

# Tilstandsrapport

📍 Skarsteinvegen 234, 6788 OLDEN

📖 STRYN kommune

# gnr. 116, bnr. 1

Areal (BRA): Våningshuset 246 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.12.2023

Rapportdato: 06.12.2023

Oppdragsnr.: 18965-1380

Referansenummer: NB1264

Autorisert foretak: Takstfirma Kristen Eikenæs AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristen Eikenæs



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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



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

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

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

Takstfirma Kristen Eikenæs AS vart etablert i 1995 og har kontor i kontorfellesskapet i Stryn Næringshage. Har godkjenning for verditaksering av tomter, leiligheter, bustadhus, næringsseigedomar og landsbrukseigedomar. Utfører omlag 320-350 oppdrag i året med Nordfjord som hovedområde.

## Rapportansvarlig

Kristen Eikenæs

kr.eike@online.no

911 25 734



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Våningshuset - Byggeår: 1960

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av firkantskifer type Ottaskifer mot vest montert i 1995. Lappskifer type Altaskifer mot aust montert i 1960. Undertak av papp over taktrod.

Takstige til eine pipa, ingen pipehattar.

Snøfangarar med metallkrokar og trevirke på hovedtaket. Alu. takrenner og nedløpsrør.

Ytterveggar som ca 4" maskinlafta ståande tømmerplank med utvendig papp, 5 cm isolert utforing, vindsperreduk og ytterkledning i hovedsak med liggande enkeltfalsa trekledning, elles noko ståande trekledning. Tømmerveggane er innvendig kledt med forhudningspapp og plater. Oppløft og ark er ikkje utvendig etterisolert.

Saltakkonstruksjon med takoppløft og ark med bærande sperrer. Ca 10 cm eldre isolasjon mot loftsrom og 10 cm tilleggsisolering mot flat himling. Ventilering med ventil i gavlar.

Vindauger med 2-lags glasruter i trekarm montert i hovedsak i perioden 2010-2012, vindauger i takoppløftet mot aust er montert i ca 2020 og resterande loftsvidauger montert i 1992.

Vindauga i kjellaren er montert i 1977 og 1982 samt eit frå byggeår.

Kjellardør som måla ytterdør m/2-lags glasrute, antatt montert i 1982.

Kvit ytterdør og kvit terrassedør i 1.etg. montert i 2012.

Kvit balkongdør på loftet antatt montert i 1983.

Vestvendt balkong på 4,5 m<sup>2</sup> i treutførelse med rekkverkshøgde 93 cm og tekking med pvc-folie med fall til takrenne.

Sør- og austvendt terrasse på 29 m<sup>2</sup> i treutførelse med rekkverkshøgde 85 cm og manuell solmarkise med bredde på 2,5 m.

Overbygt innongsparti på 8,5 m<sup>2</sup> dels med levggar og med treplattung på 11 m<sup>2</sup>.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Himlingsbekledning;

Loft: I hovedsak måla papp/huntonitplater, måla takessplater på stova og måla plater 30x30 cm på eine soverommet.

1.etg.; I hovedsak måla takessplater og noko måla huntontplater.

U.etg.; I hovedsak måla panel. Måla takessplater i kjellarstova.

Veggbekledning;

Loft: I hovedsak måla plater. Elles noko tynnplater, tapet og panel.

1.etg.; Mdf-plater i stova, kjøkkenet og dels i gangen. Elles tynnplater og noko måla plater.

U.etg.; I hovedsak måla betongpuss. Panel i kjellarstova.

Golvbekledning;

Loft: Lakkert tregolv.

1.etg.; Laminatgolv.

U.etg.; Teppe i trapperommet, terraflex og måla betonggolv i boder, tregolv i kjellarstova.

Etasjeskillere som trebjelkelag som delvis er isolert. Kjellargolv som uisolert betonggolv utan fuktsperre, ukjent oppbygging under tregolvet i kjellarstova.

Pipe med luftedel og renovert røykløp. Nyare vedaomn i stova i 1.etg. og eldre vedaomn og sotluke i vaskekjellaren.

Plassmurt peis utan innsats i kjellarstova med røykløp via «sotluke» og tilkobla nordre pipe som ikkje er i bruk.

Loftstrapp som 90-graders måla og lakkert furutrapp med tette opptrinn og delvis rekkverk og veggåndløpar.

Kjellartrapp som plassbygd måla repotrapp med panel i underkant trapp og veggåndløpar.

Glatte lakkerte finerte dører på loftet.

Kvite formpressa dører i 1.etg.

