

Tilstandsrapport

 Våningshus
 Graneisleie 190, 2918 ULNES
 NORD-AURDAL kommune
 gnr. 47, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 347 m² BRA-i: 347 m²



Befaringsdato: 10.06.2026

Rapportdato: 18.06.2026

Oppdragsnr.: 20062-2119

Eiendomsverdi ref nr: OZ1537

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid




TAKSTKONTORET
v a l d r e s

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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

Gudbrand Sælid

Uavhengig Takstingeniør

post@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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 bygningssakkyndig, 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.



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.



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.



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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt:

Taksert eiendom er registrert som en landbrukseiendom og består av våningshus og driftsbygninger hjemme på hovedbøle samt sæl, og uthus på stølen/e - hvor det er utarbeidet verditakst over eiendommen totalt.

Tilstandsrapporten er utarbeidet som ett tillegg til landbrukstaksten og er begrenset til teknisk vurdering av våningshuset jfr. tegning av eierskifteforsikring.

- Våningshus:

Våningshuset er opprinnelig bygd i 1936 over 4 plan - kjeller, 1 og 2.etg samt loftsplan.

Oppført dengang ihht gjengs metodevalg med støpte kjellerfundamenter, hovedkonstruksjoner i stedlig bygde reisverkskonstruksjoner med trebjelkelag som etasjeskille. Skifertekket saltak.

Tilbygd i 1982 med vaskerom, ett større soverom samt spiskammer på byggets nordlige gavlside. Taket på tilbygd del er bygd sammen med egen tilbygd gang/bislag etter øvre langside, -hvor dette danner overbygd inngangsparti på ca 13 kvm samlet areal.

Konstruksjonsmessig er tilbygd del utført i støpte ringmurskonstruksjoner med blindkjeller samt tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner som overliggende trebygning med pappshingeltekke tak.

Samtidig med at huset ble tilbygd i 1982, -ble det foretatt tiltak på opprinnelig del med etterisoleringer av yttervegger samt at utv. kledning ble byttet til samme fasademessige uttrykk som tilbygd del.

Varierende alder på vinduer, stort sett energivinduer fra år for tilbygg samt noe eldre koblede. 2-lags isolervinduer fra 2004 i kjeller.

Ytterdører og terrassedører fra år for tilbygg - samtlige som utadslående.

Egen utv. adkomst til kjeller med tillegg av innv. trapperom. Isolert dør som utadslående med tilkomst direkte til terreng.

Utvendige fasader med stående tømmermannspanel, skifer og shingeltekke takkonstruksjon med ståltakrenner med nedløp til terreng.

Overbygde deler med bla støpte og flissatte gulv (Påvist løse fliser på åpen del ut for overbygd del i stue/1.etg).

Innvendige overflater med varierende materialvalg i de respektive rom,

- Gulvoverflater med dels laminat, parkett og teppe samt noe råbetong i kjellerrom. Plank på uinnredet loftsrom.
- Vegger med trepanel, noe MDF samt plater - malte overflater.
- Himlinger med trepanel, tak-ess samt strielagte og malte plater.

Kjøkken og bad fra bygge- og renoveringsår, dels noe varierende kvalitet og stand - se enkeltvurderinger.

Huset er fra opprinnelig byggeår etablert med en leilighet i 1 etg med tillegg av kjeller samt en leilighet i 2.etg med tillegg av loftsplanen.

Tilbygd del er utvidelse av 1.etg.

Intern kommunikasjonsvei via trapper mellom alle plan.

Øvrige:

- Se forøvrig egen beskrivelse i utarbeidet landbrukstakst.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

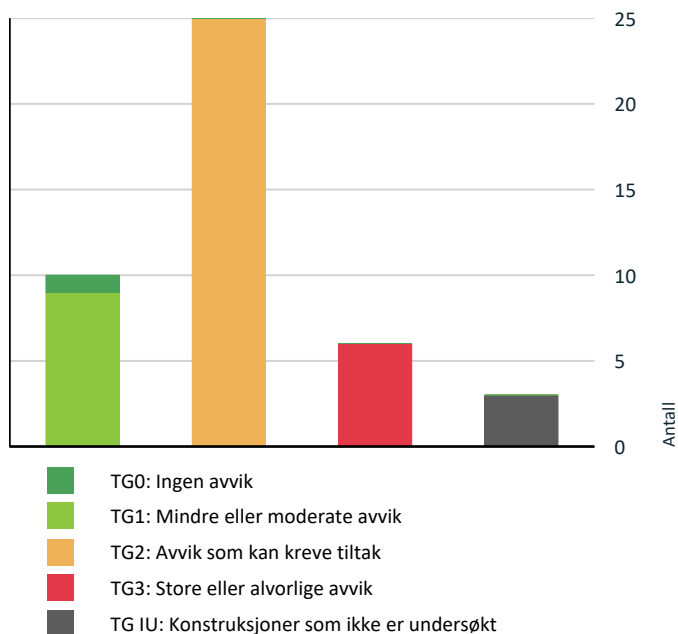
Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger. Takstingeniøren har ikke foretatt noen form for lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter og en kjøper må være inneforstått med risikoen dette innebærer. Det tas et spesifikt forbehold om godkjenning av ombygging eller endringer på bygget fra offentlige myndigheter. Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder.

