervegger og fuktopptrekk i gulv i kjeller, noe som tilsier at det ikke er etablert tilstrekkelig drenering rundt bygget.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det må på sikt beregnes å foretas redrenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Opprinnelig del med antatt armerte, støpte kjellervegger med pussede overflater utv. og innvendig ført ned i terreng.
Tilbygd del med støpte platefundamenter.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Besiktigelse av betongoverflatene inne i kjeller viser fuktopptrekk som følge av at muren er etablert uten utvendige fuktsikringer, noe som viser seg i saltutslag i nedre del av betongkonstruksjonene samt fuktopptrekk i gulv.

Merk at grunnmuren stort sett er nedfylt og at utv. besiktigelse er begrenset.

Innvendig i kjeller var rommene i bruk og begrenset mulighet for å besiktige murverket.

Merk ordinær alderslitasje og påvirkninger vedr. fuktgjennomgang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vises til kjøpers egen undersøkelsesplikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

KÅRBOLIG - VESTSIDEVEGEN 2186



Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Rom for varig opphold - helårsbolig/kårbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Saltak med skifer (Valdresskifer) som ytre tekking. Rupanel som bærende undertak, hvor dette forsettes tekking med underlagspapp. Inspeksjon inne på kaldloft viser at det ligger tjærepapp til taktro, hvor det antas da at det er foretatt opplektninger med vannlekter og bærelekter.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Levetid | Skifertakstein over 40 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skifertekking fra byggeår.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker med bærende stag i sink.
Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

1. Nedløpsrørene fra takrenner er ført direkte til terreng med naturlig fordrøyning ned i stedlige masser.
2. I tillegg ses det å mangle snøfangere på hele taket.

Utdrag fra forskrifter:

- Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier og lignende. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekingen.
3. Takrenner er over 25, noe som tilsier at mer enn halvparten av forventet levetid er forbi jfr. levetidstabeller.
 4. Rust i mønebeslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

1. Det anbefales i utgangspunktet at fallet på terrenget ut fra vegglivet/bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.
2. Snøfangere behøves ikke montert.
3. Ingen forhold som tilsier at takrenner må skiftes.
4. Mønebeslag kan ligge som det gjør, men det må beregnes tiltak med utskifting, alternativt kan det foretas overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nedløpsrør med utkast til terreng.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger/veggkonstruksjoner oppført i tradisjonelt reis/bindingsverk,
- helisolerte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg.
Utvendige fasader med stående tømmermannspanel.
- Kommentar:
Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg.
Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med utv. vindtettingspapp/plater til bindingsverket, mineralullisolering samt dampsperre og innvendige overflater.
Det er ikke foretatt kontroll av event. loddavvik på ytter- og innervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak ses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av redusert lufting.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltakskonstruksjon bygd opp med selv bærende plassbygde W-takstoler med kaldloft gjennomgående på hele bygget.
Undertak som robust rupanel med papptekking som undertaksløsning samt opplekket skifertekking.
Vindskier bygd opp med 2 stk utenpåliggende bord av justert kledning, hvor tekkingen er ført over øvre vindskibord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist dels noe fuktskadet nedre del på vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eiers vedlikeholdspunkt.



Fuktpåkjønning på nedre del av vindski.



Det ses luftespalter i raft for lufting av kaldloftet. Taket er tilleggsluftet ved opplekket ytre tekking.

! TG 2 Vinduer

Vinduer av varierende type og alder med doble vinduer fra opprinnelig byggeår i kjeller samt nyere 2-lags energivinduer i 1.etg - dels fastkarm, dels åpningsbare.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, men det skal merkes at det uansett anbefales satt inn nye produkter som er opp mot de siste gjeldende energikravene.

! TG 1 Dører

Hovedinngangsdør i 1.etg som helisolert - utadslående fra vindfang til overbygd del. Døren er nyere/2012.
Plassbygde porter til verksted i kjeller - fra byggeår.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater med forskjellige materialvalg på de respektive deler.