Måla trefyllingsdører i u.etg.

Plassbygde garderobeskåp i gangen og på tre av soveromma på loftet.

Fastmonterte hyller i eine kjellarboda.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad loft.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Montering av ny golvsluk m/rørføring og ny terraflex på golvet i 2016, elles utførelse fra 1960. TG3 med bakgrunn i utførelse fra før 1997. Himling med måla huntonitplater. Veggjar med måla plater. Golv med måla terraflex mot tregolv og med oppbrett mot veggjar. Plast golvsluk. Utstyrt med golvmontert klosett, dusjkabinett, vask og spegeloverskåp. Oppvarming med veggmontert stråleomn. Naturleg avtrekk med vegg- og takventil.

## Bad 1.etg.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Etablert i ca 2016 i tidlegare del av kjøkken og fjøsinnngong. Ingen framlagt dokumentasjon. Himling med måla takessplater 60x120 cm og belysning med downlights. Veggjar med baderomsplater. Golvflis mot påstøyp av betong med varmekablar. Plast golvsluk. Smørjemembran i udokumentert utførelse. Synleg smørjemembran i sluken. Iflg eigar har flisleggjar Vanberg utført flis- og membranarbeidet med 20 cm oppbrett oppetter veggane. Golvmontert klosett, dusjkabinett og heilstøyp vask i Hjelle beislakkerte flammbejork. Mekanisk avtrekk med veggvifte.

## Vaskekjellar.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Utførelse i hovedsak fra byggeår. Himling med panel. Veggjar med måla betongpuss og noko terraflex og panel. Golv med terraflex med fall mot soil golvsluk. Utstyrt med veggmontert blandebatteri, plastvask og opplegg til vaskemaskin. Oppvarming med vedaomn og varmpumpe luft-til-luft. Avtekk med veggventil.

## KJØKKEN

Hjelle kjøkkeninnredning med frontar av lakkert flammbejork og heiltre furuskrog. Laminat benkeplate og kitchenwallplater over benk. Integrrert utstyr med 60 cm induksjonstopp, komfyr og oppvaskemaskin. Mekanisk avtrekk med Siemens ventilator over steikjesona.

## SPESIALROM

Adkomst via vaskerommet i underetasjen. Himling med panel. Veggjar dels med måla betongpuss og dels med panel. Betonggolv med terraflex. Utstyrt med klosett og vask. Oppvarming med el.omn. Naturleg avtrekk med veggventil.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Kobberrør med variable monteringsår.

Stoppekrane i eine kjellarboda.

Avløpsrør i hovedsak av plast og noko eldre soilrør. Stakeluke i soil hovedstamme i eine kjellarboda. Soilrør under huset.

Naturleg avtrekk dels med vegg- og dels med glasventilar og elles med åpning av vindauger. Våtrom og kjøkken er omtalt under eigne punkt. To stk varmpumper luft-til-luft Toshiba og Panasonic, eine er montert i 2021 og den andre er av eldre type med ukjent monteringsår.

150 liters varmtvannstank produsert i 2015 montert i eine kjellarboda.

Sikringsskåp montert i loftsgangen i 2012 med jordfeilautomatar. I hovedsak med open el.installasjon med utførelse får 2012 og elles av eldre utførelse. Golvvarme med varmekablar på badet.

Iflg eigar vart det utført el.kontroll i 2023 med mindre avvik som er blitt lukka.

Røykvarslar med en i kvar etasje og sløkkjeutstyr med 6 kg pulverapparat samt utvendig brannhydrant med tilhøyrande slangar.

## TOMTEFORHOLD

Grunnforhold av fjell iflg eigar.

Fuksikring med knotteplast og dreneringsrør utført i 1990.

Grunnmur av betong med innvendig innpussa tresonittplater og utvendig isolert under terreng. Forstøtningsmur av naturstein i hovedsak med type "Tistamstein", elles eldre steinmur på nedsida av huset.

Huset er oppført i bratt nordaustvendt terreng. Stikkledning vatn som kobberrør ut til grunnmuren og deretter som plastledning med ukjent alder.

