



BMTF



# Tilstandsvurdering Sveitservilla

Dronning Ragnhilds vei 6  
3515 Hønefoss  
Ringerike kommune

Besiktningsdato 28 og 30/3-2023

BYGGMESTRENES TAKSERINGSFORBUND



Utført av:  
Murmester- Takstmann  
Jonny Sandnes

Sundgata 12 a  
3510 Hønefoss

Tlf: 90288619  
jonny@jstakst.no

**OM RAPPORTEN:**

Denne rapporten er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og følger forbundets vedtekter og etisk regelverk. Rapporten kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn.

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger. Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring. Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**EGEN KOMPETANSE:**

Bygningskyndig Takstmann og Murermester med over 30 års erfaring fra bygg og anleggsbransjen. Har ledet flere rehabiliteringsprosjekter og nybygg for både privat og offentlig sektor av ulik størrelse og vanskelighetsgrad. Min erfaring tilsier god bygningsforståelse og dette gir deg som kunde trygghet. JS Takst AS tilbyr tjenester som Tilstandsrapport, skadetakst, Rådgivning, Prosjekt- og Byggeledelse. Gå inn på hjemmesiden [www.jstakst.no](http://www.jstakst.no) for mer informasjon og hvilke tjenester som tilbys.

Hønefoss, den 05/04/2023



Jonny Sandnes

**BEFARINGEN:**

Rekvirent:	Hjemmelshaver
Rekvireringsdato:	27.03.2023
Tilstede:	Nøkkeloppdrag, kun takstmann tilstede

Besiktningsdato:	28 og 30/3-2023
------------------	-----------------

**HJEMMELSHAVER:**

Hjemmelshaver:	Dronning Ragnhilds vei AS
Adresse:	Kartverksveien 11
Postnr. Sted:	3511 Hønefoss

**BYGNINGEN:**

Matrikkeldata:	Gnr: 86 ,Bnr: 114
Adresse:	Dronning Ragnhilds vei 6
Postnr. Sted:	3515 Hønefoss
Grunnflate:	122
Byggeår:	Antatt bygget i perioden 1885-1899
Antall etasjer:	2

**OPPSUMMERING AV OPPDRAGET:**

Takstmann er engasjert av hjemmelshaver til å utføre tilstandsvurdering av Sveitservillaen som er oppført på eiendommen.

Iht opplysninger fra kommunen er boligen trolig satt opp i tidsrommet 1885-1899.

Det er i senere tid bygget et næringsbygg med kjeller på eiendommen av mer moderne karakter. Næringsseiendommen er så tilknyttet sveitservillaen via et tilbygg og det tatt ut en stor åpning i ytterveggen på sveitservillaen der byggene er satt sammen.

**ETASJER:**

- Kjeller i boligen bygget som lagringsplass, lav høyde i kjelleretasje.
- 1 etasje benyttes i dag som butikk og varelager.
- 2 etasje benyttes i dag som bolig.
- Uinnredet kaldtloft med tilgang via loftsluke i 2 etg.

**INFORMASJON OM BYGGEMETODE:**

(Antatt oppbygning)

-Kjeller med betonggulv og kjellervegger bygget opp med teglstein som er pusset/slemmet. Noen bærende innervegger i teglsteinsmur som er pusset/slemmet. Enkelte bærepunkt med tresøyler til bjelkelaget for 1 etg i kjelleren. Bjelkelag til 1 etg er bygget opp med hele høvlete tømmerstokker og kryssbæring som er pålagt panel. Antar at det i bjelkelaget er lagt leire ell for å isolere som var vanlig på denne tiden.

Utvendige pilerer for tilbygg er oppført i tegl. (inngangsparti og balkong)

- Yttervegger er trolig bygget som en laftet kasse som er pålagt panel utvendig.
- Takkonstruksjonen er bygget som et sperretak med mønsås.
- Bjelkelag er trolig bygget opp med bjelker og plank. Overflate på gulv er forskjellig, vinylbelegg, laminat og heltregulv.
- Innvendige vegger er det litt forskjellige utførsler på, men fellesnevneren er at alt av tømmer er kledd inn med panel, plater ell.
- Himlinger er kledd med panel og plater. Noen av overflatene med malt strie.

- Det er ikke foretatt hullboring for å sjekke oppbygning av yttervegger, men man ser ved nedgang til kjelleren at det er laftet tømmer bak panelen. (se vedlegg 1 for mer informasjon)



## OBSERVASJONER

Huset bærer preg på alderdom og dårlig vedlikehold.

Man ser tydelige spor etter lekkasjer flere steder som trolig har stått en stund siden de er så fremtreden. Trevirket er fukttestet med Protimeter MMS2.