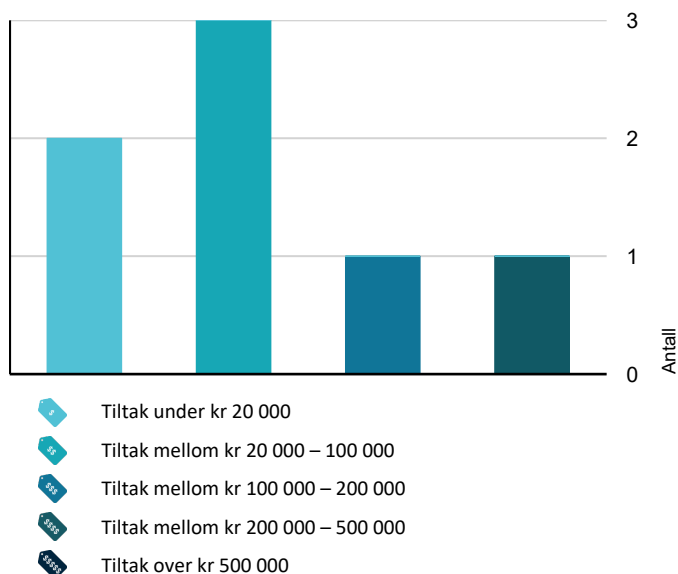
Sammendrag av boligens tilstand

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



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved gjennomgang av boligen påvist større og mindre skjevheter i etasjeskillene, hvor det i 1.etg er målt inntil 55 mm fra høyeste til laveste punkt inne i stuen.

Dette forholdet er også påvist i byggets 2.etg, da alle konstruksjoner er sammbærende.

Skjevheter i gamle bygg anses på mange måter naturlig og naturlige resultat av belastninger og bruk over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det antas naturlig avrenning fra tomten, hvor det antas at vannet får naturlig fordrøyning i stedlige masser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



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



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Det er påvist andre avvik:

1. Levetid | Skifertakstein over 40 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. NB: Merk også mosevekst i tekkingen.
2. Manglende undertak/det er ikke etablert noen form for undertaksløsninger under steintekkingen.



Utvendig > Taktekking - 1 [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Påvist mosevekst i tekkingen.



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

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



Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Når det gjelder utvendig tømmermannspanel, er det generelt krav om at utvendig kledning skal være luftet, slik at det er en ventilert og drenert luftespalte mellom kledningen og vindsperren. Dette prinsippet om utvendig totrinnstetning er anbefalt for å ivareta fuksikkerhet og sikre at eventuell fukt kan tørke ut. Det er ikke spesifikt nevnt krav om krysslufting, men det skal være tilstrekkelig lufting bak kledningen.

I anvisninger og anbefalinger beskrives det at utvendig kledning må være luftet, og at det skal være en ventilert og drenert luftespalte mellom kledningen (regnskjermen) og vindsperren. Dette gjelder også for tømmermannspanel, som er en vanlig type trekledning.

I tillegg understrekes det ihht anvisning at det må være lufteåpninger nede og oppe, samt drenering nede, for å sikre god ventilasjon og fuksikkerhet bak kledningen.



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

Det er påvist andre avvik:

Ved befaring er det registrert isolasjon i skråtak lagt direkte mot undertak/takto, uten påviselig luftespalte mellom isolasjon og undertak. Utførelsen gir begrenset uttørkingsmulighet og kan medføre fuktopphopning ved luftlekkasjer eller vanndamptransport fra oppvarmet inneluft. Dette kan over tid gi risiko for kondens, fuktskader, muggsopp og råte i takkonstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjonens oppbygning, ventilasjonsforhold, dampsperrers funksjon og eventuelle tegn til fuktpåvirkning.



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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.

Samlet vurdert settes TG2 på vinduer.



Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

1. Det er påvist for lav rekkverkshøyde på veranda i 2.etg (Også 1.etg, men her er det skyvevinduer som ivaretar sikkerheten).
2. Påvist løse fliser på alt areal ut for overbygd del ut for stue.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Slitasje på pipe over tak.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Påvist fuktopptrekk i innv. delevegg med panelte overflater.
Påvist forhøyede fuktverdier i innforet vegg.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Trapper med forskriftsmangler.
- Manglende håndløpere på trapper mellom 1 til 3 etg.
- Manglende rekkverk på kjellertapp.
- For stor avstand mellom spiler på rekkverk på loft.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke etablert sluk eller tilrettelagt med andre avrenningsmuligheter ved en event. utilsiktet vannutstrømming fra bereder.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekkdannelser i muren pga jordpress fra ovenforliggende terreng - dette ses i murverket inne i bakre bod.

Det opplyses om at samtlige murvegger er reparert ved at det er murt opp nye mur av lettklinker på innsiden av eksisterende murer.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

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



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.



Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Levetid | Smøremembran på vegg over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Merk alder på samtlige sanitærinstallasjoner.

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Merk at varmekabel er fra byggeår (44 år gammel), og har begrenset levetid.

! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Rommet er ventilert ved spalteventil i vindu (Naturlig ventilering).
Det ses å mangle tilluft til rommet, hvor dette anbefales som spalte mellom dørblad og dørterskel for å kunne tilfredsstille kravet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår

1936

Kommentar

Byggeår som opplyst av eier.