Stikkledning avløp som soilrør under huset og fram til septiktanken med utførelse fra byggeår. 2,5 m3 eldre betongtank med to kammer. Ingen merknader iflg Norva24.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Våningshuset			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	75	75	0
1.etasje	96	96	0
Underetasje	75	56	19
<b>Sum</b>	<b>246</b>	<b>227</b>	<b>19</b>

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

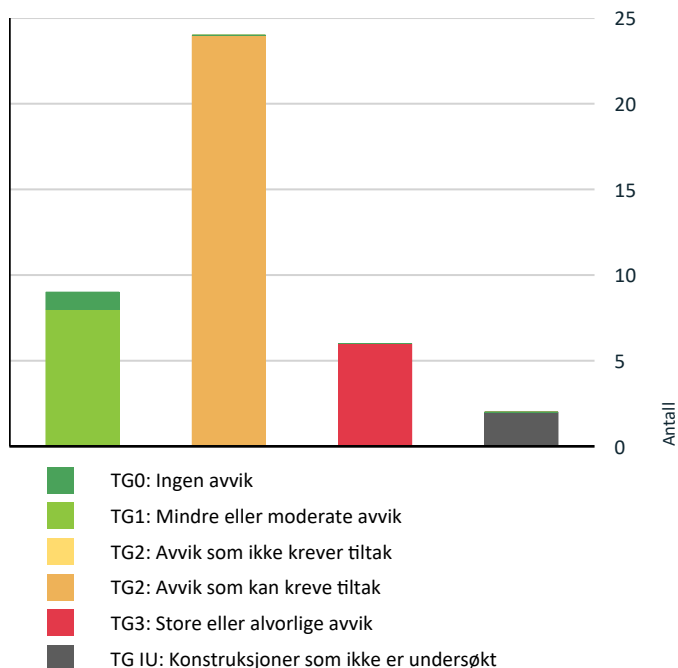
### Våningshuset

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen framlagde teikningar og bygningsarkivet er ikkje kontrollert.

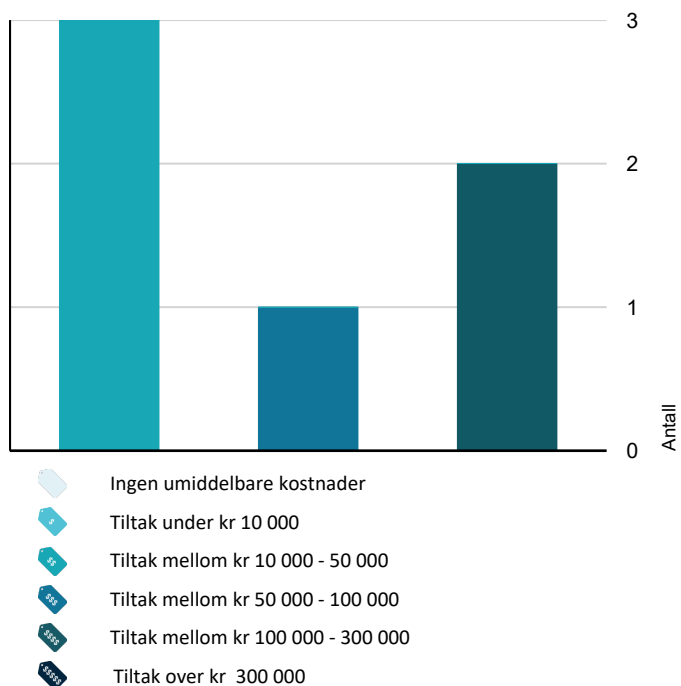
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Utvendig synfaring utført frå terrenget av sikkerhetsmessige hensyn.

Taksten skal nyttast som vedlegg til landbrukstaksten.

## Oppsummering av avvik

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

### Våningshuset

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskekjellar > Generell [Gå til side](#)

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

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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



# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Septiktank	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## VÅNINGSHUSET



**Byggeår**  
1960

**Kommentar**  
Opplyst av eigar.

**Anvendelse**

Nytta som bustad for familien til eigarane.

**Standard**

Normal standard med omsyn til byggeår og bruksformål.

**Vedlikehold**

Jamleg utført vedlikehald.

### Tilbygg / modernisering

Modernisering	Viser til hovedrapporten for opplysningar om utført vedlikehald.
---------------	--

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekking av firkantskifer type Ottaskifer mot vest montert i 1995. Lappskifer type Altaskifer mot aust montert i 1960. Undertak av papp over taktrod.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Meir enn halvparten av forventa levetid på undertak av papp mot aust er oppbrukt. Mørkeloftet er besiktiga frå takluka, det vart registrert flekkvis noko fuktigheit i taktroden for yttertaket mot aust samt ved eine pipa. Ugunstig overgang mellom beslag og papp ved arkslusene.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Utføre nærmare kontroll av årskada til fukttrekket. Etalbere riktig overlapp mellom papp og arkbeslag.



Fuktskjolder på deler av taktroden til takoppløftet.



