Tilstandsrapport

Enebolig
Vennisvegen 1808, 2977 ØYE
VANG kommune
gnr. 16, bnr. 6

Markedsverdi

200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 18.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11138-1982 **Eiendomsverdi ref nr:** QN1213

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Hamre-Hagen **Vår ref:** 2026448

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.
Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

Rapportansvarlig

Stian Hamre-Hagen
Uavhengig Takstingeniør
valdres@takstmann.com
950 86 489

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Eiendommen er beliggende i Øye ved elva mellom Vangsmjøse og Strondafjorden i Vang kommune. Beliggende mellom elva og Vennisvegen med sol, utsikt til dalføret og omsluttende fjellområder. Avstand til kommunesenteret i Grindaheim er 14 km og avstand til Tytinkrysset med matbutikk, sportsbutikk, restaurant og alpinbakke er 11 km. Fint turområde i umiddelbar nærhet, bade og fiskemuligheter like ved.

Boligeiendommens bebyggelse er bestående av enebolig, uthus og to boder.

Boligen har en lav standard på overflater og utstyr.

Bolig er bygget over to etasjer og kjeller, byggeår er på 1950-tallet ikke eksakt og 1952 er satt som antagelse med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig
ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklima, fuktsikring, etc.

Boligen fremstår med total renoveringsbehov der det er betydelige avvik, bygning må vurderes som kondemnabel der kost/nytte må vurderes før igangsettelse av tiltak.

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

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.
Ingen drenering.
Fundamentert med ringmur av betong og sparestein.

Etasjeskilleren er av trebjelkelag.

Ytterveggen er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med spenn kledning og har liggende bordkledning.

Saltak konstruksjon med sperrer. Taket er tekket med bølgeeternitt.
Takrenner og nedløp er av metall på en side, og vindskiene er i treverk.
Teglstein på pipe over tak.
Montert takstige på tekking.

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1987. Koblede vinduer i kjeller.
Markise på enkelte vindu.
Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til vindfang. Terassedør av tre med glassfelt fra stue. Plassbygd dør til kjeller.

Inngangsparti med tøft betong og spare stein på 8 m². Under denne er det et lagerrom med plast støpt gulv vegger og tak.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er belagt med heltregulv, teppegulv og vinylbelegg.
Vegger er kledd med plater, tapet og trepanel.
Himlinger er kledd med malte plater.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret.
Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Teglsteinspipe.
Tilkoblet peisovn i stue med ubrennbar plate på gulv under ildsted.
Tilkoblet vedovn på et soverom med ubrennbar plate på gulv under ildsted.

Kjeller er bestående av råkjeller med konstruksjoner av betong med støpt dekket på grunn, grunnmurer med betong og spare stein. Rom i nedre del har gulv lagt med tregulv og plater, enkelte vegger kledd med trepanel.
Hulltaking er ikke foretatt da det er åpne mur konstruksjoner og fuktmåletaking foretatt ved overflatesøk.

Innvendig er det lakkert tretrapp fra 1.etasje til 2.etasje.
Enkel trapp til kjeller av tre, plassbygd i nedre del.

Innvendige dører er finerdører.

VÅTROM Gå til side

Badet har gulvbelegg med oppbrett, veggene er kledd med baderomsplater, og himlingen er kledd med malte plater.
Det er montert klosett, servant og dusj på vegg.

Baderommet er fra byggeåret, og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.
På bakgrunn av tilstand, levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimat er satt for full renovering av rommet, inkludert nytt tettesjikt.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da det er registrert andre avvik i våtrom og renovering må foretas.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Avløpsrørene er av plast. Sluket i kjelleren er av støpejern, og det er mulig at bunnledningene i kjelleren også er av støpejern.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Vanninstallasjoner med trykkbeholder, pumpe og vannledning er preget av elde.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu og veggventil.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.
Det er montert sikringsskap med skrusikringer og fjerne avleser plassert i gang i andre etasje. Fjern avleser er skiftet i 2016.
Sikringsskap med skrusikringer i kjeller.

Beskrivelse av eiendommen

Det er montert røykvarsler i enkelte etasjer, brannslukningsapparat er plassert i trapp.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt er bestående av natureng/gress rundt boligen, ellers naturtomt i skrående og bratt terreng nedenfor boligen med lauv/barskog ca 520 m.o.h.

Avløpsledningene er av ukjent type. Vannledningen er av plast. Det er septiktank i betong.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	189 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	166 m²
Totalpris	200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Ifølge Vang kommune foreligger det ikke tegninger. Det foreligger normalt ikke godkjente tegninger i kommunens arkiv for bygninger av denne typen og alder, da det ikke var krav om dette før byggeteknisk forskrift av 1969 trådte i kraft.