Anvendelse

Rom for varig opphold - helårsbolig for eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Tilbygd med vaskerom, ett større soverom samt spiskammer.
2004	Ombygging kjeller	Kjellerplanet er bygd om til bruksrom/bakeri og sanitær.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

- Opprinnelig del:

Saltak med skifer (Valdresskifer) som ytre tekking.

Bærende taktro som heltre 'tylftebord' med skifertekkingen lagt direkte til taktro uten underliggende papptekke.

- Kommentar:

Det opplyses fra eier om at tekkingen er kontrollert av fagperson innen skifertekking i 2018, hvor det ble foretatt enkelte, små reparasjonstiltak mm.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er påvist andre avvik:

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

NB: Merk også mosevekst i tekkingen.

2. Manglende undertak/det er ikke etablert noen form for undertaksløsninger under steintekkingen.

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.
- Andre tiltak:

1. Taktekingen bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskifting innen overskuelig fremtid for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

2. Manglende undertak medfører økt risiko for fuktinntrengning og kondensskader på takkonstruksjonen. Det anbefales å etablere undertak ved neste utskifting av takteking for å redusere risikoen for fuktskader.

Tilstandsrapport



Det ses å ikke være etablert noen form for undertaksløsninger under skifertekkingen, noe som tilsier at event. utettheter i tekkingen vil medføre direkte lekkasje inn i underliggende konstruksjon.



Mindre reparasjonstiltak bla rundt pipen.

Det ses dels noe glassfiberduk samt skive av pappshingel som reparasjonsmaterialer.



Mose i tekkingen.



Reparasjonstiltak etter nedre takutstikk.

Taktekking - 1

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

- Tilbygd del:

Saltak med pappshingel som ytre tekking.

Robust undertak (rupanel el.l). som bærende taktro.

- Kommentar:

Det opplyses fra eier om at takshingelen er lagt ny i 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Påvist mosevekst i tekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mose bør fjernes fra taktekkingen for å forhindre opphopning av fuktighet, som kan føre til redusert levetid på takshingelen og økt risiko for frostsprengning og lekkasjer.

Tilstandsrapport



Taksider mot nord/lesider er preget av mosevekst.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål.

Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng/rør ført ned i terreng.

Mønebeslag hvor dette går sammen med beslagsløsninger etablert rundt pipe (Pipen står helt opp mot møne).

- Kommentar:

Mønebeslaget er lagt på som ett ekstra tiltak i 2018, hvor det samtidig ble etablert/lagt opp nye takrenner og beslag mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Det bør likevel vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre skade på personer eller eiendom.



Stag på renner som ettermontert i forbindelse med nye renner og beslag i 2018.

Stagene er skrudd direkte inn i innenforliggende sperrende.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger/veggkonstruksjoner er oppført i tradisjonelt bindingsverk, med isolerte konstruksjoner i henhold til renoveringsårets metodevalg (1982 - (Ukjent isolasjonstype og tykkelse).

Utvendige fasader har stående tømmermannspanel.

Trekonstruksjonen er lukket, og det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden inne i vegg.

Bindingsverksveggen er trolig oppbygd med utvendig vindtettingspapp eller -plater mot bindingsverket, mineralullisolasjon, dampspærre og innvendige overflater.

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

Fasaden er visuelt inspisert fra bakkenivå der dette var tilgjengelig.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Når det gjelder utvendig tømmermannspanel, er det generelt krav om at utvendig kledning skal være luftet, slik at det er en ventilert og drenert luftespalte mellom kledningen og vindsperran. Dette prinsippet om utvendig tottrinnetting er anbefalt for å ivareta fuktsikkerhet og sikre at eventuell fukt kan tørke ut. Det er ikke spesifikt nevnt krav om krysslufting, men det skal være tilstrekkelig lufting bak kledningen.

I anvisninger og anbefalinger beskrives det at utvendig kledning må være luftet, og at det skal være en ventilert og drenert luftespalte mellom kledningen (regnskjermer) og vindsperra. Dette gjelder også for tømmermannspanel, som er en vanlig type trekledning.

I tillegg understrekes det ihht anvisning at det må være lufteåpninger nede og oppe, samt drenering nede, for å sikre god ventilasjon og fuktsikkerhet bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det bør likevel være oppmerksomhet på forholdet, da manglende lufting over tid kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kledning og underliggende konstruksjon.



Bildet viser underkant av kledningen - det ses lekt til bindingsverket/vindtettplate samt tett mellom underliggere ved kloss. Kledningen ses montert med redusert lufting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Plassbygd saltak/sperretak med bærende kneveggkonstruksjon etablert til bjelkelag som etasjeskille mellom 2 og 3.etg.

Undertak som robust rupanel, underlagstekking samt skifertekking (Det antas oppforet med vannlekter og bærelekter - ikke sett, bare antatt)

Kaldloftskonstruksjon/kneloft med adkomst fra uinnredet rom i 3.etg.

Knevegger ses isolert med steinull - de vegger som er åpne og kan besiktiges.

Takkonstruksjonen i skråhimlinger ses isolert med isolasjonsmatten, hvor isolasjonen er lagt i kontakt med taktro = Ingen etablert luftespalte.

