

Tilstandsrapport

 Våningshus

 Skjeftisvegen 71, 2973 RYFOSS

 VANG kommune

 gnr. 108, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 299 m² BRA-i: 299 m²



Befaringsdato: 13.05.2024

Rapportdato: 22.07.2024

Oppdragsnr.: 20062-1625

Referansenummer: AW2076

Autorisert foretak: Takstkantoret 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 Næringseiendommer 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
- løsløre 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

GENERELT:

Vurderte enheter består av våningshus og kårbolig på gårdsbruket 'Skjefta Nedre' - Skjeftisvegen 71.

- Våningshus:

Våningshuset er opprinnelig bygd i 1964 over 2 plan - kjeller og 1.etg, hvorav halve kjellerplanet er bruksrom og øvrige som blindkjeller. 1.etg med rom for opphold.

Tilbygd i 1982 over 2 plan - 1 og 2.etg, hvor 1.etg med ett større oppholdsrom/stue samt ett hovedsoverom. 2.etg med gang, 2 st soverom samt toalettrom og boder.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt og ettersett samt at det av dagens eier er foretatt endel større påkostninger/renoveringer i opprinnelig del med oppussing av innvendige overflater - gulv, vegger og himlinger samt nytt kjøkken med ny kjøkkeninnredning mm. Pågående arbeider med maling av innvendige overflater sommeren 2024.

Tilbygd del er registrert med noe helningsavvik som kjennes i innvendige gulv pga svikt/synk i fundamentene fra byggeår (Stabilt pr. dd).

Øvrige gjennomgang viste fuktgjennomgang i kjellervegger samt påvist noe skader inne i blindkjeller, bla ses innvendig gasbetong på innsiden av betongmuren å falle av samt at det er påvist fukt- og begynnende råteskader i ett mindre parti av bjelkelagskonstruksjonen i indre og øvre del av blindkjeller. Øvrige påviste avvik oppsummeres i rapportens detaljbeskrivelse.

Samlet sett fremstår boligen i god bruksstand, hvor påviste forhold anses som greie å imøtekomme ved enklere tiltak. Bad i 1.etg er forbi lengste teoretiske levetid og vil bli å se på som ett rent renoveringsobjekt.

- Kårbolig (Utleiehus):

Kårboligen er opprinnelig bygd i 1830 og var gårdens første våningshus, senere omdisponert til kårbolig.

Huset måler samlet 102 kvm innvendig bruksareal, fordelt på 1 og 2.etg, hvorav våtrom og kjøkken i 1.etg sammen med øvrige beboelsesrom. 2.etg med soverom og ett oppholdsrom.

Huset renovert og oppgradert samt tilbygd i etapper, med første renovering/oppgradering i 1920 samt senere tiltak, senest i 2012 med etablering av større gang og etablering av vaskerom.

Teknisk gjennomgang viser endel påviste forhold, bla relatert til alder og noe til metodevalg.

Samlet vurdert ses bygget å være i grei bruksstand og vil naturlig være benyttet som ett utleieobjekt jfr. at det ikke er beregnet/skal defineres noen form for kårrettigheter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