Overgang mot ark.

### TG 3 Nedløp og beslag

Takstige til eine pipa, ingen pipehattar. Snøfangarar med metallkrokar og trevirke på hovedtaket. Alu. takrenner og nedløpsrør.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Manglande snøfangarar på takoppløftet og arka. Noko rust på mønebeslaga.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Montere snøfangarar på takoppløftet og på arka. Utføre nærmare kontroll av mønebeslaget. Vil elles anbefale montering av pipehattar.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggar som ca 4" maskinlafta ståande tømmerplank med utvendig papp, 5 cm isolert utføring, vindsperreduk og ytterkledning i hovedsak med liggande enkeltfalsa trekledning, elles noko ståande trekledning. Tømmerveggane er innvendig kledt med forhudningspapp og plater. Oppløft og ark er ikkje utvendig etterisolert.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av ytterveggar med manglande lufting i underkant ytterkledning. Takoppløft og ark med ytterkledning frå byggjeår og som er målingslitt, delvis besiktiga pga avstand.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere lufting i underkant ytterkledning der dette manglar. Reingjere og måle ytterkledninga på takoppløftet og arka, eventuelt skifting av ytterkledninga.

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon med takoppløft og ark med bærande sperrer. Ca 10 cm eldre isolasjon mot loftsrom og 10 cm tilleggsisolering mot flat himling. Ventilering med ventil i gavlar. Eigar opplyser at det ikkje er problem med ising frå yttertaket slik at ventileringa ser ut til å fungere som tiltenkt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det vart registrert symptom på aktivitet frå skadedyr i form av mus på loftet. Konstruksjonen har ikkje dampsperre mellom varm sone og kaldt loft, dette kan føre til muggsopp og anbefaler difor jamleg observasjon, det vart registrert flekkvis noko fuktig traktrod spesielt mot aust.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler montering av dampsperre mellom varme rom og kaldt loft. Det må utførast nærmare kontroll.



## ! TG 2 Vinduer

Vindauger med 2-lags glasruter i trekarm montert i hovedsak i perioden 2010-2012, vindauger i takoppløftet mot aust er montert i ca 2020 og resterande loftsvidauger montert i 1992. Vindauga i kjellaren er montert i 1977 og 1982.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige siderlister er montert mot beslag med fare for fuktopptrekk og skade over tid. Vindauga i kjellaren og for deler av loftsvidauger har snart oppnådd forventeta brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere dryppkant i utvendig underkant siderlister. Skifting av vindauger som er montert i 1977 og 1983 må utførast innan kort tid.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Dører

Kjellardør som måla ytterdør m/2-lags glasrute, antatt montert i 1982.  
Kvit ytterdør og kvit terrassedør i 1.etg. montert i 2012.  
Kvit balkongdør på loftet antatt montert i 1992.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellardør er kun utvendig måla, noko råteskade i underkant eine sidelista, manglande innvendig innpuss, utett mot karm og utvendig betonggolv med høgde med omlag overkant terskel med dertil fare for fukttrekk inn mot vaskerommet.  
Balkongdør er målingslitt og noko slitt utvendig brystningsfiner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nødvendig vedlikehald må utførast.



Balkongdøra.



Kjellardøra.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på 4,5 m<sup>2</sup> i treutførelse med rekkverkshøgde 93 cm og tekking med pvc-folie med fall til takrenne.  
Sør- og austvendt terrasse på 29 m<sup>2</sup> i treutførelse med rekkverkshøgde 85 cm og manuell solmarkise med bredde på 2,5 m.

### Vurdering av avvik:

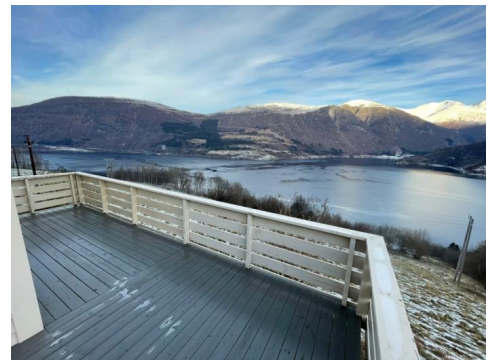
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassen med rekkverkshøgde lavare enn 90 cm målt til 85 cm, horisontale opningar meir enn 2 cm målt til 4,5 cm og målingslitt rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utføre tiltak for å lukke avvik. Reingjere og måle terrasserekkerket.



Terrassen.

## TG 1 Andre utvendige forhold

Overbygt innongsparti på 8,5 m<sup>2</sup> dels med leveggar og med treplattung på 11 m<sup>2</sup>.



## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

# Tilstandsrapport

## Himlingsbekledning;

Loft: I hovedsak måla papp/huntonitplater, måla takessplater på stova og måla plater 30x30 cm på eine soverommet.

1.etg.; I hovedsak måla takessplater og noko måla huntontplater.

U.etg.; I hovedsak måla panel. Måla takessplater i kjellarstova.

## Veggbekledning;

Loft: I hovedsak måla plater. Elles noko tynnplater, tapet og panel.

1.etg.; Mdf-plater i stova, kjøkkenet og dels i gangen. Elles tynnplater og noko måla plater.

U.etg.; I hovedsak måla betongpuss. Panel i kjellarstova.

## Golvbekledning;

Loft: Lakkert tregolv.

1.etg.; Laminatgolv.

U.etg.; Teppe i trapperommet, terraflex og måla betonggolv i boder, tregolv i kjellarstova.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

### Loftet;

Standard og utførelse i hovedsak frå byggjeår med naturleg elde og bruksslitasje og noko sprekker for deler av tak- og veggplateskjøtar. Manglande tapet mot nokre av vindauga pga utskifting av vindauger.

I stova er her manglande forblending ved fjerna røykrør samt fuktoppsvulma og forhøya fuktmåling i takplater og dels veggplater ved pipa.

### 1.etg.;

Dels manglande golvlister på soverommet og dels mot trappa i trapperommet.

Noko golvkirrk på kjøkkenet.

### U.etg.;

Standard og utførelse i hovedsak frå byggjeår med unntak av kjellarstova med naturleg elde og bruksslitasje.

Noko saltutslag i nedre del av grunnmur og murveggar og for deler av betonggolv.

Trapperom med samanhenglande takpanelskjøtar.

Målingsslitt betonggolv.

Eine boda med dels laus/fjerna terraflex

Kjellarstova med noko misfarga tregolv ved deler av grunnmuren mot nord, med piggmåling vart det ikkje registrert forhøya fuktmåling men det kan vere underliggende fukt. Manglande forblending ved fjerna røykrør i kjellarstova.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuell oppgradering og modernisering etter behov. Det må utførast tiltak med bakgrunn i påvist fukt ved pipa på loftstova.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere som trebjelkelag som delvis er isolert. Kjellargolv som uisolert betonggolv utan fuktsperre, ukjent oppbygging under tregolv i kjellarstova. Fall/retningsavvik er kontrollert for aktuelle rom, alle rom er difor ikkje kontrollert.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Loftet;

Trapperom med fall på 32 mm og fall over 20 mm på 2 m, soveromma med fall på 10-14 mm og stova med fall på 30 mm.

1.etg.;

Stova med fall på 24 mm, kjøkkenet med fall på 14 mm, trapperommet med 22 mm og soverommet med fall på 10 mm.

U.etg.;

Trapperommet med fall på 50 mm og kjellarstova med fall på 23 mm.

## Konsekvens/tiltak

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

## Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iflg NGU Kart ligg egedomen i område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Pipe med luftedel og renovert røykløp. Nyare vedaomn i stova i 1.etg. og eldre vedaomn og sotluke i vaskekjellaren.

Plassmurt peis utan innsats i kjellarstova med røykløp via «sotluke» og tilkobla nordre pipe som ikkje er i bruk.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglande ubrennbar golvplate framfor peisen. Peis med ugunstig løysing med røykløp via sotluke. Nordre pipe er ikkje i bruk.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nordre pipe må renoverast dersom den skal brukast samt utføre tiltak med peisen.

# Tilstandsrapport



Vedaommen i stova i 1.etg.



Vedaomn og sotluke på vaskerommet.

## TG 2 Rom Under Terreng

Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellarstova.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det vart registrert noko forhøya fuktmåling i svilla, årsaka er mest sansynleg kappilærsug frå betonggolvet. Plast på innvendig framføring var vanleg utførelse då kjellarstova vart innreda. Innvendig framføring av grunnmur i eldre bygning blir generelt vurdert som risikokonstruksjonar med omsyn til fukttransport og skjulte skader. Ved holtaking er det kun ein liten del av konstruksjonen som blir kontrollert, det er difor ingen garanti for at det ikkje kan vere skjulte skader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerar med dagens tilstand, eventuelt utføre observasjonar over tid.