Gulv inne på kneloft som etterisolert med innblåsningsisolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved befaring er det registrert isolasjon i skråtak lagt direkte mot undertak/taktro, uten påviselig luftespalte mellom isolasjon og undertak. Utførelsen gir begrenset uttørkingsmulighet og kan medføre fuktopphopning ved luftlekkasjer eller vandamprtransport fra oppvarmet inneluft. Dette kan over tid gi risiko for kondens, fuktskader, muggsopp og råte i takkonstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjonens oppbygning, ventilasjonsforhold, dampsperrans funksjon og eventuelle tegn til fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av takkonstruksjonens oppbygning, ventilasjonsforhold og dampsperrans funksjon for å avdekke eventuelle fuktproblemer.

Manglende luftespalte mellom isolasjon og undertak gir økt risiko for kondens, fuktskader, muggsopp og råte, noe som kan medføre omfattende skader på takkonstruksjonen over tid.

Tiltak bør vurderes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risikoen for fremtidige skader.

NB: Se egen beskrivelse vedr. reparasjon av takkonstruksjonen i 2019, -vegg i 2 og 1.etg samt gulv på ett av soverommene i 2.etg og gulv i stue i 1.etg - vannskade pga manglet lufting av takkonstruksjonen, hvor det over tid hadde bygd seg opp kondensering og dermed uttett tak - lekkasje med skade på ett soverom i 2.etg, gulv og vegg også ned i 1.etg.

Nye overflater på soverom i 2.etg, åpning av vegg og tørking. Åpning av vegg i 1.etg samt nye laminatgulv pga lekkasje til gulv i 1.etg.

Tilstandsrapport



Isolert skråtak etablert uten luftespalte mellom taktro og isolasjon.



Gulv inne på kneloft er etterisolert med innblåsningsisolasjon.

Vinduer

Beskrivelse

Varierende alder på vinduer, stort sett energivinduer fra år for tilbygg samt noe eldre koblede. 2-lags isolervinduer fra 2004 i kjeller.

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.

Samlet vurdert settes TG2 på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av vinduene til nyere produkter som tilfredsstiller dagens energikrav, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på størsteparten av vinduene.

Manglende utskifting kan medføre økt varmetap, dårligere innelima og høyere energikostnader.



Isolervindu fra 1982 i loftsplanet (soverommet).



Nyere i kjeller

Dører

Beskrivelse

Ytterdører og terrassedører fra år for tilbygg - samtlige som utadslående.

Egen utv. adkomst til kjeller med tillegg av innv. trapperom. Isolert dør som utadslående med tilkomst direkte til terreng.

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:

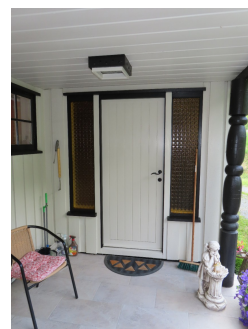
Ingen umiddelbare tiltak anses som nødvendige, men det anbefales å vurdere utskifting til nye dører som tilfredsstiller gjeldende energikrav.

Konsekvensen av å ikke oppgradere kan være økt varmetap og høyere energiforbruk, samt risiko for redusert funksjon og levetid på eksisterende dører.

Tilstandsrapport



Utadslående terrassedør med isolerglass.



Dør til biinngang/trapperom til 2.etg.
Merk at denne døren er innadslående.
Merk at vinduer i fastkarm er eldre og med svakere isolasjonsverdi.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er samlet 39 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- 13 kvm overbygd inngangsparti.
 - 10 kvm overbygd gavlterrasse i sammen med 7 kvm åpen del - adkomst til terreng.
 - 9 kvm overbygd veranda ut for stue i 2.etg.
- Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 39 kvm.

Støpte fundamenter og dels støpte gulv. dels bjelkelagsløsninger med spaltegulv.
Flissatte overflater på deler av terrassene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

1. Det er påvist for lav rekkverkshøyde på veranda i 2.etg (Også 1.etg, men her er det skyvevinduer som ivaretar sikkerheten).
2. Påvist løse fliser på alt areal ut for overbygd del ut for stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

1. Rekkverkshøyden på verandaen i 2. etasje bør økes til forskriftsmessig nivå for å redusere risikoen for fallulykker.
2. Løse fliser på overbygd del ut for stue bør festes eller skiftes ut for å unngå snublefare og videre skade på underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



Overbygd inngangsparti med fliser til gulv.



Åpen del ut for stue med påvist løse fliser på hele arealet pga fukttilsig og frostsprengninger i under fliser.



Høyde på rekkverk er målt til 82 cm i 2.etg.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater med varierende materialvalg i de respektive rom,

- Gulvoverflater med dels laminat, parkett og tepper samt noe råbetong i kjellerrom. Plank på uinnredet loftsrom.
- Vegger med trepanel, noe MDF samt plater - malte overflater.
- Himlinger med trepanel, tak-ess samt strielagte og malte plater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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, 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 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved gjennomgang av boligen påvist større og mindre skjevheter i etasjeskillene, hvor det i 1.etg er målt inntil 55 mm fra høyeste til laveste punkt inne i stuen.

Dette forholdet er også påvist i byggets 2.etg, da alle konstruksjoner er sammbærende.

Skjevheter i gamle bygg anses på mange måter naturlig og naturlige resultat av belastninger og bruk over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For å utbedre skjevhetene må etasjeskillet rettes opp. Dette vil ofte være et omfattende og kostbart tiltak, og bør vurderes i forbindelse med større oppgraderinger eller renovering av boligen.