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Ifølge Vang kommune foreligger det ikke tegninger. Det foreligger normalt ikke godkjente tegninger i kommunens arkiv for bygninger av denne typen og alder, da det ikke var krav om dette før byggeteknisk forskrift av 1969 trådte i kraft.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Ifølge Vang kommune foreligger det ikke tegninger. Det foreligger normalt ikke godkjente tegninger i kommunens arkiv for bygninger av denne typen og alder, da det ikke var krav om dette før byggeteknisk forskrift av 1969 trådte i kraft.

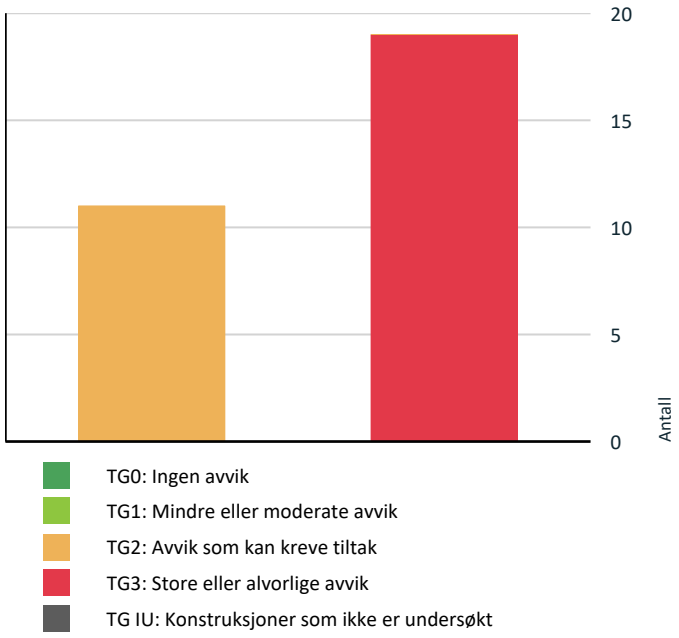
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Ifølge Vang kommune foreligger det ikke tegninger. Det foreligger normalt ikke godkjente tegninger i kommunens arkiv for bygninger av denne typen og alder, da det ikke var krav om dette før byggeteknisk forskrift av 1969 trådte i kraft.

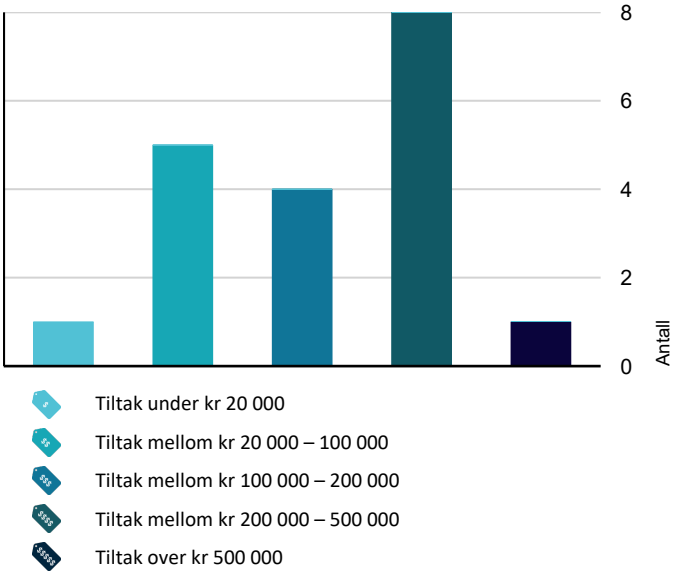
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:
Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 16/6 i Vang kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent/eier og gjennomgang av dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunktet og det forutsettes at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	**Utvendig > Taktekking**	Gå til side
!	**Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak**	Gå til side
!	**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**	Gå til side
!	**Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon**	Gå til side
!	**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**	Gå til side
!	**Utvendig > Ytterdører**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater - gulv**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater - vegger og himlinger**	Gå til side
!	**Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Elanlegg er generelt preget av elde og får tilstrekkelig tilstandsvurdering anbefales kontroll med Eltilsyn/elektriker. Det må på egnes forbedringer av anlegg i sin helhet og påkostninger vil forekomme.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på etableringsdato i matrikkelopplysning, det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

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

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med bølgeeternitt og besiktiget fra bakkenivå.
Det er under befaring ikke etablert forsvarlig inspeksjon av tak som følge av bratthet og sikring, det bør foretas ytterliggere inspeksjon når sikringstiltak er etablert og tak undersøkes av fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Det er registrert skader på taket og av bølge eternitt, ellers har taket oppnådd forventet levetid og må skiftes
Inneholder helsefarlig stoffet asbest noe som må hensyntas ved skiftet med riving og renovering av tak må behandles som spesialavfall.