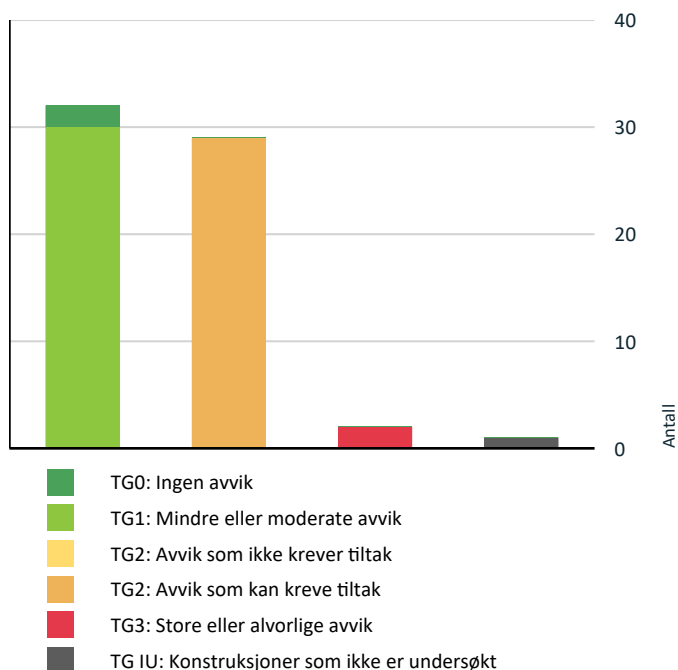
- Det foreligger ikke tegninger

Kårbolig

- Det foreligger ikke tegninger

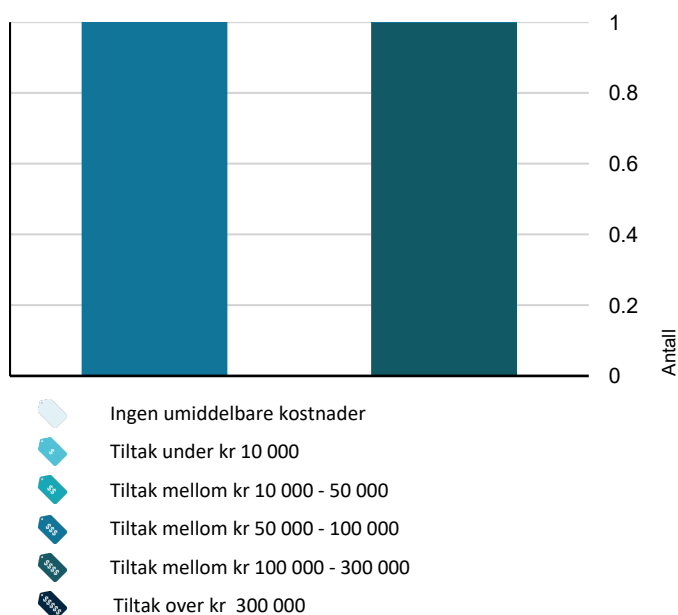
Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

Kårbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1964

Kommentar
Eiers opplysninger samt gårdsboken.

Anvendelse
Rom for varig opphold - helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt samt innvendig oppusset de siste to årene.

Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg	Boligen er tilbygd over to plan med stue og ett soverom i 1.etg samt gang, 2 stk soverom samt toalett og boder i 2.etg.
2020	Tilbygg	Ny veranda ut for stue.
2022	Modernisering	Pusset opp første etasje med nye gulv, nye panelplater på vegger, nye vinduer, komplett nytt kjøkken og kjøkkeninnredning, ny verandadør.
2024	Oppussing	Endel maling og oppussing av innvendige overflater våren/sommeren 2014.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekkes med svartlakkerte stålplater.
Robust bærende underliggende taktro av rupanel samt underlagstekking med tjærepapp.
Opplekket for ytre platetekking.
- Kommentar:
Det opplyses om endel nyere platetekkinger.

Vurdering av avvik:

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

Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Stålplater med plastbelegg over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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



Tak opprinnelig del. Merk alder på taktekket og undertak.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål. Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Det er påvist andre avvik:
1. Det ses å mangle snøfangere på hele taket ihht dagens forskrifter.
 2. Lufteøret for kloakklufteringen er ført gjennom takplater uten beslag. Event. vann vil renne ned på undertak.
 3. Det mangler utkast på takrennenedløpene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
1. Det er ikke krav om montering av snøfangere, med det anbefales å ettermontere snøfangere for å imøtekomme forskriftene og de anbefalinger som ligger i preakseptert løsning jfr. at det i utgangspunktet skal være snøfangere på tak med stålplater av denne type. Snøfangere anbefales montert de steder det er naturlig med ferdsel/hvor man kan gå under takutspringet.
 2. Det anbefales å sjekke løsningen, og vurdere event. tiltak.
 3. Utkastbend må ettermonteres på nedløpsrørene.

Tilstandsrapport



Stålplater på tak - det anbefales snøfangere.
Det anbefales å sjekke kloakkrørets løsning gjennom taktekke.



Det anbefales å ettermontere utkast på nedløpsrørene for lede/kaste takvannet vekk fra vegglivet.

! 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.

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

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Stedlig bygde saltakskonstruksjoner med kaldloft på opprinnelig del samt størstedelen av tilbygd del. Dels noe isolerte skråtak i tilbygd del.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Del av kaldloftskonstruksjonen over opprinnelig del.
Det kan ikke påvises luftespalter i raftet ved besiktigelse, men taket vil uansett ha lufting ved opplekket platetak.



Gesims med luftespalte på tilbygd del.
Kaldloft på tilbygd del er ikke inspisert pga manglende adgang.

! TG 1 Vinduer

Vinduer av noe varierende alder og stand.