Konsekvensen av skjevheter er redusert komfort, mulige utfordringer med innredning og bruk, samt økt risiko for videre bevegelser og eventuelle følgeskader på konstruksjonen over tid.

Det settes inn ett kostnadsestimat på mellom 20 000 til 100 000 for å synliggjøre at det vil være kostnader knytte til dette ved en fremtidig renovering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt teglsteinspipe fra byggeår.

Pussede og malte overflater innvendig i borommene.

Teglmurt over tak med utkraget sokkelfunksjon ned mot tak.

Tilknyttede ildsted i 1 og 2.etg.

- Kommentar:

Det er parafinbrennere som pr. dd er kuttet ut.

Merk slitasje på pipe over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasje på pipe over tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitasje på pipe over tak bør utbedres for å hindre vanninntrenging og ytterligere forringelse av pipens tilstand, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert brannsikkerhet.



merk påvist sprekkdannelse i støpt pipekrans på topp pipe.
Ett røkløp samt ett luftløp.



Peisovn på kjøkken i 1.etg.



Murt gruepeis samt parafinbrenner i stue i 1.etg.
(Parafinbrenner er ikke lenger i bruk-tilførsel er kuttet).



Peisovn i stue i 2.etg.
(Parafinbrenner i sokkel/utkuttet).

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sokkelplanet er ført opp i murte/støpte konstruksjoner med innforede og tilleggsisolerte vegger med overflater av trepanel og plater på deler av rommene, dels noe synlig murverk.

Boligen ligger i lengderetning med terrenget, noe som tilsier at hele øvre langside og deler av begge kortsider er nedfylte med masser.

- Kommentar:

Ved gjennomgang av disse rom ble det observert fuktgjennomslag/fuktopptrekk som vises som vannmerker på innv. delevegg/panel.

se videre tilstandsbeskrivelse også under rubrikk 'Grunnmur og Fundamenter' og 'Fuktsikring og Drenering'.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Påvist fuktopptrekk i innv. delevegg med panelte overflater.

Påvist forhøyede fuktverdier i innforet vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

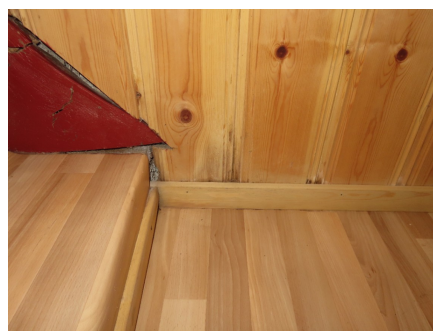
Påviste forhold må følges med på, og det bør fortløpende vurderes om det skal foretas tiltak - bruken av kjellerplanet vil være avgjørende.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt forringelse av inneklima og bygningskonstruksjoner.

Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av skadene og behov for eventuelle tiltak.



Påvist forhøyede fuktverdier ved fuktsøk i vegg.



Påvist svertesopp i innvendig trepanel på vegg i kjeller.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom 1, 2 og 3.etg er etablert som del av innredningen i hall/trappeganger og er etablert som en intertrapper mellom etasjeplanene.

Trapp fra kjeller til 1.etg som enklere, uten rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapper med forskriftsmangler.

- Manglende håndløpere på trapper mellom 1 til 3 etg.
- Manglende rekkverk på kjellertapp.
- For stor avstand mellom spiler på rekkverk på loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres håndløpere på trapper mellom 1. og 3. etasje, samt rekkverk på kjellertrapp, for å ivareta personsikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Avstanden mellom spiler på rekkverk på loft bør reduseres for å hindre fare for gjennomfall, spesielt for barn. Manglende eller feil utformede rekkverk og håndløpere øker risikoen for personskade.

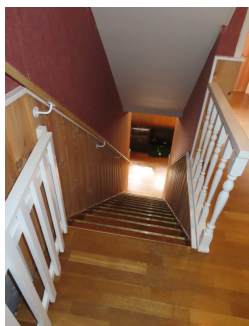
Tilstandsrapport



Trapp fra kjeller til 1.etg.
Det ses å mangle rekkverk.



Trapp fra 1 til 2.etg.
manglende håndløper på en side.



Manglende håndløper på en side.



For stor avstand mellom spiler.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det ble i 2019 påvist lekkasje via taket (Kondensering i takkonstruksjonen pga manglende lufting), se takkonstruksjon.



Nyoppusset soverom i 2.etg etter vannskade.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra bygge/renoveringsår (1982) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1969 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

NB: Merk at vurderingen av baderommet gjøres etter dagens regelverk mht fallforhold, sluk, tetthet mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Tilstandsrapport

Dusjbad med helflisede overflater - gulv og vegger.

Dusjnisse med forhøyet sokkelløsning, innmurt badekar, toalett samt større baderomsinnredning med porselensservant.

Årstall: 1982

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

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

- Andre tiltak:

Det anbefales full renovering av våtrommet for å oppnå dagens krav til fuktsikring og funksjon.

Manglende dokumentasjon og alder på konstruksjonen medfører usikkerhet rundt utførelse og materialvalg, noe som øker risikoen for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige skader på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad/våtrom som eldre, opplyst etablert i 1982.