## TG 3 Innvendige trapper

Loftstrapp som 90-graders måla og lakkert furutrapp med tette opptrinn og delvis rekkverk og veggghåndløpar.  
Kjellartrapp som plassbygd måla repotrapp med panel i underkant trapp og veggghåndløpar.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellartrappa, Manglande rekkverk (TG3), målingsslitt, dårleg frihøgde ved enden av repoet målt til 1,47 m, spor etter tidlegare mott og øvste trinnet med kort djupne.

Loftstrappa; Manglande rekkverk for nederste del av trappa og manglande veggghåndløpar for eine veggside. Opning i rekkverk meir enn 10 cm målt til 12 cm.

### Konsekvens/tiltak

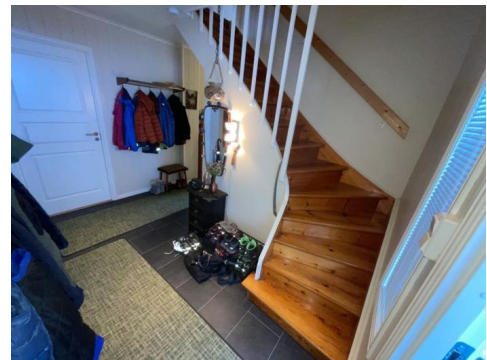
- Tiltak:

Utføre tiltak for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjellartrappa.



Loftstrappa.

## TG 2 Innvendige dører

Glatte lakkerte finerte dører på loftet.

Kvite formpressa dører i 1.etg.

Måla trefyllingsdører i u.etg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblad på loftet subbar/tar i karm/terskel.

Kjellardører med frihøgde 1,75-1,85 m, dørblad tar i karm/terskel og mottskada dørterskel til vaskeromsdøra.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av dørblad og utskifting av dørterskel til vaskeromsdøra.

# Tilstandsrapport



Loftdører.



Skada dørterskel til vaskerommet.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygde garderobeskåp i gangen og på tre av soveromma på loftet.  
Fastmonterte hyller i eine kjellarboda.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Etablert i ca 2016 i tidlegare del av kjøkken og fjøsinnngang. Ingen framlagt dokumentasjon.



Bad 1.etg.



Bad 1.etg.

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med måla takessplater 60x120 cm og belysning med downlights. Veggjar med baderomsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dels manglande spikerslag bak veggplater i hjørner og noko sprang i flismønster i hjørner. Utilpassa veggplateskjøt over innerdøra. Ujamm overgang mellom alu.lister og underkant veggplater. Utette rørgjennomføringar under vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tetting av rørgjennomføringar under vasken, tiltak med veggghjørner må utførast om det blir dusja rett på veggjar utan dusjkabinett.

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Golvflis mot påstøyp av betong med varmekablar.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Golvet er anlagt flatt og bomm i nokre flisar spesielt ved døra.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Badet fungerer med dette avviket med bruk av dusjkabinett men anbefaler etablering av riktig fall.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast golvsluk. Smørjemembran i udokumentert utførelse. Synleg smørjemembran i sluken. Iflg eigar har flisleggar Vanberg utført flis- og membranarbeidet med 20 cm oppbrett oppetter veggane.

## Vurdering av avvik:

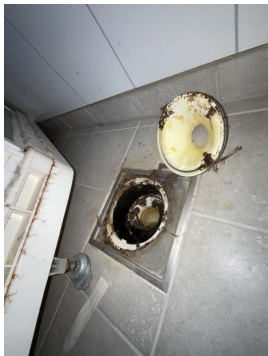
- Det er avvik:

Synlege smørjemembran mot golvsluken men vanskeleg å vurdere om det er montert slukmansjett.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om det finst.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Golvmontert klosett, dusjkabinett og heilstøypt vask i Hjelle beislackerte flammehjørk.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med veggvifte.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglande tilluftspalte i underkant dørbblad.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere tilluftspalte i underkant dørbblad.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

## UNDERETASJE > VASKEKJELLAR

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Utførelse i hovedsak frå byggeår.

Himling med panel. Veggjar med måla betongpuss og noko terraflex og panel. Golv med terraflex med fall mot soil golvsluk. Utstyrt med veggmontert blandebatteri, plastvask og opplegg til vaskemaskin. Oppvarming med vedaomn og varmpumpe luft-til-luft. Avtekk med veggventil.