Det virker tørt, men flere steder er det fortsatt måling helt opp mot grensen til fuktighet.

Når man tar stikkprøve i trevirket føles det som om det er papp man stikker nålen inn i.

Bindevæv i trekonstruksjonen er nok ikke helt på topp og trekonstruksjonen er nok modent for utskifting.

Takkonstruksjonen er modernisert med bølgeblikkplater, men det er ikke gjort noe med undertak og bærende konstruksjonsvirke. Man ser tydelig fuktangrep på undertaket noen steder.

Det er montert på en slags liten rassikring, men denne har liten funksjon slik den fremstår i dag. Antar at rassikring ikke er montert grunnet faren for vekt på taket.

Det ser også ut til å mangle mønsås på et sted. Det er skjært ut hakk for mønsås, men selve mønsåsen ser ut til å mangle.

Vinduer med 2 lags glass. Vinduer har 2 sidig åpning med hasp. (ukjent produksjonsår)

Innvendige gulv er veldig skjeve og det er faktisk målt høydeforskjell på hele 8cm ved 4 m lengde på et punkt i boligen.

Utvendig panel har vært dårlig vedlikeholdt og man ser tydelige problemområder på fasadene.

Kjellermur trenger ny drenering og man ser at muren og pilarer har sprekt opp flere plasser rundt bygningen.

Det elektriske anlegget og VA er utdatert og må fornyes i sin helhet.

## KONKLUSJON

Boligen er veldig slitt.

Det er ingen ting som kan gjenbrukes i boligen og trekonstruksjonen viser tydelige tegn på alderdom og lite vedlikehold.

Ønskes det at boligen skal bli tatt i bruk som en enebolig igjen må det også gjøres tiltak mot næringsbygg på tomten og adskille byggene.

Bærende konstruksjon vil trolig ikke tåle en renovering til dagens standard da skredsikring må etableres på taket og økt vekt må beregnes på takkonstruksjon og bærende konstruksjon ned mot fundament.

Det vil også bli problem med å klare de nye energikravene iht EU-direktivet.

Kostnadene ved å rehabilitere denne boligen vil bli fryktelig store og langt dyrere enn å bygge en helt ny bolig i tilsvarende størrelse.

## VEDLEGG

Vedlegg 1:

- Bilderapport med beskrivelse og informasjon

**ILLUSTRASJON:**



Næringslokale er tilkoblet Sveitervilla. Næringslokalet bruker deler av 1 etg til butikk og resterende del som varelager.

**ILLUSTRASJON:**

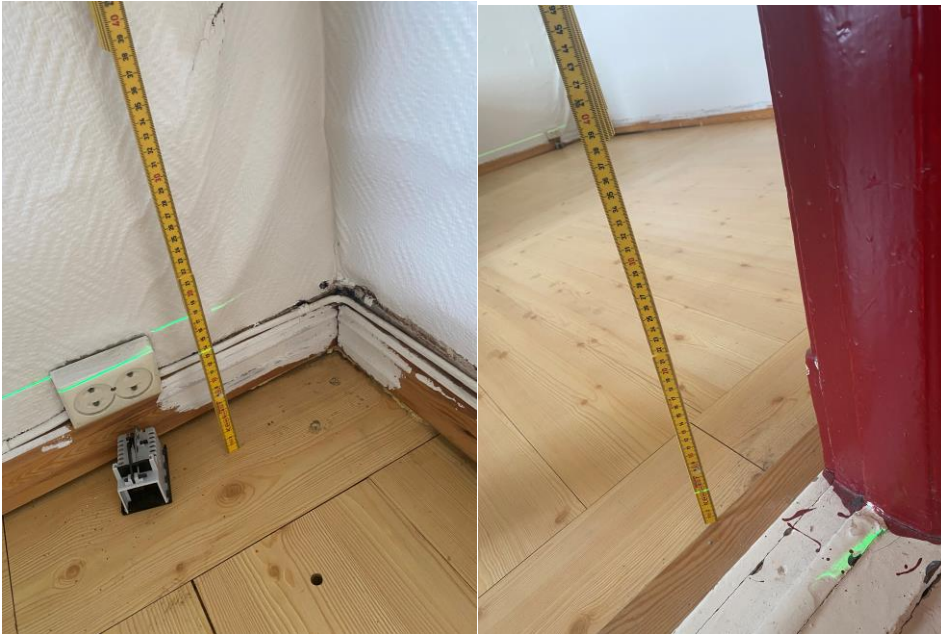


Fasade nord øst.