Bad fra 1982.



Bad fra 1982

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter i perioden 1997/2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

NB: Merk at vurderingen av baderommet i tillegg til byggeårets krav også utføres etter dagens regelverk mht fallforhold, sluk, tetthet mm.

Tilstandsrapport

- 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, servantskap med porselensservant, høyskap samt overskap med speil.

Dusjnise med forheng.

Rommet ses avventilert via bryterstyrt mekanisk vifte i vegg.

- Kommentar:

Baderommet er etablert i 1998 slik det fremstår pr. dd, og er ihht dette forbi lengste teoretiske levetid.

Rommet ses å ivareta sine funksjoner, men vil ut fra alder bli å se på som ett rent renoveringsobjekt.

Videre vurderingspunkter vil med overvekt vise TG2 og TG3.

Årstall: 1998

Kilde: Eier



Hovedbad 1. etg.



Hovedbad 1. etg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Helflisede overflater.

Malte plater i himlinger.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Levetid | Smøremembran på vegg over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembranens alder tilsier at det er økt risiko for nedsatt funksjon og lekkasjer.

Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fuktskader, og vurdere oppgradering eller utskifting av membran for å unngå fremtidige skader på konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Sluk er plassert inne i dusjnise og ligger 15 mm lavere enn høyeste punkt på gulv ved dør.

Dusjnisen er nedsenket med 30 mm i forhold til hovedgulvet, noe som tilsier at det vil være motfall på hovedgulvet fra terskel - målt til 12-15 mm.

Dørterkel bygger ca 18-20 mm og vil med dette fungere som flomsikring.

Fallforholdene er ikke ihht minstekravet.

- Kommentar:

Påviste avvik med fallforhold/motfall tilsier TG3.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

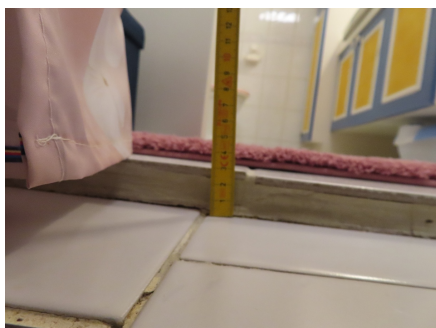
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre korrekt avrenning av vann og redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.

Riss og sprekker i flisfuger bør utbedres, da dette kan indikere bakenforliggende fuktskader og øker risikoen for vanninntrengning i underliggende konstruksjon.

Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel gir økt fare for vannlekkasje ut av våtrommet ved eventuell oversvømmelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Nedsenket dusjnise.

Merk påvist utkrasing av fuger.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i dusjnise - Plastsluk med klemring.

Mansjett og membran påvist i sluk.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå bedre tilstand må membranløsningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitært utstyr med gulvmontert toalett, servantskap med porselensservant, høyskap samt overskap med speil.

Dusjnise med forheng.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Merk alder på samtlige sanitærinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør påregnes behov for utskifting eller vedlikehold av sanitærutstyr på grunn av alder, da eldre installasjoner har økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og slitasje.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.

Årstall: 1998

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 bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og kan føre til økt fuktbelastning.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne i gang, hvor denne sjikter til dusjnisen. Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

Årstall: 1998

Kilde: Eier



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier registrert.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (1980) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1969 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

NB: Merk at vurderingen av baderommet gjøres etter dagens regelverk mht fallforhold, sluk, tetthet mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Vaskerom med støpte gulv med varmekabler og beleggt lagt med sokkeloppkant til vegg.

Sluk i gulvet med fall på 35 mm fra høyeste punkt på gulv ved dør til overkant sluk samt belegg opp etter sokkel.

Malte plater til vegger.

Malte plater i himlinger.

Vann og avløpsuttak for vaskemaskin samt rustfritt vaskekar.

Tilstandsrapport

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerom fra byggeår (1982).

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater til vegger.

Malte plater i himlinger.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpte gulv med varmekabler og belegg lagt med sokkeloppkant til vegg.

Sluk i gulvet med fall på 35 mm fra høyeste punkt på gulv ved dør til overkant sluk samt belegg opp etter sokkel med 25 mm.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Merk at varmekabel er fra byggeår (44 år gammel), og har begrenset levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmekabelen bør vurderes for utskifting, da den har overskredet forventet levetid.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for funksjonssvikt eller feil på varmekabelen, noe som kan føre til manglende oppvarming eller behov for omfattende reparasjoner senere.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.

Belegg lagt under klemring.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vann og avløpsuttak for vaskemaskin samt rustfritt vaskekar.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ikke etablert ventilering med unntak av spalteventil i vinduet.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet er ventilert ved spalteventil i vindu (Naturlig ventilering).

Det ses å mangle tilluft til rommet, hvor dette anbefales som spalte mellom dørblad og dørterskel for å kunne tilfredsstille kravet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til rommet, for eksempel ved å lage en spalte mellom dørblad og dørterskel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen form for hulltaking i veggoverflater, da det ikke er etablert vannførende rørsystemer i hverken inner eller yttervegger - alle trykksatte rørføringer er lagt synlig utenpå vegger.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med over- og underskap med fliser på vegg.

Malte fronter, benkeplate av laminat.

Frittstående hvitevarer.