Dels noe fra siste byggeår samt nye vinduer i 1.etg/spisestue og kjøkken. Isolervinduer med trekarmer - åpningsvinduer.

- Kommentar:

Opprinnelig vinduer med noe vedlikeholdsbehov.

Samlet vurdert - TG1.

Tilstandsrapport



Dels noe eldre vinduer.



Eldre vindu på kontor.



Nye vinduer samt ny terrassedør i spisestue ut mot veranda.



Solskjerming på kjøkken og spisestuevinduer.

TG 1 Dører

Hoveddør med mindre glassfelt.

2 stk terrassedører - en tradisjonell utdørlående og en heve-skyvedør - begge med større vindusfelt med isolerglass.

- Kommentar:

Hoveddør som utdørlående fra entre.

Terrassedører fra oppholdsrom til verandaer - videre til terreng.



Hoveddør som utdørlående - nymalte overflater.



Heve-skyvedør fra spisestue til øvre veranda.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert samlet 75 kvm terrasse/åpent areal ved:

- 32 kvm veranda ut for stue, hvorav 10 kvm som overbygd ved at 2.etg er trekt ut over underliggende vegg.

- 20 kvm veranda ut for spisestue.

- 23 kvm markterrasse ut for husets soveromsgavl.

Adkomst til terreng via trapp fra samtlige.

Konstruksjonene er bygd opp med støpte punktfundamenter og impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Påvist skjevhet i fundamentpunkt i øvre veranda.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mindre konsekvens. Det anbefales å rette opp punktet ved ledighet.

Tilstandsrapport



Terrasse ut for spisestue. Nyere etablert - påvist skjevhet i ett av fundamentpunktene.



Veranda ut for spisestue.



Veranda ut for stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminatgulv i alle rom i begge etasjer utenom på badet i første etasje hvor det er fliser med varmekabel
Vegger: malt panel, baderomsplater på badet, malte panelplater i kjøkken og spisestue, malt panel i stuemalte plater i soverom, i andre etasje er det malte plater og malt glassfiberstriem.
Himlinger: Malt panel og malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller 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 (1964 og 1982), og at det da er avvik på krav til dimensjonering, lydisolering samt isolering forøvrig sett opp mot dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
 - Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1. Påvist fukt og begynnende råteskader i bjelkelagskonstruksjonen - bjelker og stubbeloft inne i blindkjeller.
2. Det er påvist 40 mm høydeavvik på gulvene inne i tilbygd del/stue pga svikt/synk i ringmursfundamentene.

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.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

1. Påviste avvik hindrer ikke bruken av bygget/rommene - mindre konsekvens.
2. Påviste avvik i forbindelse med fuktproblemene, må imøtekommes ved at kjeller ventileres noe bedre samt at det må beregnes gravd opp og redrenert rundt bygget. Utv. takrennedløp må føres vekk fra vegglivet.



Påvist fuktskader i bjelkelagskonstruksjonen i indre og øvre del av blindkjeller.

Skader også påvist i innvedig innforet gasbetong på muren som følge av fukt og frost.

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 1964 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.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales på generelt grunnlag å foreta radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe med pussede overflater.
Peisovn i spisestue.

- Kommentar:

Pipen som tegl/fasademurt over tak.

Ikke opplyst om noen form for offentlige avvik.



Sotluke i kjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerplan etablert med støpte gulv til terreng samt støpte/murte murvegger med pusset overflate.

Vurdering av avvik:

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

Samtlige kjellervegger og kjellergulv ses med fuktgjennomgang som følge av redusert/manglende utv. fuksikring.

I blindkjeller er det påvist skader i innvendig isolerende gasbetong som følge av mye fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Det må beregnes redrenert rundt bygget.



Fukt i forbindelse med pipe. Kondens og vanninntrengninger.



Saltutslag og synlige felter med fuktopptrekk i murlivet.



Skader i innv. gasbetong som i utgangspunktet var innv isolasjonssjikt.

TG 1 Kryp kjeller

Det er etablert blindkjeller under deler av opprinnelig bygg med adkomst fra lagerkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1 og 2.etg er etablert som del av innredningen i oppholdsrom, og er etablert som en intertrapp mellom etasjeplanene. Enklere trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på trapp til 2.etg.

Trapp til kjeller mangler rekkverk og håndløper.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk og håndløper.



Trapp til kjeller. Mangler rekkverk og håndløper.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Dusjbad med støpte gulv med varmekabler og fliser samt malte plater til vegger og malt panel i himlingen.