- Gulv:

Det er dels noe belegg, dels parkett, noe teppe.

- Vegger:

Vegger med panel, fliser på bad i 1.etg.

Malte plater.

Trepanel i kjeller på soverom.

- Himlinger:

Malte plater i .etg.

Trepanel i kjeller.

- Kommentar:

Gulvet på soverom i kjeller ble lagt nytt i 2018 pga utilsiktet vannutstrømming.

Nye tilfarere, sponplater og laminat.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom kjeller og 1.etg er bygd opp som bærende dekkessystem (Plasstøpt betongdekke), hvor dette ligger oppspent til bærende veggssystemer.

Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

TG 2 Radon

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger.

Denne boligen er bygd i 1976 med støpt såle og kjellervegger samt gulv til grunn, hvor det da forutsettes å være stedlige masser som bygget er fundamentert til, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe med pussede overflater.

Peis i stue som gruepeis med kassetinnsats for lukket ildsted.

Sentralfyrenhet i kjeller.

Pipe over tak som teglmurt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pipen over tak ses noe kondesslitt med bla utkrasing av fuger mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

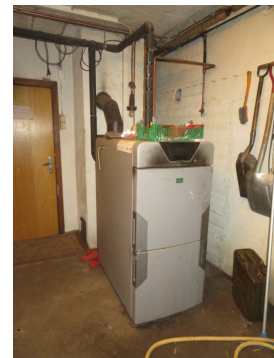
Generelle vedlikeholdsbehov på pipe over tak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Peis i stue med støpejernsinnsats og murt omramming.

Peisen var i utgangspunktet etablert som en åpen gruepeis, hvor det senere er installert innsatskasset for å etablere lukket ildsted.



Sentralfyr i teknisk kjeller. Vedfyrt system tilknyttet vannbårent varmeanlegg til radiatorer.

TG 2 Rom Under Terreng

Sokkelplanet er ført opp i murte konstruksjoner med innforede og tilleggsisolerte vegger med overflater av trepanel og plater.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er foretatt fuktmåling ved boring inn i bunnsvill på øvre langvegg (under trapp), hvor det er påvisy noe forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det anbefales å åpne fremforet vegg etter nedre del av vegglivet for videre å kunne konstatere samlet avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Påvist noe forhøyede fuktverdier i svill i fremforet vegg.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom kjeller og 1.etg er etablert som del av innredningen i hall, og er etablert som en interntrapp mellom etasjeplanene.

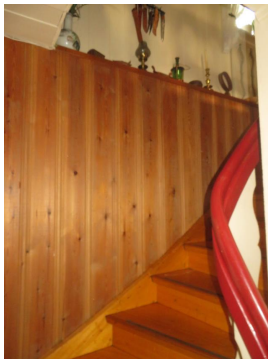
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det mangler håndløper på vegg.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra ca 1994 og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1969 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Bad i kjellerplanet med adkomst direkte fra soverommet til ca 5 kvm stort dusjbad med støpt gulv med beleg, lagt med hulkil opp etter vegg samt malt trepanel og baderomsplater i dusjsonen. Malte trepaneler i himlinger.

Sanitære installasjoner med dusjnise med forheng og lokalt fall til sluk. Gulvmontert vannklosett samt servantskap med sjalusidører og helstøpt servanplate.

Baderommet er fra opprinnelig byggeår, hvor teknisk gjennomgang viser dette ved metodevalg og våtromsløsninger.

Merk at det kun er forheng mellom dusjog våt sone ut i rommet forøvrig.

Ved kontroll av fallforholdene er det målt ett største fall på 20 mm fra høyeste punkt på gulv ved dør/er til overkant slukrist. I tillegg bygger dørterskel over 20 mm, hvor denne vil fungere som event. flomsikring ved en event. utilsiktet vannutstrømming til gulv.

Årstall: 1994

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.

Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Ingen umiddelbar kostnad ses nødvendig i forbindelse med renovering av rommet, men det må på sikt påregnes kostnader ved en full rehabilitering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt fuktsøk i vegg inne på soverom ved boring til svill, hvor dette sjikter til dusjnisen.

Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

I tillegg er det foretatt overflatesøk inne i dusjnisen - ingen påviste forhøyede fuktverdier.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Overflatesøk i dusjsone - normale verdier, ingen påviste avvik.



Fuktsøk fukt - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.



Fuktsøk relativ fuktighet - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (1976) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1969 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Bad i 1.etg på ca 5,5 kvm med støpt gulv med varmekabler. Helflisede gulv og vegger. Malte plater i himling. Sanitære installasjoner med badekar, gulvmontert vannklosett samt større baderomsinnredning med helstøpt servanplate, under og overskap samt høyskap.

Baderommet er fra opprinnelig byggeår, hvor det ved teknisk gjennom ses lagt fliser til eksisterende gulvbelegg og da antatt flis direkte til tidligere veggoverflater.

Badekar plassert ut mot yttervegg, hvor det er vindu i våt sone.

Ved kontroll av fallforholdene er det målt ett største fall på 10 mm fra høyeste punkt på gulv ved dør/er til overkant slukrist. I tillegg bygger dørterskel over 15 mm, hvor denne vil fungere som event. flomsikring ved en event. utilsiktet vannutstrømming til gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt. Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Ingen umiddelbar kostnad ses nødvendig i forbindelse med renovering av rommet, men det må på sikt påregnes kostnader ved en full rehabilitering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Det ses belegg i oppkanten mot vegg samt at det er limt fliser direkte til belegg.

Fliser på vegg ses montert/limt direkte utenpå opprinnelig veggoverflate.



Badekar med dusj.

Merk vindu i våt sone over badekar.



Større innredning med helstøpt porselensplate.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke lar seg gjøre pga innredninger i tilstøtende rom, da vegger i dusjnisen sjikter til garderobe med skapseksjoner på en side samt møbler rom på andre tilstøtende, hvor det da ikke kan foretas destruktive inngrep i disse konstruksjonene.

- Kommentar:

Det bla foretatt fuktøk med fuktindikator i dusjsonen/våte soner, uten at det kunne påvises forhøyede fuktverdier eller andre avvik.



Overflatesøk i dusjsone - normale verdier, ingen påviste avvik.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (1976) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1969 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

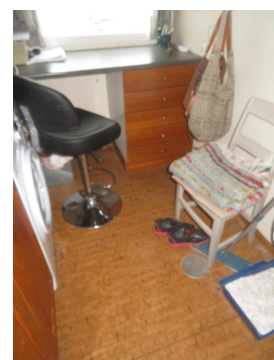
- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Rom mellom kjøkken og vindfang med vaskeromsfunksjoner/vann og avløpsinstallasjoner for vaskemaskin samt skyllekum i benkeskap. Belegg til gulv med oppkant mot vegg og sluk i gulvet foran benkeskap. Rommet anses som del av kjøkken jfr. terskelfri løsning mellom rommene.



Rom mellom kjøkken og gang med vaskeromsfunksjoner.



Sluk i gulvet.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med kjøkkeninnredning med folierte skrog og heltre dører/fronter i profilert utførelse.
Laminat benkeplate med frontlist i profilert treverk.
Oppvaskbeslag med 2 kummer og avreningsplate samt ett-greps blandebatteri med lav tappetut.
Fliser på vegg mellom over og underskap.
Frittstående hvitevarer.
Kjølehyrne.
- Kommentar:
Kjøkken opplyses montert inn nytt i 1994.