- Kommentar:

Eldre innredning med naturlige renoveringsbehov.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkenet bør påregnes renoveret eller oppgradert for å opprettholde funksjon og estetikk, da eldre innredning medfører økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og eventuelle skjulte skader.

Tilstandsrapport



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.



Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i naturlig tilknytning til øvrige oppholdsrom med kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter samt heltre benkeplate som noe nyere. Evalet oppvaskbenk med heldekkende stålbeslag med oppvaskkum, avrenningsplate samt utslagsvask.

Frittstående hvitevarer.

Fliser på vegg mellom over og underskap.

- Kommentar:

Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.

Merk at innredningen er fra byggeår og at skapene dels er plassbygde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkenet bør påregnes oppgradert eller renoveret på sikt for å opprettholde funksjon og estetikk, da alder medfører økt risiko for slitasje, redusert brukervennlighet og mulige skjulte skader.

Tilstandsrapport



Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.



Evalet oppvaskbeslag.



Fuktsøk på gulv foran benkeskap og oppvaskmaskin - ingen påviste forhøyede fuktverdier.



Fuktsøk i benkeskap - ingen påviste forhøyede fuktverdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

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

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i loftsplanet med belegget til gulv, tapetserte vegger og tak-ess i himlinger.
Gulvmontert vannklosett samt vegghengt porselensservant.

- Kommentar:

Noe lavere innvendig takhøyde jfr. skråhimlinger.
Det ses ingen ventilering av rommet.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering 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.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering på toalettrommet, for eksempel mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte eller ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Toalettrom i 3.etg.

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i kjellerplanet med beleggt gulv, plater til vegger og i himlinger.

Gulvmontert vannklosett.

- Kommentar:

Sluk i gulvet.

Blandebatteri på vegg for vannuttak via tilkoblet slange.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering 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.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel luftespalte ved dør eller ventil, samt mekanisk avtrekk i henhold til gjeldende krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Toalettrom i kjeller.'

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak ført inn på teknisk rom i kjeller/kjellerrom til hovedstoppekran samt trykksatte rørføringer med fordelinger ut til de respektive tappepunkter. Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber/kobberstrekk.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer og vannskader på omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert funksjonalitet.



Vanninntak, bereder samt trykksatte rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

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.

Det anbefales å være oppmerksom på at mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrørene er passert.

Konsekvensen er økt risiko for lekkasjer eller andre skader som følge av aldring, spesielt siden rørene ligger skjult og ikke kan inspiseres.

Ved oppgradering eller ved mistanke om feil bør rørene vurderes nærmere av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Spalteventiler i vinduer som naturlig ventilering av oppholdsrom.

Periodisk avtrekk med mekanisk avtrekk på bad/våtrom samt avtrekksventilator på kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert 2 stk luft-til-luft varmepumper som hoved- eller tilleggsoppvarming i boligen - en til hver etasje - 1 og 2.etg.

Anlegget består av utvendig kompressor/kondenseringsenhet og innedel montert på vegg i oppholdsrommet.

Systemet leverer varme ved varmeoverføring fra uteluft til inneluft og kan også benyttes til kjøling om sommeren.

Strømtilførsel og kondensavløp er etablert i henhold til normal installasjonspraksis.

Varmepumpene opplyses installert nye i 2021.

- Kommentar:

Anlegget fremstod i drift ved befarings, og det ble registrert normal funksjon og luftstrøm fra innedel.

Ingen unormal støy, vibrasjoner eller ising ble observert.

Det er ikke mottatt dokumentasjon på service eller filterbytte.

Levetiden for en luft-til-luft varmepumpe er normalt 10–15 år, avhengig av drift og vedlikehold.

Dersom anlegget er eldre enn dette, må redusert effekt og mulige driftsavvik påregnes.

Tilstandsrapport

Årstill: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

Beskrivelse

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

- Kommentar:

Varmtvannsberederen er felles for begge leilighetene samt bakeriet.

Årstill: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke etablert sluk eller tilrettelagt med andre avrenningsmuligheter ved en event. utilsiktet vannutstrømming fra bereder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mindre konsekvens ved en event. utilsiktet vannutstrømming, da det er betonggulv/gulv til grunn.



200 liters varmtvannsbereder i kjellerrom.

Bereder ny i 2016.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med vesentlig skrusikringer i hovedskapet. Automatsikringer og jordfeilbryter på kurseri bakeriet.

Kurs med 3-fas og kurs til driftsbygningen.

63 amp hovedsikringer.

I 2.etg er det skap med automatsikringer og egen terminal. Hovedsikring 35 ampere montert i hovedskapet.

Anlegg og installasjoner har generelt varierende alder.

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)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1982

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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 kapilærsug jfr. fuktvandring i terreng og manglende fuksikringer i gulv og vegg.

- Kommentar:

Muren er pusset på utsiden (nedre langside) i 2023.

Tilstandsgrad:

Tilstandsgrad er ikke vurdert da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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 er påvist andre avvik:

Det antas naturlig avrenning fra tomten, hvor det antas at vannet får naturlig fordrøyning i stedlige masser.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere eller forbedre drenering rundt bygget for å sikre tilstrekkelig bortledning av overflatevann.

Konsekvensen av manglende drenering er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skader på bygningsmassen over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpte kjellerfundamenter ført ned i terreng.