Frittstående dusjkabinett, gulvmontert vannklosett samt servanstkap med helstøpt servantplate med ett-greps blandebatteri. Ett sluk, plassert midt på gulvet.

Baderommet er fra opprinnelig byggeår (1964), hvor det senere er lagt fliser oppå opprinnelig beleg.

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Servanstkap som noe nyere - ukjent monteringsår.



Dusjkabinett og toalett begge som frittstående.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne i entre, hvor denne sjikter til dusjnisen.

Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.



Fuktsøk relativ fuktighet - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

Tilstandsrapport



Fuktsøk fukt - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med ny kjøkkeninnredning fra 2022.

Innredningen er holdt med folierte skrog samt glatte fronter, laminat benkeplate.

Vaskebeslag med en større kum og ett-greps blandebatteri med høy tappetut.

Komfyr/stekeovn som innbygningsprodukt i høyskap med koketopp i benkeplate.

Kjøle- og fryseskap som innbygningsprodukt.

Oppvaskmaskin.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Over og underskap med aretningsbenk samt stekeovn i høyskap.



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet med vaskebeslag, oppvaskmaskin samt koketopp.

Kjøl/frys som innbygningsprodukt.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Koketopp med avtrekk ned i koketopp og ut.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i loftsplanet med belegg til gulv, malte plater til vegger og i himlinger.

Gulvmontert vannklosett samt vegghengt porselensservant med underskap.

- Kommentar:

Det ses noe åpent etablerte avløpsrør.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

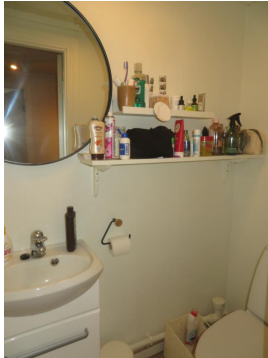
Vurdering av avvik:

- 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 tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



Del av toalettrom i 2.etg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG2 Vannledninger

Noe varierende type vannledninger, dels noe fra byggeår med loddet kobber samt endel nyere rør i rør system.

- Kommentar:

Eldre kobberstrekk får TG2 pga alder - nyere opplegg TG1.

Vurdering av avvik:

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

Deler av 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.

TG1 Avløpsrør

Det ses nyere PVC avløpsrør.
Stakeluke i kjeller.



Del av avløpsrørene - stakeluke er montert.



Del av vann og avløpsrørene - åpent anlegg - ingen påviste avvik.

TG1 Ventilasjon

Naturlig romventilering via veggmonterte ventiler.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

TG1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe som hovedoppvarming.

TG1 Varmtvannstank

Vanninntak ført inn i kjellerrom til 300 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt



Nyere 300 (287) liters bereder i kjeller.

TG1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 - automatsikringer - jordfeilbryter. Ingen kjente påbud.

- Kommentar:

Det opplyses som at anlegget er oppgradert sammen med øvrige tiltak på boligen.

Varslingsentral for overvåkning av driftsbygning plassert i entre.

Huset er tilknyttet fibernett.

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?

Ja Kan fremskaffes via boligmappa.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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?

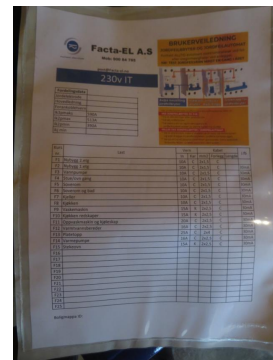
Nei



Varslingsentral for overvåkning i driftsbygning.



Automater - nyere.



Kursfortegnelse.



Valdres EI-Kontroll - datert 2/6-22.

🚨 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

1. Påviste sprekkdannelser i muren i tilbygd del pga svikt/setninger i bygget.
2. Påviste skader som følge av fuktgjennomgang i murverket på opprinnelig del.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

1. Muren på tilbygd del anses som stabil og sprekkdannelsene har vært uforandret de siste årene.
2. Det må redreneres rundt bygget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Stedlige masser/naturterreng med grus og morenegrunn, torv og mose, naturlig drenering.

! TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

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 ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Opprinnelig del må redreneres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

- Opprinnelig del:

Utgravid 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 70 mm ytongstav/gassbetong som isolasjonssjikt med pusset overflate.

Fundamentene er da ført ned og inn i terrenget. Pussete overflater utvendig.

- Tilbygd del:

Støpt betongringmur til terreng.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.