Konsekvens/tiltak
• Påviste svekkelser eller skader kan innebære akutt risiko for videre skadeutvikling eller svikt i konstruksjonen.

• Det anbefales å iverksette nødvendige strakstiltak og få utført snarlig utbedring av fagkyndig.

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Det bør gjennomføres en grundig inspeksjon av taket av fagperson når nødvendige sikringstiltak er etablert.

Taket har oppnådd forventet levetid og må skiftes. Skader på bølgeeternitt øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Ved utskifting må det tas hensyn til at bølgeeternitten inneholder asbest, som er helsefarlig. Fjerning og deponering må utføres av godkjent firma og behandles som spesialavfall for å unngå helsefare og miljøskade.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Skade på tak

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall på en side, og vindskiene er i treverk.
Teglstein på pipe over tak.
Montert takstige på tekking.

Vurdering av avvik:
• Takrenner er preget av elde og slitasje med avflassing.

• Pipe over tak har sprekkdannelser i fuger, men ikke tilstrekkelig inspisert da det ikke var tilrettelagt for inspeksjon av taket under befaring og nærmere undersøkelse av pipe over tak må foretas.

• Det er råte skader på vindskier.

• Bør monteres nye takrenner på begge sider med forkant beslag.

Konsekvens/tiltak
• Takrennene bør skiftes ut for å hindre lekkasjer og videre forringelse. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå vannskader på fasade og grunnmur som følge av utilstrekkelig bortledning av takvann.

• Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av pipe over tak for å avdekke omfanget av sprekkdannelser i fugene.
Dersom sprekkene ikke utbedres, kan det føre til vanninntrenging og påfølgende skader på pipa og omkringliggende konstruksjoner.

• Råteskadede vindskier bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og unngå følgeskader som fuktinntrengning.

• Det bør monteres nye takrenner på begge sider med forkantbeslag for å sikre tilstrekkelig bortledning av vann og beskytte fasaden mot fuktskader.
Manglende eller utilstrekkelige takrenner og beslag kan føre til vanninntrenging.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Slitasje på takrenner og nedløp



Råteskade i vindskier

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak konstruksjon med sperrer.

Vurdering av avvik:

• Det er fra luke i himling i gang fra andre etasje inspisert kryploft fra luke området, anbefaler gjennomgang av kryploft i sin helhet, men under befaring var ikke inspeksjon mulig da adkomst/stige ikke var etablert.

Det er registrert begrenset isolering mot himling og kombinert med ingen/begrenset lufting vil kondens og fuktskader oppstå på konstruksjonen. Det er fra undertak tro registrert sortheter/sopp som tyder på høy luftfuktighet der nullpunktet i konstruksjonen flyttes mot tak og vil føre til kondensering av kryploftet.
Det er ikke registrert noen form for undertak på tekking og kondensering på tak vil føre til innvendig fukt.

• Luke er kun tildekket med en enkel plate, fører til luftlekkasje og videre oppfukting mot takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres forsvarlig adkomst til kryploftet slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres.

Isolering og lufting av takkonstruksjonen må forbedres for å hindre kondens og fuktskader, samt redusere risiko for sopp- og råteskader i konstruksjonen.

Manglende undertak øker risikoen for innvendig fukt og skader på bygget. Tiltak bør iverksettes for å etablere tilfredsstillende undertaksløsning.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt fare for fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

• Luken bør byttes ut med en isolert luke med tetningslist for å hindre luftlekkasje og oppfukting av takkonstruksjonen.
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for kondens og redusert energieffektivitet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sortheter/muggsopp på undertaktro tyder på høy luftfuktighet



Enkel plate mot takkonstruksjon

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggen er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med spenn kledning og har liggende bordkledning.
Montert brannstige på yttervegg fra et soverom i 2.etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen.

• Det er påvist betydelige råteskader i den liggende bordkledningen.

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

Tilstandsrapport

• Yttervegger er preget av stort vedlikeholdsetterslep, der det er registrert råteskader i ytterkledning og yttervegg konstruksjon der nærmere undersøkelse av konstruksjoner må foretas for avdekking av skadeomfang.

Det må foretas skifte av ytterkledning/fasade i sin helhet der tiltak med etterisolering og etablering av lufting må foretas.

Konsekvens/tiltak

• Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og videre skadeutvikling.

• Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet bordkledning må skiftes ut.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Det må gjennomføres fullstendig utskifting av ytterkledning og nødvendige deler av ytterveggskonstruksjonen, samt etableres korrekt lufting og etterisolering.
Nærmere undersøkelser bør utføres for å avdekke skadeomfanget, da det er risiko for omfattende råteskader og svekket bæreevne i konstruksjonen.
Manglende utbedring kan føre til videre forringelse av bygget.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Råteskader



Stort vedlikeholdsetterslep



Råte

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1987.
Koblede vinduer i kjeller.
Markise på enkelte vindu.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Vinduer og spesielt i 2.etasje er preget av slitasje og muggsopp. Må påregnes utskifting av vinduer, vedlikehold av enkelte vinduer kan vurderes.