Årstall: 1994 Kilde: Eier



Kjøkken inn for stue med større innredning med over og underskap.
Kjølehyrne.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Besiktigelse viste avtrekksslange ført ut gjennom vegg med utkast/ventil utv.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i hovedplanet med belgg til gulv, malte trepaneler og i himlinger.
Gulvmontert vannklosett.
Veggmontert porselensservant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Det anbefales å etablere spalte mellom dørterskel og dørblad, da tilluften til rommet tas som overstrømmet luft fra naborommene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak ført inn på vaskerom til hovedstoppekran samt trykksatte rørføringer med fordelinger ut til de respektive tappepunkter.
Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber/kobberstrek.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Anlegget/vannledningene er fra byggeåret og anses ut fra dette å være forbi over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet privat anlegg.

- Kommentar:

Samtlige avløpsrør ligger skjult samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.

Tilstandsgrad gitt ihht alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Spalteventiler i vinduer som naturlig ventilering av oppholdsrom.
Naturlig avtrekk via himlingsmontert skruventil på bad (termisk oppdrift).
Periodisk avtrekk med avtrekksventilator på kjøkken.

TG 1 Varmesentral

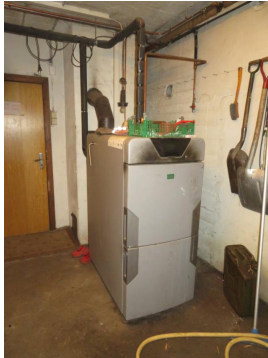
Større sentralfyr basert på ved installert i teknisk kjeller.
Luft til luft varmepumpe - ny i 2019.

- Kommentar:

Sentralfyr i kjeller installert som erstatning for oljebrenner i 2010.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Vedfyr sentralfyr i kjeller. Installert i 2010.



Radiator tilknyttet varmeanlegget.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

230 Volts elektrisk anlegg fra byggeår.
230/3-faset inntakssikringer - skrusikringer - jordfeilbryter. Ingen kjente påbud.

Sikringsskapet sitter installert/montert i kjellergang.

- Kommentar:

Det foreligger el-tilsynsrapport fra 2021 - anlegget er godkjent.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

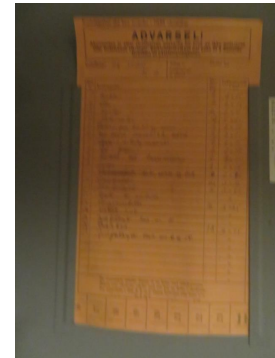
Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei Ordinært vedlikehold.

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Kursfortegnelse.



Sikringskap i kjellergang.
Skrusikringer.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og brannslukningsapparat er installert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det opplyses om utsprengt byggegrube og drenerende masser som huset er etablert ned til.

Ved inspeksjon inne i kjelleren, er det påvist endel saltutslag i muren som tilsier fuktgjennomgang/fuktopptrekk - da benevnt som kapilærsug jfr. fuktvandring i terreng og manglende fuktsikringer i gulv og vegg.
- Se kommentar ved. forhøyede fuktverdier i innforet vegg i kjellergang.

TG 2 Drenering

Pga alder defineres dreneringen som forbi lengste levetid og redreneringer må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det må beregnes redrenering.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Utgravd byggegrube ned til fast grunn.
Støpte sålefundamenter og støpte gulv samt vegger bygd opp som en sandwichvegg med støpt og armert betong mot terreng og innvendig med ytongstav/gassbetong som isolasjonssjikt med pusset overflate.
Fundamentene er da ført ned og inn i terrenget.

Pussede overflater utvendig.

Dels noe pussede overflater innvendig

Innforet og tilleggsisolert i borom.

TG 2 Oljetank

Det er i forbindelse med tidligere oljebrenner for byggets sentralvarme, nedgravd en oljetank ved byggeår i 1976.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Oljetanken er av stål og benyttes pr. dd som drivstofflager til landbruksmaskinene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det foreligger ingen offentlige pålegg på fjerning av tanken, heller ikke registrert noen form for lekkasje.