Sprekkdannelse i muren på tilbygd del pga svikt i terreng/synk i fundamentene.



Sprekkdannelse i muren på tilbygd del pga svikt i terreng/synk i fundamentene.



Stor fuktgjennomgang i kjellervegger - påvist skader i innført gasbetong.

! TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Tunet på gården opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse.

Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Ihht NGU-Norges Geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i rasutsatt område - teoretisk utløpsområde for snøskred samt jord og steinskred.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke gitt noen form for pålegg med å utføre tiltak eller sikring i forbindelse med event. skredhendelser.

- Kommentar:

Ved event. nye bygningsmessige tiltak på eiendommen (søknadspliktige tiltak), skal det ihht gjeldende planbestemmelse dokumenteres tilstrekkelig trygghet før tiltak kan igangsettes, f.eks ved å hente inn eksterne skredanalyser mm.

KÅRBOLIG



Byggeår

1830

Kommentar

Eiers opplysninger

Anvendelse

Rom for varig opphold - utleiebolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1920	Modernisering	Generell oppgradering/renovering.
1983	Modernisering	Pusset opp innvendig.
2003	Modernisering	Nytt bad og komplett nytt røropplegg, etterisolert loft med 40 cm isolasjon. Isolert og panelt om utvendig. Nye vinduer. Ny takteking med pappshingel.
2010	Modernisering	Rehabilitering av våtrom/bad samt nytt kjøkken. Rehabilitering av pipe samt renoveret gulv i stue mm - alt utført i 2010.
2012	Tilbygg	Tilbygd med nytt vaskerom og gang. Ny veranda på ca 32 m ² .

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak med pappshingel som ytre teking.
Robust undertak (rupanel el.l.) som bærende taktro.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Levetid | Asfalttakshingel over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål. Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng. Heltekket pipebeslag.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på hele taket, hvor dette anses å være avvik jfr. fall på tak/takvinkel samt materialet i taktekningen.

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 taktekningen.

Shingeltekking skal ha snøfangere når takvinkelen er over 27 grader fall. Dette taket har over 30 Grader fall.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.



Takstige for adkomst til pipen.

Det ses å ha rent rustvann fra beslag på pipe.

Det er ihht takvinkel anbefalt å montere snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bygget er oppført i og holdt i laftet tømmer i all hovedkonstruksjon over grunnmur, hvor samtlige vegger er lektet både på utside og innside og tilført stående faspanel som utv. kledning. Innvendig i 2.etg dels med synlige tømmerkonstruksjoner samt dels senere tilførte trepaneler og plater i malt utførelse.

- Kommentar:

Noe slitte overflater samt noe partier med eldre kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledningen ligger etablert direkte til tømmerveggen, uten etablert luftespalte.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plasbygd saltak som sperrekonstruksjon med bærende åskonstruksjoner.

Rbust undertak av rupanel og ytre tekking med pappshingel.

Alle konstruksjoner ses som lukkede.

Åpne spaltegesimser - ikke videre besiktiget pga adkomst.

Vindskier bygd opp med 3 stk utenpåliggende bord av justert kledning - avdekningsbord/vannbord som avdekning på topp.

-Kommentar:

Taket/takkonstruksjonen er reetablert og med nytt taktekke i 2003, hvor det forutsettes tilleggsisolert og etablert ny lufting mm.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 1 Vinduer

1+1 lags koblede med enkelt glass i indre ramme og smårutet inndeling i ytre ramme.

Sidehengslinger og haspelåsninger.

Luftespalte i overkarm.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

TG 1 Dører

Nyere, utadslående ytterdør med glassfelter.

- Kommentar:

Døren er ny fra år for tilbygg - 2003.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

32 kvm åpent areal/veranda etter nedre langside av boligen.

Verandaen er bygd i 2012 og etablert med støpte punktfundamenter og bærende pillarer til dragere for bjelkelaget. Rekkverk med liggende bord - håndrekk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasserekverket er målt til en største høyde på 80 cm, noe som ikke samsvarer med byggeårets krav til minimum 100 cm.

I 2012 og 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 krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Del av veranda.

Merk lavere rekkverkshøyde.



Åpen veranda etter nedre del av huset.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Variierende materialvalg på de forskjellige rom.

- Gulv:

Beiset og lakkert furugulv kjøkken, lakkert furugulv i stue, fliser på bad og vaskerom samt indre og ytre gang.

I andre etasje er det gamle malte tregulv.