• Markiser er slitt og må skiftes.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• Vinduer med slitasje og muggsopp må skiftes ut.
Manglende utskifting kan føre til økt varmetap, redusert funksjon og ytterligere skade på omkringliggende konstruksjoner.

• Markisene bør skiftes for å sikre funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Muggsopp på vindu

Tilstandsrapport



Koblede vinduer må skiftes



Ingen terrasse på yttersiden og fare for fallulykke ved åpning



Råte skader på vindu



Terassedøren må skiftes

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til vindfang.
Terassedør av tre med glassfelt fra stue.
Plassbygd dør til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Terassedøren har ingen terrasse på utsiden og er en risiko med fall sikkerhet ved åpning. Selve døren er preget av eldre og slitasje og må skiftes eventuelt blandes med fastkarmvindu.

• Ytterdøren er preget av elde og slitasje, bør skiftes.

• Kjellerdør er preget av elde og slitasje, bør skiftes

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende sikring mot fall ved terassedøren, for å redusere risikoen for personskade ved åpning. Døren bør vurderes skiftet ut, eventuelt erstattes med fastkarmvindu, da den er preget av alder og slitasje.

• Ytterdøren bør skiftes for å sikre god tetthet og funksjon. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

• Kjellerdøren bør skiftes ut for å hindre varmetap, trekk og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Dersom døren ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere forringelse i omliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ytterdør må skiftes



Fare for fallulykke ved åpning av terassedør, registrert råte skader rundt døren

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Inngangsparti med tøft betong og spare stein på 8 m². Under denne er det et lagerrom med plast støpt gulv vegger og tak.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende fuktsikring på inngangspartiet til lagerrom under.
• Det er sprekker, setninger og forvitring med rustskader på armering.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende fuktsikring på inngangspartiet for å hindre fuktinntrengning til lagerrommet under.
Konsekvensen av manglende fuktsikring er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.
• Sprekker, setninger og forvitring med rustskader på armering bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrenging og svekket bæreevne.
• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
• Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Manglende tilstrekkelig rekkverk


Manglende tette sjikt


Sprekker og forvitring med rustskader i armering

INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv er belagt med heltregulv, teppegulv og vinylbelegg.

Vurdering av avvik:
• Overflater har slitasjegrad utover det en kan forvente, det må på beregnes renovering av overflater og oppgradering av konstruksjoner i sin helhet.

Konsekvens/tiltak
• Overflater bør renoveres eller skiftes ut for å oppnå tilfredsstillende standard og funksjon.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert brukskvalitet og økt risiko for skader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Behov for renovering av overflater


Slitasje

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er kledd med plater, tapet og trepanel.
Himlinger er kledd med malte plater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har slitasjegrad utover det en kan forvente, det må på beregnes renovering av overflater og oppgradering av konstruksjoner i sin helhet.

• Det er på yttervegg stedvis registrert fukt og råte skader i yttervegg.

• Fra 2.etasje er det registrert sprekk i himling og fuktskjolder i område med mulig lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Overflater bør renoveres og konstruksjoner oppgraderes for å sikre tilfredsstillende standard og funksjon.
Dersom dette ikke utføres, vil det være økt risiko for videre forringelse og mulige følgeskader på bygningsdelene.

• Det bør gjennomføres utbedring av fukt- og råteskader i yttervegg for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for sopp, mugg og svekket bæreevne. Skadene kan føre til dårligere inneklima og økte vedlikeholdskostnader dersom de ikke utbedres.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til sprekk og fuktskjolder i himlingen, da dette kan indikere lekkasje eller fuktskader.
Dersom det foreligger lekkasje, må nødvendige utbedringer utføres for å hindre videre skade på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Slitasje på overflater som har oppnådd sin levetid



Merker og generelt røyklukt i bolig



Fukt og råte skader i vegg



Sprekker i overflater

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er av trebjelkelag. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 30 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 50 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret.
Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinspipe.
Tilkoblet peisovn i stue med ubrennbar plate på gulv under ildsted.
Tilkoblet vedovn på et soverom med ubrennbar plate på gulv under ildsted.

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

Vurdering av avvik:

• Det må hensyntas alder på skorstein der halvparten av forventet levetid er passert og vurderes rehabilitering av pipeløp.

• Det er registrert sprekker og riss i pipe.

• Det er avskalling av pipekrage i andre etasje overgang mot takkonstruksjon

• Pipebunn er preget av fukt og sot.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en grundigere vurdering av pipens tilstand, og eventuelt iverksettes nødvendige tiltak som rehabilitering eller utskiftning for å sikre fortsatt forsvarlig bruk.