Tilbygd i 1982 med støpte ringmurskonstruksjoner med blindkjeller.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekkdannelser i muren pga jordpress fra ovenforliggende terreng - dette ses i murverket inne i bakre bod.

Det opplyses om at samtlige murvegger er reparert ved at det er murt opp nye mur av lettklinker på innsiden av eksisterende murer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelser i muren bør utbedres for å hindre videre skader og redusere risiko for fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen.

Det anbefales å kontrollere utførte reparasjoner for å sikre at de er fagmessig utført og tilstrekkelig dokumentert, da mangelfull utførelse kan medføre økt risiko for fremtidige skader.



Påvist sprekkdannelser i muren pga jordtrykk.

Terrengforhold

Beskrivelse

Stedlig vegetasjon samt etablerte grøntarealer.

Noe brattere beliggende.

- Kommentar:

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

Vurdering av avvik:

- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

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

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.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen er tilknyttet private vann og avløpssystemer, hvor disse ligger i grøft inn mot eiendommen og ikke lar seg inspisere.

- Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt ihht alder.

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales å innhente dokumentasjon og vurdere tilstanden til utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, brudd eller andre skader som kan føre til kostbare reparasjoner og driftsavbrudd.

Septiktank

Beskrivelse

Ingen opplysninger vedr. type, alder og tilstand på anlegget er gitt til takstmann.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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.

Dette bygget er bygd i 1936 med støpt gulv til grunn, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Kjeller ble ominnredet og tilrettelagt slik den fremstår pr. dd i 2004.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Rekkverket på balkong eller terrasse bør heves til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.

Åpninger i rekkverk bør reduseres slik at de tilfredsstiller gjeldende krav, for å hindre fare for at barn eller gjenstander kan falle gjennom.

Det anbefales å innhente nærmere informasjon om rasfare/skredfare fra kommunen eller NVE, og eventuelt gjennomføre nødvendige sikringstiltak for å redusere risiko for skade på bygning og personer.

Radonmålinger bør utføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes. Manglende radonsperre og målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer innendørs.

Håndløper bør monteres på vegg i innvendig trappeløp for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Rekkverk bør monteres på innvendig trapp for å ivareta personsikkerheten og oppfylle gjeldende forskriftskrav.

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

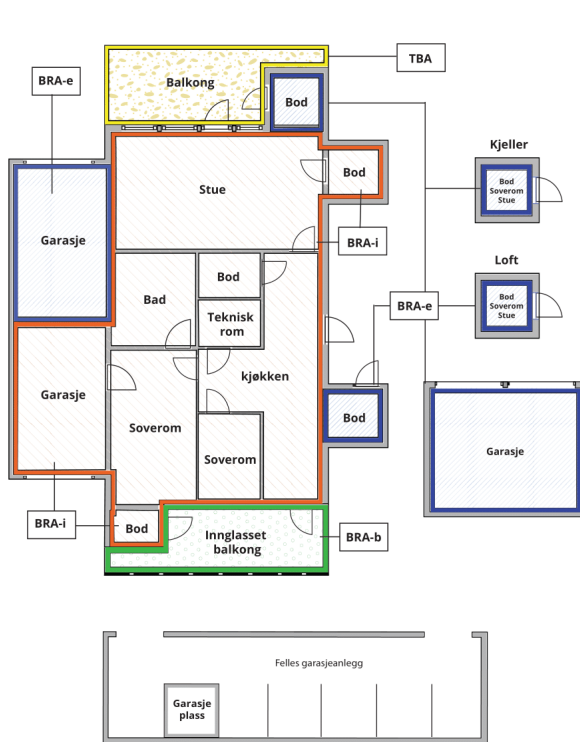
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	40			40	
2. Etasje	96			96	9
1. Etasje	131			131	30
Kjeller	80			80	
SUM	347				39
SUM BRA	347				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, soverom, toalettrom, uinnredet loft (14 kvm)		
2. Etasje	Trappegang, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, kott (vaskerom)		
1. Etasje	Entré, biinngang/gang, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, bod/spiskammer, trapperom		
Kjeller	Trapperom, teknisk rom, bod, bakeri, baksterom, pakkeri, toalettrom		

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 (TBA):

Det er samlet 39 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- 13 kvm overbygd inngangsparti.

- 10 kvm overbygd gavlterrasse i sammen med 7 kvm åpen del - adkomst til terreng.

- 9 kvm overbygd veranda ut for stue i 2.etg.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 39 kvm.

- 3.etg/Loftsetasje:

Loftsetasjen får ett beregnet innv. bruksareal på 40 kvm.

Merk at det i etasjen også er skråhimlinger og lavere innvendige takhøyder, derav noe mindre 'ikke målbare' arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger. Takstingeniøren har ikke foretatt noen form for lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter og en kjøper må være inneforstått med risikoen dette innebærer. Det tas et spesifikt forbehold om godkjenning av ombygging eller endringer på bygget fra offentlige myndigheter. Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
	Kirsten Elin Bergsbakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	47	14		0	0.001 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Graneisleie 190

Hjemmelshaver

Bergsbakken Kirsten Elin

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• 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. 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 fem 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 befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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 funksjonsprøving 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** 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 ren 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, 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 boligomsetningen. 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/OZ1537>

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