- Vegger:

Malt panel på vegger i alle rom i første etasje, tømmervegger i andre etasje, fliser på bad.

- Himling:

Malt panel i første etasje ubehandlet gammel panel i andre etasje.

Overflater er oppusset og renoverert i etapper.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppsent 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 og senere renoveringer, 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.

Det ses ingen behov i å imøtekomme de påviste avvik, da disse anses som mindre vesentlige og ikke har noen relevans eller er til hinder for videre bruk.

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 1930 med murte natursteinsmurer 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.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Større natursteinsmurt pipe med pussede overflater.
Peisinnsats i 1.etg - vedovn i 2.etg.

- Kommentar:

Pipen opplyses rehabilitert i 2010, hvor det forutsettes at det er satt inn nye rør innvendig i pipen.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



Støpejernsinnsats med murt og pusset omramming i 1.etg.



Vedovn/etasjeovn i 2.etg.

Merk størrelsen på pipen, hvor denne er murt av naturstein og senere pusset.

Pipen er fra byggeår.

TG 1 Kryp Kjeller

Jordkjeller under stue og kjøkkengulv - adkomst via luke i stuegulvet.

- Kommentar:

Trekonstruksjoner/bjelkelag som er synlige i jordkjeller fremstår i grei stand ihht alder.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper mellom etasjene som stedlig bygde/tilpassede tretrapper.

Malte overflater.

- Kommentar:

Trapper er fra byggeår og senere tiltak og er da bygd ihht dentids gjengs løsning, noe som ikke samsvarer med dagens krav vedr. bredde ol.

Trappene vurderes som de er fremstår og ihht de krav som var på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp samsvarer ikke med dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen nødvendige tiltak.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (2012) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2010 (TEK10) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

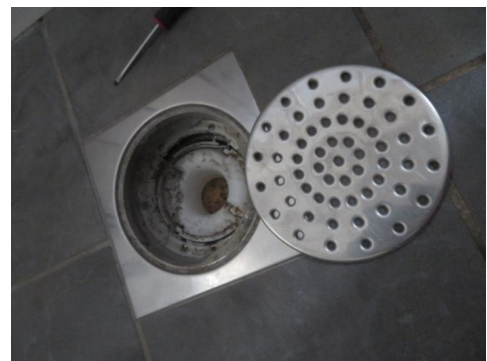
Mindre vaskerom med støpte gulv med varmekabler og fliser samt sluk midt på gulvet.

Malt trepanel til vegger samt i himling.

Vann og avløpsuttak for vaskemaskin samt veggmontert rustfritt vaskekar.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



Det er ikke etablert mansjett i sluk.

Tilstandsrapport



Mindre vaskerom med vaskekar og plass til vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malt trepanel til vegg og i himling.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Støpt gulv med varmekabler og fliser.

Gulvet er etablert uten definerte fallforhold til sluk.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Rommet er etablert med flatt gulv, hvor dette er etablert uten noen form for membranoppkant mot vegger - gulvflisene er avsluttet inn mot vegg.

Rommet er å anse som ett våtrom og gulvet som våt sone - hvor det ihht forskriftskravene skal være membranoppkant mot tilstøtende veggkonstruksjoner for at rommet og gulvet i rommet skal oppfylle kravet som stilles til våte soner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Merk oppbyggingsmetode. Rommet fungerer slik det er etablert og oppfyller sine funksjonskrav pr. dd, men ved endring vil det åtte forventes renoveringstiltak for å føre rommet opp mot de gjeldende forskriftskrav.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har ett stk sluk plassert midt på gulvet.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert mansjett i sluket, noe som tilsier avvik ihht kravet i teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen av ovenstående, påviste avvik er at løsningen ikke følger nasjonale bransjekrav til fuktsikring i våtrom jfr. gulvet som våt sone. Det må beregnes tiltak med ettermontering av mansjetter.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vann og avløpsuttak for vaskemaskin samt veggmontert rustfritt vaskekar.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rommet er ikke ventilert ihht kravet.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er i forbindelse med fuktsøk inn mot bad tatt hull i vegg inne på vaskerommet, hvor dette ligger vegg i vegg med bad - ingen påviste avvik.

1. ETASJE > BAD

Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (2012) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2010 (TEK10) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Mindre bad på ca 2 kvm med støpte gulv med varmekabler og fliser smt fliser til vegger og malt trepanel til himling.

Dusjnise, servantskap samt gulvmontert toalett.

Mekanisk avtrekksventilering.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Del av bad.