• Det bør foretas lokal utbedring av sprekkene og rissene i pipen for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for røyklekkasje eller brannfare.
Det anbefales også at pipen kontrolleres av det lokale branntilsyn eller feier for en fullstendig vurdering.

• Avskalling av pipekrage i overgang mot takkonstruksjon bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse av pipa.
Dersom skaden ikke utbedres, kan det føre til fuktskader i takkonstruksjonen.

• Pipebunn bør undersøkes nærmere og eventuelle skader utbedres for å hindre videre fuktskader.



Sprekker



Avskalling



Pipebrann er fuktpreget og sot

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller er bestående av råkjeller med konstruksjoner av betong med støpt dekket på grunn, grunnmurer med betong og spare stein. Rom i nedre del har gulv lagt med tregulv og plater, enkelte vegger kledd med trepanel.

Hulltaking er ikke foretatt da det er åpne mur konstruksjoner og fuktmåletaking foretatt ved overflatesøk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetasje/kjeller og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

• Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er i kjeller registrert høy luftfuktighet da det er som følge av sviktende drenering og grunnfukt, fuktpåvirkning vil forekomme og vil føre til belastning mot konstruksjoner der blant annet betong overtid vil ha svekket levetid og vil føre til forvitring. Treverk i området som ved bunnsvill yttervegg konstruksjon og som ved registrert ved trappene løp vil føre til fuktskader og råte skader.

• Kjelleren har grov betong, og det er registrert sprekker og hull i kjellergulvet. Det foreligger ingen opplysninger om tidligere vannskader i kjelleren. Hullene i gulvet kan medføre økt risiko for fukt- og vanninntrenging, spesielt ved vårflom eller mye nedbør. Dette bør hensyntas ved videre bruk og eventuelle tiltak.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Synlige fukt- og råteskader kan tyde på omfattende og skjulte skader i konstruksjonen, med risiko for svekket bæreevne og dårlig inneklima.

• Det er viktig å avdekke omfanget av skadene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadet konstruksjon.

• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

• Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre dreneringen og redusere grunnfukt i kjelleren, for å hindre videre belastning på konstruksjonene.

Høy luftfuktighet og fuktinntrengning kan føre til forvitring av betong, samt fuktskader og råteskader på treverk, noe som kan redusere konstruksjonenes levetid og gi økt risiko for skader og dårlig inneklima.

Det anbefales å fjerne alt treverk som er utsatt for fukt, samt å sikre god ventilasjon og jevnlig tilsyn av kjelleren for å overvåke utviklingen over tid.

• Bør utbedres for å redusere risikoen for fukt- og vanninntrenging, spesielt ved kraftig nedbør eller vårflom.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt fare for fuktskader, råte og forringelse av konstruksjonen over tid.
Videre bruk av kjelleren bør tilpasses dagens tilstand, og det anbefales jevnlig kontroll.

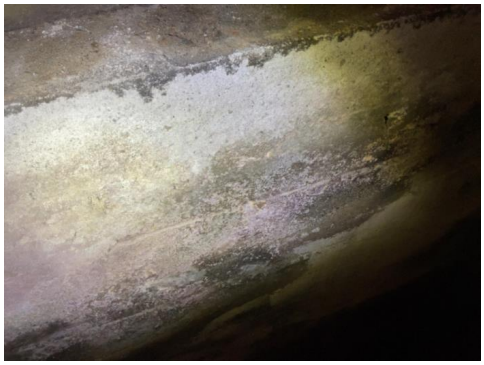
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fuktskade



Råte



Saltutslag og muggsopp



Saltutslag

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig er det lakkert tretrapp fra 1.etasje til 2.etasje.
Enkel trapp til kjeller av tre, plassbygd i nedre del.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende tilstrekkelig sikring/rekkverk i øvre del av trappen.

• Det er slitasje og fukt preget treverk i trapp, årsakssammenheng er høy luftfuktighet fra kjeller som trekker opp mot tilstøtende konstruksjoner.

• Trapp til kjeller er enkel og preget av fukt påkjenning, ufagmessigheter i nedre del.

Manglende sikring av rekkverk og håndløper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres rekkverk eller annen tilstrekkelig sikring i øvre del av trappen for å redusere risikoen for fall og personskader.

• Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre slitasje og fuktpåvirket treverk i trappen, samt redusere luftfuktigheten fra kjelleren for å hindre videre skade på trapp og tilstøtende konstruksjoner.

• Trappen til kjeller har tegn til fuktpåvirkning og ufagmessig utførelse i nedre del. Det anbefales at trappen vurderes og utbedres.