## Vurdering av avvik:

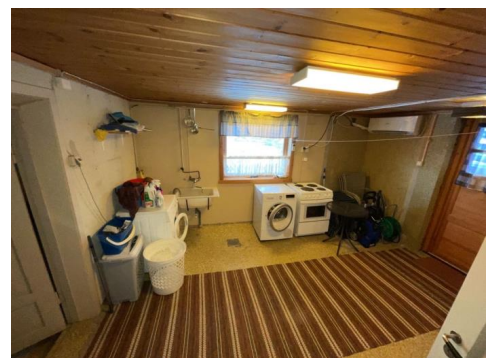
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tettesjikt på golv med utett avslutning mot soil golvsluk og flekkvis avfjerra terraflex pga underliggende fukt/saltutslag. Kun naturleg avtrekk utan tilluftspalte i underkant dørbblad. Noko saltutslag for deler av nedre del av grunnmur. Eldre enkel standard. Manglande innpussing av ytterdøra.

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerommet.

## UNDERETASJE > VASKEKJELLAR

### Tilliggende konstruksjoner våtrom



# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## LOFT > BAD

### ! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Montering av ny golvsluk m/rørføring og ny terraflex på golvet i 2016, elles utførelse fra 1960. TG3 med bakgrunn i utførelse fra før 1997.

Himling med måla huntonitplater. Veggjar med måla plater. Golv med måla terraflex mot tregolv og med oppbrett mot veggjar. Plast golvsluk. Utstyrt med golvmontert klosett, dusjkabinett, vask og spegeloerskåp. Oppvarming med veggmontert stråleomn. Naturleg avtrekk med vegg- og takventil.

#### Vurdering av avvik:

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

Eldre standard som ikkje stettar dagens krav til tettheit og utførelse. Målingslitt og dårleg sparkla himling. Utette rørgjennomføringar i vegg. Golvet er anlagt flatt og tettesjikt/terraflex med avslutning mot overkant sluk.

#### Konsekvens/tiltak

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

Dusjkabinett må fortsatt nyttast for å unngå fuktbelastning på veggjar og golv.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## LOFT > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Hjelle kjøkkeninnredning med frontar av lakkert flammbebjørk og heiltre furuskrog. Laminat benkeplate og kitchenwallplater over benk. Integrert utstyr med 60 cm induksjonstopp, komfyr og oppvaskemaskin.

Kombinert kjøl- og fryseskåp er ikkje integrert men er inkludert i taksten.



# Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk med Siemens ventilator over steikjesona.



## SPESIALROM

### UNDERETASJE > TOALETTROM

## TG 2 Overflater og konstruksjon

Adkomst via vaskerommet i underetasjen.  
Himling med panel. Veggars dels med måla betongpuss og dels med panel. Betonggolv med terraflex. Utstyrt med klosett og vask.  
Oppvarming med el.omn. Naturleg avtrekk med veggventil.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre enkel standard frå byggeår, kun naturleg avtrekk utan tilluft, synlege rørføringar, flekkvis avflerra terraflex på golvet og lite rom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer med dagens standard med det vil vere naturleg med renovering med bakgrunn i etableringsår.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

Kobberrør med variable monteringsår. Stoppekrane i eine kjellarboda.

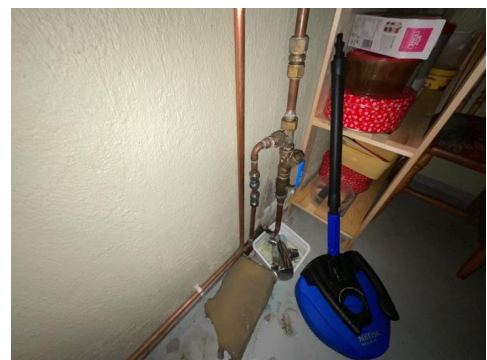
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I forbindelse med renovering av våtrom vil det vere naturleg med utskifting av rør.



## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i hovedsak av plast og noko eldre soilrør. Stakeluke i soil hovedstamme i eine kjellarboda. Soilrør under huset.

### 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

# Tilstandsrapport



Soilstamme med stakeluke i kjellarbod.

## ! TG 1 Ventilasjon

Naturleg avtrekk dels med vegg- og dels med glasventilar og elles med opning av vindauger.

Våtrom og kjøkken er omtalt under egne punk.