Del av bad.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Helflisede veggoverflater.
Trepanel i himlinger.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

1. Påvist løse veggfliser i dusjsonen.
2. Påvist at det ikke er etablert mansjett rundt vannrør som går gjennom vegg fra servant/servantskapet til vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:



Hulltaking vegg mellom bad og vaskerom i forbindelse med monteringen av vann inn på vskerommet.

Det er ikke etablert mansjetter - utett vegg-løsning i våt sone under servant.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er målt fall på gulv med 8-10 mm fra høyeste punkt på gulv ved/under dørterskel til overkant slukrist.

Dørterskel ses som forhøyet med 25mm og fungerer som flomsikring.

- Kommentar:

Det forutsettes at membran er ført opp på dørterskel (bak feielist), og at kravet om minimum 25 mm høydeforskjell fra toppslukrist til synlig topp membran ved terskel er minimum 25 mm.

Fallforholdene sammen med forhøyet terskel tilsier at funksjonskravet er oppfylt.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Målte fallforhold er ikke innenfor minste anbefalte, jfr. tekniske forskrifter av 2010 (TEK10), hvor det skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til membran ved høyeste punkt (fortrinnsvis ved dør) noe som tilsier avvik fra forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak ses nødvendige - funksjonskravet er oppfylt og vannet renner til sluk i en ordinær brukssituasjon.



Forhøyet terskeløsning utt mot gang - terskel som flomsikring med tillegg av fallforholdene.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

1 stk sluk i gulvet inne i dusjnisen.
Plastsluk med mansjett påvist klemt under klemringen.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



Plastsluk med klemring.
Mansjett og membran påvist i sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnise, servantskap samt gulvmontert toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

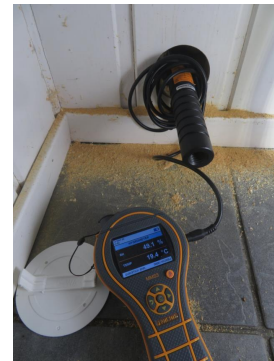
Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne på vaskerom, hvor dette sjikter til dusjnisen.

Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



Fuktsøk fukt - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.



Fuktsøk relativ fuktighet - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med ny kjøkkeninnredning fra 2010.

Over og underskap - fliser på vegg.

Innredningen er holdt med folierte skrog samt malte og profilerte fronter, heltre benkeplate.

Vaskebeslag med to kummer og ett-greps blandebatteri med lav tappetut.

Komfyr/stekeovn som innbygningsprodukt med koketopp i benkeplate. Frittstående hvitevarer.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



Del av kjøkken - vaskebeslag og oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport



Del av kjøkken - kokesonen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



Avtrekkventilering ført ut gjennom vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det opplyses om nytt vann og avløpsopplegg med rør i rør på vannledninger i 2003.

Årstall: 2003 Kilde: Eier



Vanninntaksledning med varmekabel.



Åpent opplegg av vannledninger i jordkjeller.

TG 1 Avløpsrør

Det opplyses om nytt vann og avløpsopplegg i 2003. PVC avløpsrør.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

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

Årstall: 2003 Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Vanninntak ført inn i jordkjeller til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder står på ett enklere fundament i jordkjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



200 liters bereder i jordkjeller.

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/renoveringsår. .
230/3-faset inntakssikringer - automatsikringer - jordfeilbryter. Ingen kjente påbud.

- Kommentar:

Anlegget er oppgradert løpende sammen med øvrige oppgraderinger og tiltak som er utført på boligen.

Kontroll av anlegget i 2022 sammen med kontroll av anlegget i våningshuset.

Huset er tilknyttet fibernett.

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?

Ja Samsvarserklæring kan fremskaffes.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

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.

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

Stedlige masser/naturterreng med grus og morenegrunn, torv og mose, naturlig drenering.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Natursteinsmurer ført ned i terreng - ikke drenert med unntak av naturlig fordrøyning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Merk alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av tørrstabet naturstein ført ned i terreng.

Tilstandsrapport

! TG 2 Terrengeforhold

Tunet på gården opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse.

Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Ihht NGU-Norges Geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i rasutsatt område - teoretisk utløpsområde for snøskred samt jord og steinskred.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke gitt noen form for pålegg med å utføre tiltak eller sikring i forbindelse med event. skredhendelser.