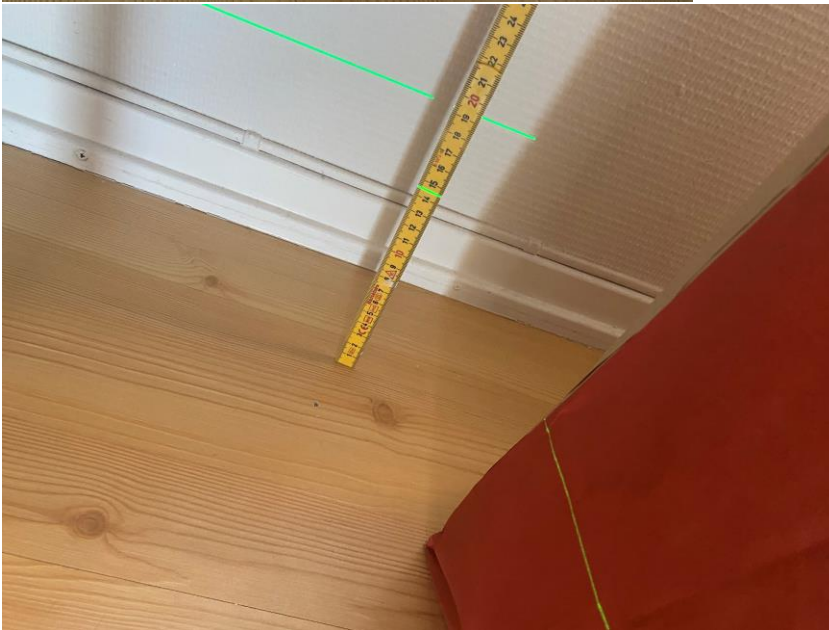


## Vedlegg 1, bilderapport med beskrivelse

1. Høydeavvik gulv i 2 etg. Målt 8cm på 4m lengde. (sørlig del)



2. Høydeavvik oppholdsrom 2 etg. Målt 4 cm på 3,5 m lengde. (nordlig del)

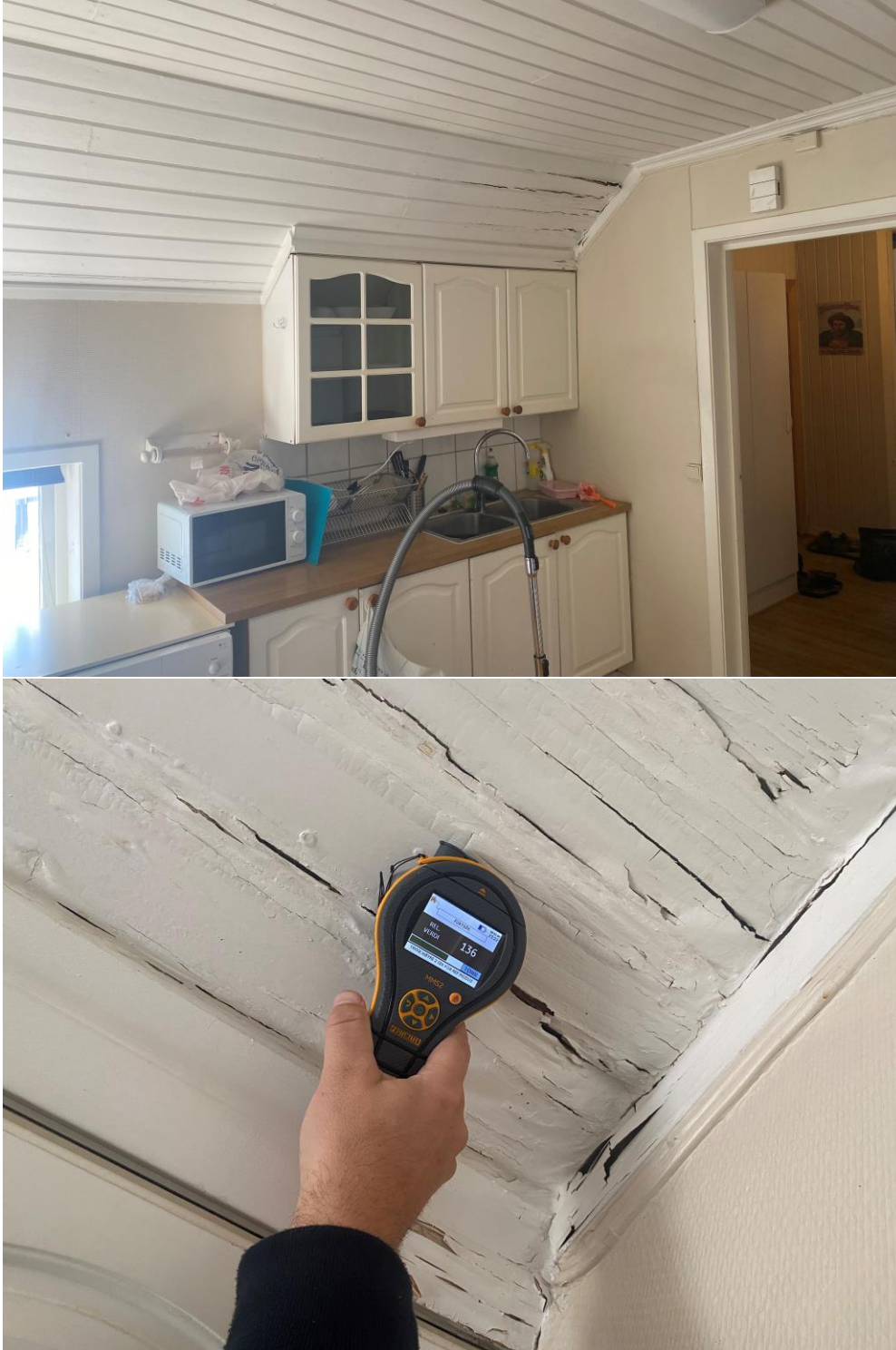


3. Vannskade mot yttervegg i 2 etg. (Fasade mot næringsbygg)





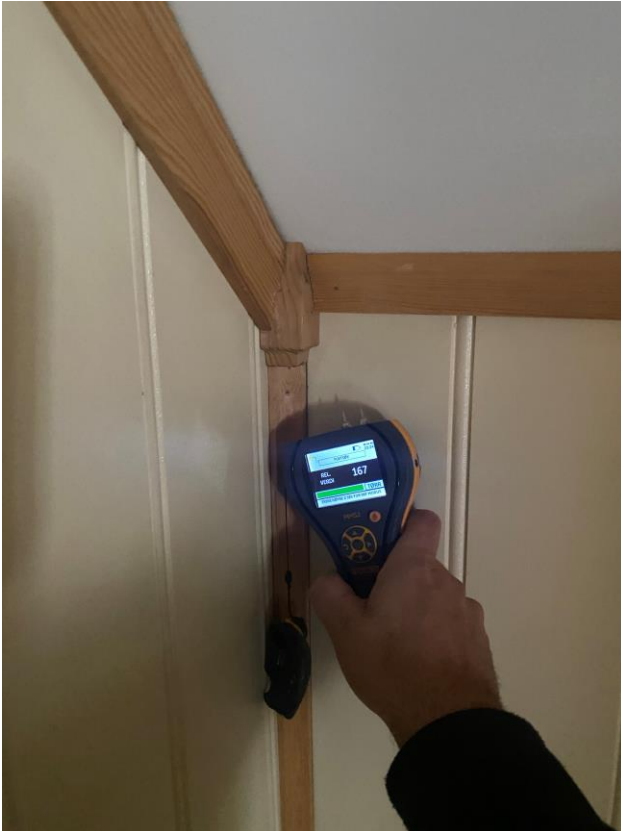
4. Gammel vannskade i 2 etg i skråhimling, ingen fuktighet målt på befaring. (fasade mot øst)



5. Høye fuktverdier målt på gulv i oppholdsrom i 2 etasje.



6. Høye fuktverdier målt på soverom i 2 etg. Hjørne mot yttervegg. (nordøst hjørne)





7. Loft, Fukt og råte på undertak. (fant ingen fukt på befaringstidspunktet)



8. Manglende mønås til sperretak. (mangler trolig siden utskjæring er foretatt på begge sider av taksperner.



9. Lekkasje ved avløpsrør fra 2 etg. (opplyst av leietaker som leier 1 etg )





10. Høy fuktmåling mot yttervegg i 1 etg. (fasade mot øst)



11. Høy fuktighet målt på gulv i 1 etg mot kjeller.



## 12. Gamle utette vinduer.



## 13. Utvendig råteskader på undertak.





14. Utvendig fasader med slitasje og råte.





15. Utvendig mur og pilarer med sprekker og fuktskader.









16. Ved nedgang til kjeller ser man byggemetoden for yttervegger.





17. Bærende konstruksjon i kjeller fjernet.



18. Dårlig mur i kjeller.



19. Dårlig grunnmur og trekonstruksjon i kjeller.



20. Bærende tre søyler i kjeller. Uvisst om det er fra byggeår eller om noen av de er forsterket i etterkant av byggeår.





## Bebyggelse rundt boligen.

Mot vest.



Mot sør.



Mot øst.



Mot nord.