Manglende rekkverk og håndløper bør utbedres for å sikre mot fallulykker og ivareta sikkerheten ved bruk av trappen.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Manglende tilstrekkelig sikring



Preget av fukt påkjenning



Ufagmessig nedre del av kjellertrapp



Fuktpreget

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er finerdører.

Vurdering av avvik:

• Innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er registrert spor av aktivitet fra mus/skadedyr.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert spor av aktivitet fra mus/skadedyr i boligen, ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner noe som må hensyntas.

Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å identifisere og fjerne mus/skadedyr, samt undersøke omfanget av eventuell aktivitet i lukkede konstruksjoner.
Konsekvensen av ikke å utbedre forholdet er økt risiko for skader på bygningsdeler og luktproblemer.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har gulvbelegg med oppbrett, veggene er kledd med baderomsplater, og himlingen er kledd med malte plater.
Det er montert klosett, servant og dusj på vegg.

Baderommet er fra byggeåret, og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av tilstand, levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimat er satt for full renovering av rommet, inkludert nytt tettesjikt.

Våtrommet har oppnådd sin forventede levetid. Ved videre bruk vil det være fare for fukt og fuktskader i konstruksjoner, og det er registrert tegn til fuktskader i bygningsdeler.
Det må derfor foretas renovering før rommet kan benyttes som våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fuktskader på nedre del av baderomsplate i dusj



Løst belegg preget av bobler

2.ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da det er registrert andre avvik i våtrom og renovering må foretas.

Vurdering av avvik:

• Det er en registrert andre avvik på selve våtrommet og tegn til fuktskader i konstruksjonen, videre må våtrom renoveres som følge av alder og forventet levetid. Nærmere undersøkelse av lukkede konstruksjoner spesielt ved dusj må derfor foretas og må hensyntas at avvik vil kunne forekomme.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av lukkede konstruksjoner, spesielt ved dusj, for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader eller svekkelser.
Konsekvensen av manglende undersøkelser er økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen, som kan føre til ytterligere skadeutvikling og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

• Omfattende skader på overflater eller kjøkkeninnredning kan medføre redusert funksjon, kortere levetid og økt risiko for videre skadeutvikling. Skadene kan også indikere underliggende problemer som fukt eller slitasje.

• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Innredning er preget av eldre og slitasje



Slitasje og fukt preget skap under oppvaskkum



Slitasje

Tilstandsrapport



Merker mot vegg ved komfyr

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

• Ventilator bør skiftes på grunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

• Ventilatoren bør skiftes ut for å sikre tilfredsstillende avtrekk og redusere risikoen for funksjonssvikt eller dårlig luftkvalitet på kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.



Som følge av alder og løsning med gren/koblinger er dette en utsatt del for lekkasje

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av plast. Sluket i kjelleren er av støpejern, og det er mulig at bunnledningene i kjelleren også er av støpejern.

Vurdering av avvik:

• Plastrør er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er på sluk i et kjellerrom registrert rustskader

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• Det bør vurderes utskiftning eller utbedring av sluk med rustskader for å unngå lekkasjer og videre tæring, da rust kan føre til svekkelse av materialet og økt risiko for vannskader i kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu og veggventil.

Vurdering av avvik:

• Det er lukt og merker i boligen, må foretas tilstrekkelig tiltak med luktsanering og rengjøring av boligen i sin helhet med bla. ventiler.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres grundig luktsanering og rengjøring av hele boligen, inkludert ventilene, for å fjerne lukt.
Dersom luktproblemet vedvarer etter rengjøring, bør det vurderes ytterligere tiltak for å forbedre ventilasjonen, da utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig innemiljø.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Vanninstallasjoner med trykkbeholder, pumpe og vannledning er preget av elde.

Vurdering av avvik:
• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre VVS-installasjoner har økt risiko for svikt, lekkasjer og redusert funksjon, med fare for vannskader og driftsproblemer.

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av installasjonene for å sikre videre driftssikkerhet.

⚠ 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 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.

Beskrivelse
Det er montert sikringsskap med skrusikringer og fjerne avleser plassert i gang i andre etasje. Fjern avleser er skiftet i 2016. Sikringsskap med skrusikringer i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Elanlegg er generelt preget av elde og får tilstrekkelig tilstandsvurdering anbefales kontroll med Eltilsyn/elektriker. Det må på egnes forbedringer av anlegg i sin helhet og påkostninger vil forekomme.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av autorisert elektriker for tilstandsvurdering og eventuelle nødvendige oppgraderinger.


Sikringsskap 2.etasje


Sikringsskap kjeller

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse
Det er montert røykvarsler i enkelte etasjer, brannslukningsapparat er plassert i trapp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TG 3 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Vurdering av avvik:

• Panelovner er preget av slitasje og elde, bør skiftes.

Konsekvens/tiltak

• Panelovner bør skiftes ut for å sikre tilfredsstillende og sikker oppvarming.
Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert funksjon, økt risiko for feil.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Slitasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen drenering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid noe som også er registrert i kjeller..

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ingen synlige drenering

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert med ringmur av betong og sparestein.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Det er registrert symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).

• Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i bolig.

Inspeksjon av grunnmur i sin helhet var ikke mulig å inspisere pga nedfylte masser rundt mur, men ved dreneringsarbeid vil mur avdekkes og kontroll av mur anbefales der tiltak vurderes.

Alder på bygningsdel kombinert med fuktpåkjenning over tid har innvirkning av levetid på grunnmur, må hensyntas.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

• Jordtrykk kan påvirke konstruksjonen med risiko for videre deformasjoner og svekket stabilitet.

• Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere belastningen og sikre konstruksjonen.

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av grunnmur når denne avdekkes i forbindelse med eventuelle dreneringsarbeider, for å avdekke eventuelle skader eller svakheter.

Tiltak bør vurderes for å redusere risiko for fuktpåkjenning og setningsskader, da dagens fundamentering og alder på konstruksjonen gir økt risiko for skjevheter og redusert levetid på grunnmuren.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sprekker



Forvitring



Sprekker i mur som følge av setninger i bygning, rustskader på armering

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt er bestående av natureng/gress rundt boligen, ellers naturtomt i skrående og bratt terreng nedenfor boligen med lauv/barskog ca 520 m.o.h.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

• Ligger innenfor aktsomhetsområder for steinsprang, flom, snøskred, jord- og flomskred. Aktsomhetsområder er en nasjonalt dekkende kartserie som viser potensielt utsatte områder på oversiktsnivå.

• Tomten fremstår gjengrodd og ustelt, tiltak må foretas.

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

• Det bør foretas terrengjusteringer.

• Det anbefales å innhente ytterligere informasjon og eventuelt gjennomføre en grundigere vurdering av risiko for steinsprang, flom, snøskred og jordskred på eiendommen.
Konsekvensen av å ikke gjøre dette kan være økt fare for skade på bygning og eiendom, samt restriksjoner ved fremtidige søknadspliktige tiltak.

• Tomten bør ryddes og vedlikeholdes for å hindre videre gjengroing.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Terrengfall mot bolig

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type. Vannledningen er av plast.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og utifra alder har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

Tilstandsrapport



Ukjent vannløsning, men kum er plassert ved parkering og ukjent om det er vannkilde

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er septiktank i betong.

Vurdering av avvik:

• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av septiktanken for å sikre tilfredsstillende funksjon og miljømessig sikkerhet.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Elanlegg er generelt preget av elde og får tilstrekkelig tilstandsvurdering anbefales kontroll med Eltilsyn/elektriker. Det må på egnes forbedringer av anlegg i sin helhet og påkostninger vil forekomme.

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

• Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av autorisert elektriker for tilstandsvurdering og eventuelle nødvendige oppgraderinger.

• Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på etableringsdato i matrikkelopplysning, det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og betydelige avvik, ansees som kondemnabel. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Uthus med bod og lagerplass. Oppført i enkle konstruksjoner i bindingverk kledd med stående bordkledning. Skråtakkonstruksjon med sperrer, tekket med stålplater.
Koblede vinduer i treramme med et lags glass. Plassbygd ytterdør.

Bygning er preget av vedlikeholdsetterslep, setninger, råte og flere betydelige avvik. Ansees som kondemnabel.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod



Anvendelse

Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på etableringsdato i matrikkelopplysning, det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og betydelige avvik, ansees som kondemnabel. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Bod er oppført i enkle konstruksjoner i bindingverk kledd med liggende bordkledning. Skråtak tekket med stålplater.
Plassbygd ytterdør.

Bygning er preget av vedlikeholdsetterslep, skjevheter/setninger, råte og flere betydelige avvik. Ansees som kondemnabel.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod



Anvendelse

Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på etableringsdato i matrikkelopplysning, det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og betydelige avvik, ansees som kondemnabel. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Bod er oppført i enkle konstruksjoner i bindingverk kledd med liggende bordkledning. Skråtak tekket med stålplater. Plassbygd ytterdører.

Bygning er preget av vedlikeholdsetterslep, skjevheter/setninger, råte og flere betydelige avvik. Ansees som kondemnabel.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

166 m²/166 m²

Enebolig: 5 Bod, Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, Trapperom, Bad, 3 Soverom, Kott

Andre bygg: Uthus, Bod, Bod
Bruksareal andre bygg: 23 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**200 000**
Konklusjon markedsverdi	**200 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen erfaringsmessig og skjønnsmessig betraktninger.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tørpegardsvegen 135 ,2973 RYFOSS 104 m² 1973 3 sov	10-06-2025	800 000	**700 000**		700 000	**6 731**
2	Tyinvegen 4482 ,2975 VANG I VALDRES 154 m² 1950 3 sov	20-05-2019	750 000	**655 000**		655 000	**4 253**
3	Vestsidevegen 2180 ,2967 LOMEN 136 m² 1940 5 sov	23-04-2017	750 000	**500 000**		500 000	**3 676**
4	Tyinvegen 3124 ,2967 LOMEN 0 m² 1850 4 sov	22-07-2026	600 000	**400 000**		400 000	**1 286**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring (stipulert)	Kr.		8 000
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.		7 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**15 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**250 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**250 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		150 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**150 000**

Kommentar
Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**400 000**

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

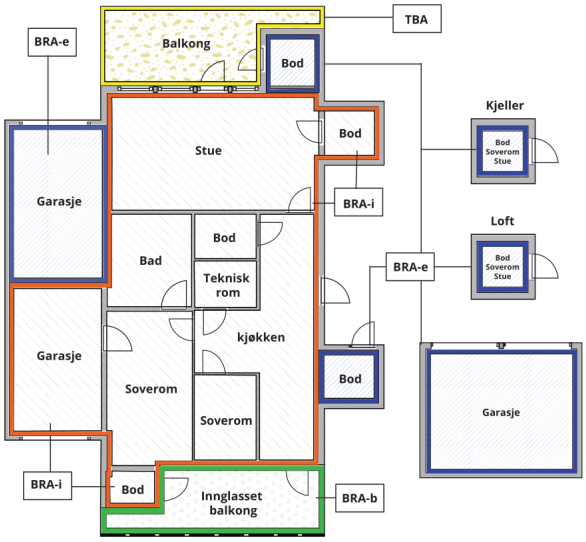
Hva er måleverdig areal?

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)
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	54			54			54
1.etasje	59			59	8		59
2.etasje	53			53		6	59
SUM	**166**				**8**	**6**	**172**
SUM BRA	**166**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerrom, kjellerrom 2, kjellerrom 3, kjellerrom 4, kjellerrom 5		
1.etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue		
2.etasje	Trapperom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kott		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Deler av 2.etasje har skråtak og lav takhøyde inntil knevegger, tilfredsstiller ikke kravene til målbart areal pga. lav takhøyde og arealet for dette er medtatt i alh-areal ved lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ifølge Vang kommune foreligger det ikke tegninger. Det foreligger normalt ikke godkjente tegninger i kommunens arkiv for bygninger av denne typen og alder, da det ikke var krav om dette før byggeteknisk forskrift av 1969 trådte i kraft.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Bruksarealet er målt utvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ifølge Vang kommune foreligger det ikke tegninger. Det foreligger normalt ikke godkjente tegninger i kommunens arkiv for bygninger av denne typen og alder, da det ikke var krav om dette før byggeteknisk forskrift av 1969 trådte i kraft.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Bod

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod	

Kommentar

Bygning har ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ifølge Vang kommune foreligger det ikke tegninger. Det foreligger normalt ikke godkjente tegninger i kommunens arkiv for bygninger av denne typen og alder, da det ikke var krav om dette før byggeteknisk forskrift av 1969 trådte i kraft.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Bruksarealet er målt utvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ifølge Vang kommune foreligger det ikke tegninger. Det foreligger normalt ikke godkjente tegninger i kommunens arkiv for bygninger av denne typen og alder, da det ikke var krav om dette før byggeteknisk forskrift av 1969 trådte i kraft.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Stian Hamre-Hagen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3454 VANG	16	6		0	1179.8 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Vennisvegen 1808

Hjemmelshaver

Hjellemarken Agnes (død)

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt. Tomtearealet er dermed omtrentlig og avvik i tomteareal kan forekomme uten at det påvirker verdifastsettelsen, anbefales oppmåling.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Øye ved elva mellom Vangsmjøse og Strondafjorden i Vang kommune. Beliggende mellom elva og Vennisvegen med sol, utsikt til dalføret og omsluttende fjellområder. Avstand til kommunesenteret i Grindaheim er 14 km og avstand til Tytinkrysset med matbutikk, sportsbutikk, restaurant og alpinbakke er 11 km. Fint turområde i umiddelbar nærhet, bade og fiskemuligheter like ved.

Adkomstvei

Adkomst med innkjørsel fra Vennisvegen, parkering ved avkjørsel nord for boligen med enkel parkeringsplass.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

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

Om tomten

Tomt er bestående av natureng/gress rundt boligen, ellers naturtomt i skrående og bratt terreng nedenfor boligen med lauv/barskog ca 520 m.o.h.

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 takstrapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	31.08.2026	Matrikkelopplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	14.10.2026	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt da dette er et dødsbo	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.10.2026	
2	18.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*