- Kommentar:

Ved event. nye bygningsmessige tiltak på eiendommen (søknadspliktige tiltak), skal det ihht gjeldende planbestemmelse dokumenteres tilstrekkelig trygghet før tiltak kan igangsettes, f.eks ved å hente inn eksterne skredanalyser mm.

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

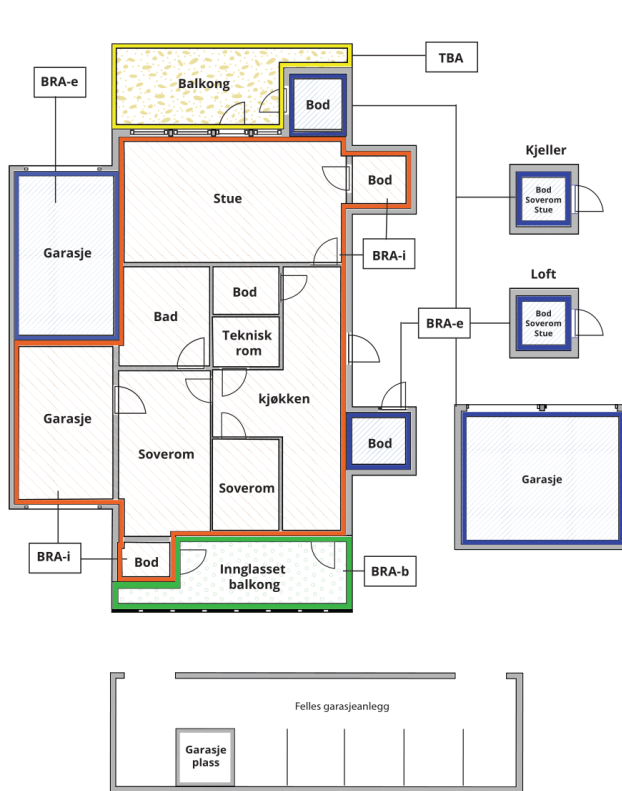
Hva er måleverdig areal?

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

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)				
Kjeller	19			19		22	41
1. Etasje	128			128	75		128
2. Etasje	50			50			50
SUM	197				75	22	219
SUM BRA	197						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Lagerrom/bryggerhus, Lager/kjellerrom		
1. Etasje	Entré, Gang, Kontor, Soverom 1 (Idag lager), Soverom 2, Soverom 3 (Hovedsoverom i tilbygd del), Bad, Kjøkken, Spisestue, Stue		
2. Etasje	Trapperom, Gang, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Kott/bodrom		

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:

Det er etablert samlet 75 kvm terrasse/åpent areal ved:

- 32 kvm veranda ut for stue, hvorav 10 kvm som overbygd ved at 2.etg er trekt ut over underliggende vegg.

- 20 kvm veranda ut for spisestue.

- 23 kvm markterrasse ut for husets soveromsgavl.

Adkomst til terreng via trapp fra samtlige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se egen rubrikk vedr. 'Tilbygg/modernisering'

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Kårbolig

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)	Innglasst balkong (BRA-b)				
Kjeller							
1. Etasje	54			54	32		54
2. Etasje	48			48			48
SUM	102				32		102
SUM BRA	102						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Kjeller	Teknisk rom/jordkjeller med vanninntak, bereder mm		
1. Etasje	Vindfang , Trapperom , Vaskerom , Bad , Stue , Kjøkken		
2. Etasje	Trapperom , Soverom 1, Soverom 2, Stue		

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:
32 kvm åpent areal/veranda etter nedre langsida av boligen.

- Kjeller:
Adkomst til jordkjeller via luke i stuegulvet.
Kjeller med tekniske installasjoner som vanninntak, bereder mm.
Lavere innvendige takhøyder - ikke målbart/ikke definert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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	163	34
Kårbolig	102	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2024	Gudbrand Sælid Geir Kongslie	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3454 VANG	108	1		0	192229.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skjeftisvegen 71

Hjemmelshaver

Kongslie Geir

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen/tunet har adresse Skjeftisvegen 71, 2973 Ryfoss i Vang kommune.
Gårdstunet ligger ca 4 km opp fra Ryfoss sentrum, ca 24 km fra kommunesenteret i Vang med barne og ungdomsskole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Privat vannforsyning fra borebrønn og brønn som forsyning til våningshus, kårbolig og driftsbygning.

Tilknytning avløp

Private løsninger - ett anlegg for hver boenhet.

Regulering

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

Om tomten

Se landbrukstaksten,

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 hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
364 000	2005	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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 [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/AW2076>

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