Det anbefales at ny eier bestiller tilsyn og vurdering av tanken og tankens videre levetid/brukstid.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

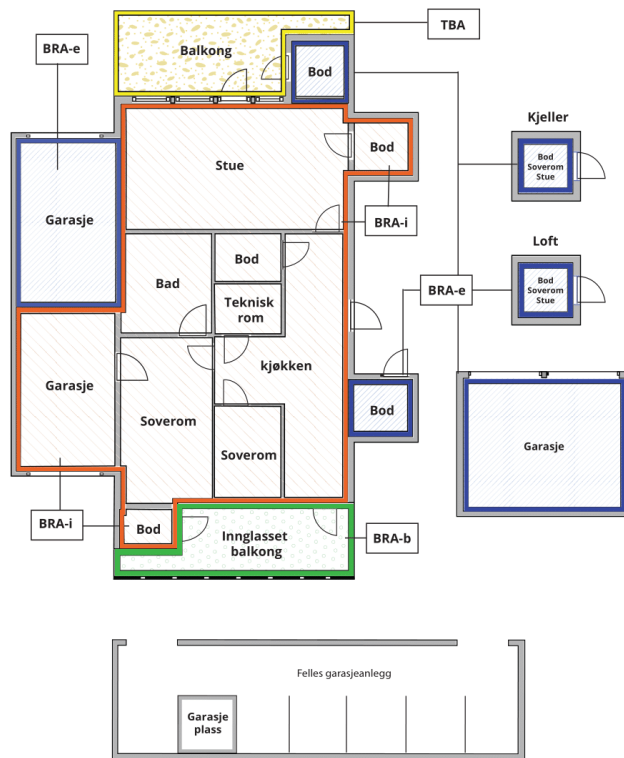
Hva er måleverdig areal?

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.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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?](#)

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.

Arealer

Våningshus - Vestsidevegen 2188

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	162			162			162
2. Etasje	103			103			103
Kjeller	92			92			92
SUM	357						357
SUM BRA	357						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang , Gang , Entré m/vaskeromsfunksjoner, Kontor , Stue m/trapp , Soverom , Kjøkken , Spisestue , Stue , Bad , Toalettrom , Vindfang 2, Garderobe		
2. Etasje	Hall m/trapp , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad		
Kjeller	Lagerrom 1, Lagerrom 2, Lagerrom 3, Lagerrom 4, Lagerrom 5, Lagerrom 6		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestANDARD. Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Åpent areal:

2 stk overbygde inngangspartier på hhv 3 og 4 kvm.

6 kvm overbygd veranda etter nedre langside.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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:

Kårbolig - Vestsidevegen 2186

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	129			129	6		129
Kjeller	121			121			121
SUM	250				6		250
SUM BRA	250						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang , Gang/trappegang, Kjøkken , Stue , Soverom 1, Soverom 2, Bad , Vaskerom , Toalettrom , Garderobe		
Kjeller	Gang , Soverom , Bad , Lagerrom , Teknisk rom/fyrrom, Vedlager		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestANDARD.
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Terrassearealer/åpent areal:
Overbygd inngangsparti på ca 6 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Våningshus - Vestsidevegen 2188	265	92
Kårbolig - Vestsidevegen 2186	169	81

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.5.2024	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
	Gullik Riste	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3452 VESTRE SLIDRE	8	1		0		BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestsidevegen 2188 og 2186

Hjemmelshaver

Riste Gullik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vestsidevegen 2188, 2967 Lomen.

Adkomstvei

Offentlig til privat veiadkomst/privat stikkvei.
Vedlikehold, måking, strøing etc er organisert gjennom private avtaler.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.
- Infiltrasjonsanlegget for kårhuset er nyetablert i 2008.
- Infiltrasjonsanlegget for våningshuset ble nyetablert i 2019.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten rundt våningshuset er opparbeidet med grøntanlegg, plener og bed.
Gruset tun.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
1 213 000	1999	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremlagt for takstmannen. Det ble ikke funnet avvikende forhold på egenerklæring og takstmannens egne observasjoner og innhentede opplysninger.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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 fuktinnhold 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 slitasjegrade: 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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-norsk-takst/personvernerklæring/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/ZF2131>

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