## ! TG 2 Andre VVS-installasjoner

To stk varmepumper luft-til-luft Toshiba og Panasonic, eine er montert i 2021 og den andre er av eldre type med ukjent monteringsår.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Meir enn halvparten av forventa brukstid er oppbrukt for den eldste varmepumpa.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjon(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



## ! TG 2 Varmtvannstank

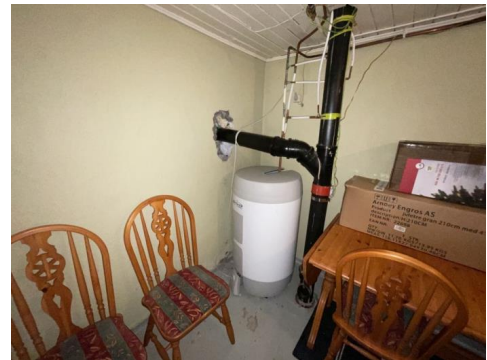
150 liters varmtvannstank på 1995 w produsert i 2015 montert i eine kjellarboda.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



## ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskåp montert i loftsgangen renoveret i 2012 med jordfeilautomatar. Ny inntaksboks i stål på loftet med 63 A 3-fas overbelastningsvern montert i 2012. I hovedsak med open el.installasjon med utførelse får 2012 og elles av eldre utførelse. Golvvarme med varmekabler på badet. Iflg eigar vart det utført el.kontroll i 2023 med mindre avvik som er blitt lukka.

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

Ja

# Tilstandsrapport



## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslerar med en i kvar etasje og sløkkjeutstyr med 6 kg pulverapparat samt utvendig brannhydrant med tilhøyrande slangar.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnforhold av fjell iflg eigar.

## ! TG 2 Drenering

Fuksikring med knotteplast og dreneringsrør utført i 1990.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglande topplst over knotteplasten.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere topplst over knotteplasten.



## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong med innvendig innpussa tresonittplater og utvendig isolert under terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggventil mot nord er anlagt nær terreng. Fleire riss/mindre sprekker i grunnmuren spesielt mot aust.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre skjermingstiltak ved veggventilen mot nord. Innpushing/sparkling av riss/sprekker mot aust.



## ! TG 1 Forstøtningsmurer

# Tilstandsrapport

Forstøtningsmurar av naturstein i hovedsak med type "Tistamstein", elles eldre steinmur på nedsida av huset.

## ! TG 3 Terrengforhold

Huset er oppført i bratt nordaustvendt terreng.

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrengfall mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Iflg NGU Kart ligg eigedomen i potensielt område for "Jord-Flomskredfare".

Terrengfall mot deler av grunnmuren med dertil fare for auka fuktbelastning mot dreneringa og grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledning vatn som kobberrør ut til grunnmuren og deretter som PE plastledning med ukjent alder.

Stikkledning avløp som soilrør under huset og fram til septiktanken med utførelse frå byggjeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Meir enn halvparten av forventa brukstid er oppbrukt på stikkledningen til avløpet og til stikkledningen til vatn som er av jernrør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerar med dagens tilstand.

## ! TG 2 Septiktank

2,5 m3 eldre betongtank med to kammer. Ingen merknader iflg Norva24.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

# Arealer

## Våningshuset

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	75	75	0	Bad , Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stove	
1.etasje	96	96	0	Bad , Kjøkken , Trapperom , Soverom , Stove	
Underetasje	75	56	19	Toalettrom , Vaskekjellar, Trapperom , Kjellerstue	2 boder
<b>Sum</b>	<b>246</b>	<b>227</b>	<b>19</b>		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ingen framlagde teikningar og bygningsarkivet er ikkje kontrollert.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Viser til hovedrapporten om utførelse av vedlikehold.

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Etg.høgde 2,2-2,3 m i u.etg.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2023	Kristen Eikenæs	Takstingeniør
	Margun Petra Gildestad Bjerkvik	Kunde
29.11.2023	Kristen Eikenæs	Takstingeniør
	Margun Petra Gildestad Bjerkvik	Kunde
	Terje Jostein Bjerkvik	Rekvirent
	Helge Bjerkvik	Son til eigar

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4651 STRYN	116	1		0	158700 m <sup>2</sup>	Nibio	Eiet

### Adresse

Skarsteinvegen 234, 6788 Olden

### Hjemmelshaver

Margun Petra Gildestad Bjerkvik

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2007	Gave

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent, ikkje framlagt				
<b>Kommentar</b>				



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Kommunekart.no		Regulerings- og situasjonskart	Gjennomgått	0	Nei
Nibio.no		Gardskart og arealoversikt	Gjennomgått	0	Nei
Margun, Terje og Helge Bjerkvik		Opplysningar gitt på synfaringsdagen	Gjennomgått	0	Nei
Norva24		Opplysningar om septiktanken	Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest		Ikkje framlagt	Ikke gjennomgått	0	Nei
Seeiendom.no		Grunnboksinformasjon	Gjennomgått	0	Nei
Teikningar		Ikkje framlagt	Ikke gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NB1264>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon