

Einebustad  
Ullestadvegen 2B  
5704 Voss



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
6	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Håvard Kvarme Ure**

Dato: 03/04/2025

Hadlingen 25

Voss 5706

41506615

haavard\_ure@hotmail.com

**VERDIBYGG<sup>AS</sup>**  
BYGG OG TAKSERING



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<b>TG 0</b>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
<b>TG 2</b>	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
<b>TG 3</b>	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
<b>TG iu</b>	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:48, Bnr: 94
<b>Hjemmelshaver:</b>	Sølvi Hesslevik og Claes Robert Hesslevik
<b>Seksjonsnr:</b>	N/A
<b>Festenr:</b>	N/A
<b>Andelsnr:</b>	N/A
<b>Tomt:</b>	964 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentleg
<b>Vann:</b>	Offentleg
<b>Avløp:</b>	Offentleg
<b>Regulering:</b>	Kommunedelplan for kulturmiljøplanen
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikkje opplyst
<b>Forsikringsforhold:</b>	DNB/Fremtind Forsikring
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikkje opplyst
<b>Byggeår:</b>	1922 (Opplyst av rekvirent)

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:**

05.02.2025

**UTVENDIG:**

- Det er ikkje utført befarings på takflata grunna sikkerheitsmessige årsaker. Taket er besikta frå bakkeplan og innvendige undersøkingar.
- Drenering ligg under bakkenivå og er ikkje mogleg å kontrollere utover observasjonar gjort i rom under terreng, samt informasjon frå heimelshavar.

**VÊR:**

- Noko nedbør på synaringsdagen.

**Forutsetninger:****INNVENDIG**

- Ingen større hindringar som begrensar undersøkinga av bustaden.
- Det er ikkje flytta på møblar, inventar og lausøre på befaringsdagen.
- Bustadhuset er bygd i ei tid der krav til dokumentasjon ikkje var like streng som i dag. Skjulte installasjonar i bygningsdelane er då ikkje mogleg å kontrollere utover informasjon frå rekvirent. Faktisk oppbygging av bygningsdel kan då fråvika frå underteikna sin beskriving.
- Det vert teke forbehold om at informasjon frå heimelshavar/rekvirent er riktige.

**Oppdragsgiver:**

Claes Robert Hesslevik

**Tilstede under befaringsdagen:**

Sølvi Hesslevik og Claes Robert Hesslevik

**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter mms2

**OM TOMTEN:**

Tomt på 964kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma.

Tomt i lett skråande terreng. Veg og jernbane like ved eigedomen.  
Opparbeida uteområde med terrasse og grøntareal. Parkering på tomta.

Ca. 700m til Voss sentrum og 4km til Skulestadmoen.  
Kort veg til nødvendige fasilitetar.

Risikoreport frå Propcloud.no syner:

- Bustaden ligg i aktsomheitssone for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan være fare for kvikkleireskred.
- Bustaden er plassert i område med moderat til låg fare for radon.
- Bustaden er plassert i gul sone for støy frå jernbanen.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørende eigedomen. Dette gjeld i hovudsak matrikkelen, reguleringsmessige forhold og servitutter på eigedomen.

**OM BYGGEMETODEN:**

Bustadhus over 3 etasjar + kaldt loft.  
Bustaden er oppført med grunnmura, truleg plasstøppt betong behandla med maling.  
Drenering er frå byggeår. Truleg er det steinsatte grøfter utan dreneringsrør.  
Det er ikkje nytta isolasjon mut grunnmurar utvendig.

Etasjeskille av trevirke med bjelkar som er opplagra på ytterveggar og beranda element i bygget.  
Noko knirk og ujamnheit er registrert. Knirk og ujamnheit er normalt i ein eldre bustad der byggemetode ikkje var like regulert som i dag.

Vidare er bygget oppført med ytterveggar i bindingsverk.  
Ytterveggar har liggande trekledning. Innvendig er vegg for inn til fordel for totalt 20 cm isolasjon i vegg.

Takkonstruksjon av typen saltak truleg tekka med asfaltapp på undertak før skifer som hovudtak. Sløys på sørsida og opplett på nord-sida.  
Oppbygging er av takkonstruksjonen er med sperr som kvilar på ytterveggar og er knytt saman i mønet. Det vert ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollere takkonstruksjonen.

Vindauger er i hovudsak i 2-lags isolerglass montert i trekarm. Vindauger i 2. etasje er kopla glas. Nokre isolerglass og nokre usisolerte glas.  
Utvendig belista med trevirke og vannstokk over og under.  
Vindauger er fornya frå 1998 - 2016.

Det er ikkje framlagt beskrivingar med oppbygging av konstruksjonen. Beskrivingar av oppbygging er henta frå synfaringa og noko informasjon frå revirent. Byggemetode kan avvike noko frå underiteikna sin beskriving.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Rapporten er basert på visuell synfaring, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/revirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år. Nokre av bygningsdelane har ein alder som tilseier at dei bør haldest under tilsyn.

Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima, inndeling av rom osv. er annleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgradering må påreknast.

Konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder.

Avvika som er registrert skuldast i hovudsak manglande dokumentasjon, bruksslitasje og elde. Feil og manglar som er funne på synfaringdagen har ulik alvorlegheitsgrad.

Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Eventuelle avvik som er bemerkta med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

**ANNET:****OPPVARMING:**

- Vedovn i stova.
- Bergvarmepumpe med vannbåren varme i golv.

**SKORSTEIN/PELØP:**

Kontroll av pipeløp/skorstein og ildstad skal utførast av offentleg myndigheit og er ikkje ein del av tilstandsrapporten.  
Revirent opplyser at skorstein og ildstad er kontrollert av offentleg myndigheit. Feiing bør gjennomførast.

**PREMISSER:**

Takkonstruksjon og utlufting vil i nokre tilfeller vera vanskeleg å vurdere då det kun vert kontrollert visuelt og enkelte stadar. Skjulte feil og manglar kan ikkje utelukkast.

Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt.

Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl.  
Sjølvsjå om takstmannen analyserar grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbudt befaringsgjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om revirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll. Levetidsbetraktningane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk.  
Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjon eller andre brukarynske, er lagt til grunn.

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Biletedokumentasjon utlevert av revirent. Gjeld renovering av bustaden i heimelshavar si eigartid.
- Anna relevant dokumentasjon er beskrive i rapporten under punkta som omhandlar relevant bygningsdel.

**BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Tak: I hovudsak slett overflate. Sparkla og malt gips. Nokre rom har malt trepanel i tak.

Vegg: I hovudsak slett overflate. Sparkla og malt gips. Nokre rom har tapet på vegg. Nokre rom har malt trepanel på vegg.

Golv: I 2. etasje er det i hovudsak originalt tregolv. Laminat i garderobe.

I 1. etasje er det i hovudsak laminat på golv. Fliser i gang og deler av hall.

I kjellar er det i hovudsak betong på golv. Nokre rom med trebord på golv.

Bad 2. etasje: Panel i tak og fliser på vegg og golv.

Bad 1. etasje: Panel i tak og fliser på vegg og golv.

Vaskerom: Sparkla og malt gips i tak. Våtromstapet på vegg og våtromsbelegg på golv.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Bustaden er av eldre dato. Slitasje og elde må reknast med.

Bjelkelag/golv/etasjeskille er ikkje kontrollert, då dette ikkje inngår i "forskrift til avhendingslova". Men underteikna vil påpeika at eit hus med denne alder vil ha knirk, ujamnheit, svei og svankar i etasjeskille. Dette kjem av dimensjonering av materialar ikkje var av same kvalitet på oppføringstidspunktet til aktuell bustad, som det er i dag. Dette må eventuelt ny eigar vera klar over. Det er registrert nokre små hull i trevirke i kjellar. Dette kan vera eit teikn på borebillar.

Bruk av asbesthaldige materialar var utbreidd fra rundt 1920 og fram til 1985 da totalforbudet av kom. Størst bruk var det i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980. Det kan ikkje utelukkast at det er nytta abesthaldige materialar i aktuell bustad.

Det er ikkje opplyst om funn eller registrert asbesthaldige materialar på synfaringsdagen.

Ver merksam på at det som regel vil vera diverse mindre hol, samt skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje/missfarge/riper og liknande der møblement har vore plassert. Slike avvik vert rekna som normalt.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Underteikna var rekvirert for å utarbeida ein tilstandsrapport ifbm. sal av bustaden.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Rekvirent opplyser:

- Overflater i 1. og 2. etasje er fornya i 2013-15.
- Vannbåren varme i alle golv i 1. og 2. etasje. (Forutan gang i 2. etasje) 2013-15.
- Ny bergvarmepumpe i 2023.
- Vindauger er for det meste skifta ut. Vindauger frå 1998-2016.
- Etteisolert i vegg og tak. 20cm i vegg og 30cm i tak.
- Våtrom er renovert i 2013 og 2016.
- Balansert ventilasjon montert i 2015.
- Nytt elektrisk anlegg i 1. og 2. etasje. Delar er fornya i kjellar. 2013-15.
- Nytt kjøkken i 2014.
- Kledning: Ny kledning mot vest i 2013-15.
- Ny kledning på deler av aust-vegg 2013-15.
- Ny kledning mot sør i 1996.
- Nytt tettesjikt på balkong i 2. etasje i 2014.
- Foring av skorstein med stålrør innv. i 2013
- Ny vedovn i stova i 2023.

Generelt er det gjort mykje med bustaden mellom 2013 til dd.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2. etasje	89	0	0	5	89	0
1. etasje	108	0		22	108	0
Kjellar	103	0	0	0	17	86
SUM BYGNING	300	0	0	27	214	86
SUM BRA	301					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje	0	13	0	0	-	-
SUM BYGNING	0	13	0	0	-	-
SUM BRA	13					

**BRA-i:**

## 2. ETASJE:

Soverom - 12,2kvm med 1,04m - 2,58m takhøgd.

Soverom - 10kvm med 1,02m - 2,55m takhøgd.

Soverom - 14,1kvm med 1,80m - 2,55m takhøgd.

Soverom - 16,3kvm med 1,23m - 2,59m takhøgd.

Gang - 16,2kvm med 2,55m takhøgd. (Målbart areal i trapper er medrekna. 8kvm er opptatt av trapper)

Garderobe - 4,6kvm med 0 - 2,58m takhøgd. (8,8kvm golvareal)

Bad - 6,5kvm med 1,92m - 2,58m takhøgd.

## 1. ETASJE:

Vaskerom - 7,6kvm med 2,84m takhøgd.

Gang/garderobe - 3kvm

Hall - 15,1kvm med 2,80m takhøgd. (6kvm er opptatt av trapp)

Bad - 3,2kvm med 2,45m takhøgd.

Arbeidsrom - 12,3kvm med 2,81m takhøgd.

Stova - 26,8kvm med 2,81m takhøgd.

Spisestova - 18,4kvm med 2,81m takhøgd.

Kjøkken - 16,2kvm med 2,80m takhøgd.

## KJELLAR:

Bod - 15,2kvm med 2,0m takhøgd.

Toalett - 2kvm med 2,0m takhøgd.

Gang - 12,6kvm med 2,04m takhøgd.

Teknisk rom - 12,8kvm med 2,03m takhøgd.

Badstu - 2,5kvm med 1,84m takhøgd.

Bod - 40,2kvm med 2,15m takhøgd.

Bod - 11,4kvm med 2,15m takhøgd.

**BRA-e:**

Garasje - 13,3kvm med ca. 1,90m innkøyringshøgd. (2,78m x 4,80m)

**MERKNADER OM AREAL:**

## Andre areal:

Kaldt loft - areal på kaldt loft er målt til ca. 60kvm golvareal. Arealet er ikkje måleverdigt grunna for låg takhøgd.

På loft er det noko areal som ikkje er måleverdige grunna takhøgd. Areal er ikkje medrekna i BRA.

Kneloft: ca. 8kvm totalt er ikkje måbart areal. Fordelt på 3 rom.

Garderobe: 4,2kvm er ikkje målbart areal.

## Trapp:

I trappehull ned til 1. etasje er deler av arealet ikkje målbart. Arealet av trapp måles som om det er golv. Åpninger ved siden av trapp måles ikkje. Aktuell trapp har åpning i senter av trappehull.

Trapp til loft er medrekna i BRA for etasjen. Det gjeld og rom under trapp.

## TBA:

Aust-vendt balkong 2. etasje: 4,8kvm

Sør-vendt balkong 1. etasje: 6,5kvm

Sør-vendt terrasse v/ garasje: 15kvm der ca. 5kvm er overbygd.

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 areal- og volumberekning er nytta som grunnlag for arealberekninga.

P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom.

Det er bruken av rommene på befaringdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Definisjonene gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ein eventuell bruksforandring av rommene kan vera avgjerande for om rommene er primære eller sekundære rom.



## **GARASJE / UTHUS:**

Frittstående garasje på ca. 13kvm. Hems på ca. 4kvm golvareal.

Garasje er oppført med reisverk som konstruksjon. Vegg er utvendig kledd med stående trekledning. Vegg er ikkje tetta med vindtette plater/duk.

Saltak med plassbygde takstolar. Taket er tekka med undertak av sutaksbord med shingel som yttertekking.

Grunnmurar i plasstøpt betong. Singel/stein som golv.

Garasje er oppført i ettertid av bustadhuset. Garasje framstår i den stand ein kan forventa i forhold til alder.

Noko vedlikehald av kledning og tak er nødvendig for å oppretthalda tilstanden.

---

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. 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.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

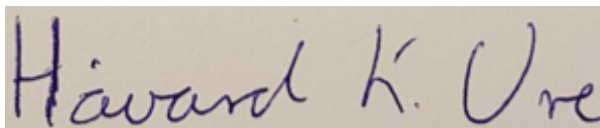
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Håvard Kvarme Ure**

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

03/04/2025



Håvard Kvarme Ure

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Byggegrunn:

Ukjent byggegrunn. Truleg oppbygd med stadlege massar.

Fundamenter:

Fundament er ikkje tilgjengelig for kontroll då dei normalt ligg under bakkenivå. Grunnmurane vert kontrollert for sprikkdannlser ol.

Grunnmur:

Grunnmurane framstår i genrelt grei stand. Det er ikkje registrert unormale riss eller sprikker i betongen. Betongen er malt utvendig.

Grunnmurar er ikkje isolert.

Drenering:

Dreneringa har ukjent alder. Truleg er det steinsatte grøfter som er igjenfylt med stadlege massar.

Drenering må sjåast i samanheng med funn som er gjort i rom under terreng. Sjå punkt 9.1 for utgreiing.

Drenering er klar for utskifting/renovering.

**Merknader:**

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

### TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikkje andre tiltak er utført for å leia vekk overvatn. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over ein avstand på minst 3 m fra veggen. «NBI 514.221 fuktsikring av konstruksjoner mot grunn»

Terreng rundt aktuell bustad tilfredsstillar ikkje dei krava som nevnt på nord-sida av bustaden.

Det er ein enkel, men viktig faktor for å redusera overflatevatn som renn mot bygningskroppen.

Nokre tomter har ein slik beskaffenheit som tilseier at det ikkje er mogleg å gjennomføra eit godt fall frå grunnmurane.

Det er då viktig å gjennomføra andre tiltak for å redusera faren for fukt mot konstruksjonen/bygningskroppen. Ref. punkt 1.1 ang. drenering.

**Merknader:**

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Konstruksjon av tradisjonelt bindingsverk.

Då konstruksjonen er kledd utvendig og innvendig gjer det noko begrensa tilgang for kontroll av yttervegganes konstruksjon.

Veggane er visuelt kontrollert utvendig og innvendig. Det er ikkje registrert synlege svei og svankar.

Skjulte feil og manglar på konstruksjonen kan ikkje utelukkast.

Ytterkledning er kontrollert visuelt og med stikktagning på spesielt utsatte stader, som nedekant på kledning og rundt vindauger. Kledning på fasade aust har noko fukt og byrjande råte i seg. Malingflass, sprikker i kledning er registrert. Sporadisk oppgradering av kledning på resterande fasader.

For god uttørking og drenering av eventuell fuktigheit bak kledning, skal det vera spalte bak kledning med luftgjennomstrauming. På aktuell bustad er det ikkje registrert noko form for luftespalte. Tilstand bak kledning er ikkje kjent.

---

## Merknader:

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

#### VINDAUGER:

Vindauger av typen kopla glas med to-lags isolerglas inn montert i trekarm.

Av dei vindauger som er mogleg å sjå produksjonsår er dei datostempla 2002, 2013 og 2016.

Vindauger er enkelt funksjonstesta. Nokre av vindaugene tar noko i karm ved åpning og lukking.

På nokre vindauger i 2. etasje mot vest, er det registrert noko fukt og dugg på ytterste glaset. Gjer merksam på at punkterte vindauger kan vera vanskeleg å sjå, så det kan ikkje utelukkast heilt.

Utvendig er vindaugene lista med trevirke med beslag på vannstokk over vindauga.

Sintef byggforsk beskriv:

"For å oppnå totrinnstetning må utvendig vannbrettbeslag og omramning monteres slik at de til sammen fungerer som en regnskjerm som hindrer regnvann i å komme inn til lufttettingen. Se pkt. 4. I tillegg må vannbrettbeslag og omramning beskytte tettematerialene innenfor mot nedbrytning på grunn av sollys. Monteringsfugene over og under vinduet er spesielt utsatt på grunn av vannet som renner nedover fra veggen/vindusruta ovenfor. Vannbrett og vannbrettbeslag bør ha et fall utover på minst 1 : 5."

Generell slitasje og elde på vindauger er registrert.

Normalt vedlikehald er nødvendig. Maling, smøring, vask og justering.

Dei eldste vindaugene har ein alder som tilseier at utskifting i nær framtid er nødvendig. Det er og med tanke på betre isolering og tetting.

#### YTTERDØRER:

Ytterdør i entre i 1. etasje.

Ytterdøra er renovert tilbake i 2014. Nytt dørbblad med isolasjon. Døra tek noko i karm ved åpning og lukking. Døra framstår i forventa stand i forhold til alder.

Balkongdør til veranda i 2. etasje av typen kopla dør.

Dør er av eldre dato. Framstår i ok stand. Utskifting av dør til fordele for betre isolasjon og tetting.

Balkongdør til veranda i 1. etasje.

2-lags isolerglas montert i trekarm. Produsert i 2016.

Balkongdør framstår i god stand.

Yttedør i kjellar.

Ukjent alder på dør, men noko elde og slitasje er registrert.

Utskifting eav dør til fordel for betre isolasjon og tetting.

---

**Merknader:** Bilete syner dugg og fukt mellom glasa.



#### 4. Tak

##### TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Gjer merksam på at punkt 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon og kaldt loft.

Det vil vera opplysningar som vert repetert og påpeika fleire gonger.

Aktuell takkonstruksjon er i hovudsak kontrollert frå kaldt loft og besikting frå bakkeplan utvendig.

Utvendig er det ikkje gått på takflata grunna sikkerheitsmessige årsaker. Dette gjer at ein får ein begrensa kontroll av takflata utvendig.

På eldre konstruksjonar må ein rekna med noko svei og svankar, som kjem av manglande kunnskap ved oppbygging av konstruksjoen og aldring.

Det vart ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollera undertak, innfestning, lufting, lekter og andre lukka konstruksjonar. Hovudvekta på val av tilstandsgrad er lagt på alder, eventuelle funn på loft og taksmannens skjønnsmessige vurdering. Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar.

På aktuelt tak er det ikkje registrert svei og svankar utover normalen.

Konstruksjonen verkar til å vera stabil.

På loft er det registrert noko fuktskjolder på golv. Ved kontroll med fuktmålar er det registrert noko fohøgga verdiar av fukt.

Det er registrert luftespalte mellom undertak og lufting/ventilering. Det er normalt tilførsel av luft via spalte mellom yttervegg og takskjegget og vidare opp på takflata.

Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera luftinga då det er ein lukka konstruksjon. Ukjent oppbygging.

**Merknader:** Taksmannens prisvurdering er tiltenkt kontroll og reperasjon av lekkasje. Meirkostnadar må reknast med. Bilete syner fuktmåling i området ved registrert fuktskjolde. Noko fuktutslag i konstruksjonen.



##### TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Ukjent

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekka med skiferstein.

Det er registrert det som kan likna asfaltpapp som undertak. Tilstand på undertak er ikkje kjent.

Asfaltpapp av ukjent alder er truleg noko porøs. Sprekker og utetheitar i undertak kan ikkje utelukkast.

Taktekkinga generelt framstår i ein tilstand som tilseier at det bør vurderast utskifting i nærmare framtid.

Utskifting av undertak og ytterteking.

Det er registrert forhøga fuktverdiar i undertaksbord og konstruksjon i eit område på loft.

Dette kjem truleg som fylgje av utetheitar i taktekinga.

**Merknader:** Takstmannens prisvurdering er tiltenkt reparasjon av lekkasje. Meirkostnadar må reknast med. Bilete syner og noko forhøga verdiar av fukt i området ved pipegjennomføring.



## 5. Loft

### TG 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Dette punktet må sjåast i samanheng med punkt 4.1 og 4.2.

Kaldt loft som ikkje er innreia.

Klima generelt verkar greit på loft.

Spalte mellom undertak og isolasjon gjer tilførsel av luft til loft.

Generelt på loft er det registrer nokre fuktskjolder i undertak.

Skifertak er ikkje eit tett tak i seg sjølv. Tett undertak er derfor særskilt viktig.

**Merknader:** Takstmannens prisvurdering er tiltenkt uforutsatte kostnadar ifbm. reparasjon av takteking og konstruksjonen som har tatt skade av lekkasje frå tak. Større kostnadar med renovering av takteking må takast med i berekninga.

Bilete syner takglas som utgjer ein risiko for lekkasje i takkonstruksjon. Det vart ikkje registrert fukt på synfaringsdagen.



## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

#### BALKONG 2. ETASJE:

Balkong over kjøkkentilbygg. Konstruksjonen i trevirke. Terrassebord i trevirke. Noko grønske er registrert på terrassebord. Ståande bord i trevirke som rekkverk. Rekkverk har ikkje tilstrekkelig høgde ihht. dagens krav til rekkverk. Dagens krav til rekkverk seier at det skal vera 100cm høgde.

Balkong framstår i generelt god stand på synfaringsdagen.

#### BALKONG 1. ETASJE:

Støypt balkong med trapp. Fliser som dekke på balkong.

Smijernsrekkverk. Rekkverk har ikkje tilstrekkelig høgde ihht. dagens krav til rekkverk. Dagens krav til rekkverk seier at det skal vera 100cm.

Balkong framstår i generelt god stand på synfaringsdagen.

#### Merknader:

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad 2. etasje

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Trepanel i tak og fliser på vegg.

Det er registrert noko manglande fugemasse mellom fliser på vegg i dusjsone.

Elles, utover normal elde og bruksslitasje er det ikkje registrert feil og manglar.

**Merknader:** Bilete syner manglande fugemasse mellom fliser på vegg i dusjsone.



## 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på golv.

Overflater framstår i den stand som er forventa i forhold til alder. Det er ikkje registrert feil og manglar.

Fall på golv: Kontrollert etter gjeldande forskrift på oppføringstidspunktet. (TEK10)

For at aktuelt baderom skal vera godkjent, må det vera fall på 1:100 på heile golvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt. Dusjen nedslagsfelt er fastsatt å vera 80cm frå sluk. Det skal og vera eit vanntett sjikt 25mm høgare enn topp slukrist, rundt heile rommets ytterkant. Det gjeld mot dør og så.

Det er ikkje registrert fall 1:100 mot sluk på heile golvet overflate. Det er målt noko ujamnt fall og opp mot 1:200 nokre stader. Det er registrert 1:50 fall i dusjsone ca. 30cm frå sluk. Dette er ikkje tilstrekkelig avstand frå sluk ihht. gjeldande regelverk.

Framlagt bileter syner at det er 25mm høgdeforskjell frå sluk til topp membran ved terskel.

Våtromsgolvet tilfredsstillar ikkje krava til fall på golv i gjeldande forskrift.

**Merknader:**

## 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tarko vinylbelegg som tettesjikt. Tarko vinylbelegg er godkjent for bruk under kermaiske fliser.

Det er framlagt bileter av utført arbeid med tettesjikt.

Det er gjennomført hullboring og fuktmåling frå tilstøytande rom i området ved dusjsone.

Det vart ikkje registrert fukt på synfaringsdagen.

**Merknader:****7.2 Bad 1. etasje**

## 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Trepanel i tak og fliser på vegg.

Overflater framstår i den stand som er forventa i forhold til alder.

Utover normal elde og bruksslitasje er det ikkje registrert feil og manglar.

**Merknader:**



**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på golv.

Overflater framstår i den stand som er forventet i forhold til alder. Det er ikke registrert feil og mangler.

Fall på golv: Kontrollert etter gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet. (TEK10)

For at aktuelt baderom skal vera godkjent, må det vera fall på 1:100 på heile golvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt. Dusjen nedslagsfelt er fastsatt å vera 80cm frå sluk. Det skal og vera eit vanntett sjikt 25mm høgare enn topp slukrist, rundt heile rommets ytterkant. Det gjeld mot dør også.

Det er ikke registrert fall 1:100 mot sluk på heile golvet overflate. Det er målt til dels flatt golv og nokre stader opp mot 1:200 fall. Det er registrert 1:50 fall i dusjsone ca. 30cm frå sluk. Dette er ikke tilstrekkelig avstand frå sluk ihht. gjeldende regelverk.

Det er ikke framlagt dokumentasjon på at det er at det er 25mm høydeforskjell frå sluk til topp membran ved terskel. Våtromsgolvet tilfredsstiller ikke krava til fall på golv i gjeldende forskrift.

Bom i flis:

Det er registrert bom i flis i dusjsone. Bom i flis vil sei at det har oppstått hulrom under flis. Dette kjem av for lite bruk av flislim ved montering, eller flislim er "vaska vekk" over tid. Konsekvens ved hulrom under flis er at flisa kan slå sprekker. I ytterste konsekvens kan det skade membranen.

**Merknader:****TG 1** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tarko vinylbelegg som tettesjikt. Tarko vinylbelegg er godkjent for bruk under kermaiske fliser.

Det er framlagt bileter av utført arbeid med tettesjikt.

Det er gjennomført hullboring og fuktmåling frå tilstøytande rom i området ved dusjsone.

Det vart ikke registrert fukt på synfaringdagen.

**Merknader:****7.3 Vaskerom****TG 1** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Sparkla og malt gips i tak. Våtromstapet på vegg.  
Overflater framstår i den stand ein kan forventa i forhold til alder.  
Utover normal elde og bruksslitasje er det ikkje registrert feil og manglar.

#### Merknader:

##### TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Våtromsbelegg på gulv.

Overflater framstår i den stand som er forventa i forhold til alder. Utover normal elde og slitasje er det ikkje registrert feil og manglar.

Fall på gulv: Kontrollert etter gjeldande forskrift på oppføringstidspunktet. (TEK10)

For at aktuelt baderom skal vera godkjent, må det vera fall på 1:100 på heile golvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt. Dusjen nedslagsfelt er fastsatt å vera 80cm frå sluk. Det skal og vera eit vanntett sjikt 25mm høgare enn topp slukrist, rundt heile rommets ytterkant. Det gjeld mot dør også.

Det er ikkje registrert fall 1:100 mot sluk på heile golvets overflate. Golvet er målt tilnærma flatt. Det er registrert 1:50 fall ca. 30cm frå sluk. Dette er ikkje tilstrekkelig avstand frå sluk ihht. gjeldande regelverk.

Det er ikkje framlagt dokumentasjon på at det er at det er 25mm høgdeforskjell frå sluk til topp membran ved terskel. Våtromsgolvet tilfredsstill ikkje krava til fall på gulv i gjeldande forskrift.

#### Merknader:

##### TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtromsbelegg på gulv og våtromstapet på vegg som tettesjikt.

Overflater/tettesjikt framstår i god stand på synfaringsdagen.

Det er gjennomført hullboring og fuktmåling frå tilstøytande rom i området ved utslagsvask.

Det vart ikkje registrert fukt på synfaringsdagen.

#### Merknader:

### 8. Kjøkken

#### 8.1 Kjøkken

##### TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2013

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

IKEA kjøkken med over- og underskap. Laminat benkeplate.

Frittstående kvitevarer. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringdagen. (Underteikna er ikkje kjent med kva kvitevarer som fylgjer med ved salg)

Fliser på vegg mellom over- og underskap.

Dobbel vask med eit-greps blandebatteri. Det er ikkje registrert feil og manglar på vask/blandebatteri på synfaringdagen.

Ventilator over koketopp. (Hugs å vaske/skifte filter jamnleg på kjøkkenvifte då det oppstår mykje feitt og smuss)

Gjer merksam på at det frå 2010 er krav om å installera automatisk lekkasje stopp i rom utan sluk med utstyr tilkoppa vanninstallasjon. Kravet gjeld nybygg og ved rehabilitering.

Kjøkkenet er renovera i 2013 som gjer at kravet vart utløynt på aktuelt kjøkkenet.

Underteikna vil anbefala å montera automatsik lekkasjestopp under vaskemaskin. Dette for å minimera skadane ved ein eventuell lekkasje.

Utover manglande automatisk lekkasjestopp under oppvaskmaskin er det ikkje registrert feil og manglar på kjøkkenet på synfaringdagen. Normal bruksslitasje er registrert.

Det er påvist fuktskader på laminaten ved oppvaskmaskina, og under fryseskap og kjøleskap. Ukjent årsak.

Kjøkkenet vert vurdert til TG2 grunna manglande sensor for automatisk lekkasjestopp under oppvaskmaskin. Konsekvens av manglande lekkasjestopp er unødvendig meirskader i konstruksjonen grunna eventuell lekkasje frå oppvaskmaskin.

## Merknader:

### 9. Rom under terreng

#### 9.1 Kjellar

##### TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Punkt 9.1.1 må sjåast i samanheng med 9.1.2 og 9.1.3.

Rom under terreng er for det meste uendra sidan byggeår. Deler av kjellaren er innreia.

Vegg mot nord ligg under terreng mens resterande veggjar er delvis under terreng.

Det er gjennomført stikkprøvar med fuktmålar på innreia veggjar. Det vart registrert forhøga fuktverdiar fleire stader. Toalettrom, badstu og bod i hjørne mot sør-vest.

Innreia vegg mot sør syner at det er nytta papp mot grunnmur før isolasjon og plast på innsida. Denne oppbygginga utgjer risiko for fukt. Meir isolasjon på innsida enn på utsida gjer at duggpunktet oppstår på innsida av grunnmur.

Fukt i rom under terreng må og sjåast i samanheng med drenering som har overstige ein alder som tilseier at det bør utførast tiltak.

**Merknader:** Takstmannens prisvurdering er tiltenkt riving av veggjar i innreia rom for vidare undersøking og eventuell opptørking. Ny innreing av rom er ikkje prisvurdert då det er individuelt kor mykje som er ynskjeleg å gjera. Dette må takast med i betraktningen.

##### TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Mesteparten av golv i betong og deler av golv er i trevirke.

På betonggolv er det nokre stader registrert det som kan likna på saltutslag. Dette kjem av kapilærsug i betongen.

Betongen trekker til seg fukt frå grunnen.

I rom med tregolv er det stedvis registrert fukt og råteskader. Dette gjeld særleg i bod mot sør-vest.

**Merknader:** Takstmannens prisvurdering er tiltenkt riving av tregolv for ytterligare undersøkingar. Ny innreing av rom er ikkje prisvurdert då det er individuelt kor mykje som er ynskjeleg å gjera. Dette må takast med i betraktningen.

##### TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det er ikkje gjennomført hullboring, då underteikna vurderte det som unødvendig. Fukt er påvist ved fuktmåling direkte i trevirke.

Det er ikkje registrert noko form for ventilasjon i rom under terreng.

Det er montert avfuktar i kjellar. Rekvirent opplyser at luftfuktigheita ligg på ca. 55%, og noko høgare sommarstid. Luftavfuktaren held luftfuktigheita stabil, men det vil likevel oppstå fukt frå ytre påverknadar. ref. drenering.

Rom under terreng er generelt vurdert til TG3 grunna funn av fukt. Det bør utførast tiltak.

Drenering er ein vesentleg bygningsdel som bør renoverast før vidare bruk av kjellar.

**Merknader:** Rekvirent opplyser at det er utført radonmålingar i kjellar. Det er registrert verdiar høgare enn anbefalte verdiar. Rekvirent opplyser at det er tilrettelagt for ventilasjon i kjellaren. Ved montering av ventilasjon i kjellar kan det redusere verdiane av radon.

Takstmannens prisvurdering ved TG3 er tiltenkt kostnad for å få kjellaren fuktfri. Dvs. i hovudsak drenering.

## 10. VVS

### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2013/2016

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

#### VANNRØYR:

Vannrør av typen rør i rør med fordelarskap på vaskerom. Det manglar kursforteikning av vannrør.

Ved eventuell lekkasje i rør i rør vert lekkasjevann tilbakeført til fordelarskap og synleggjort ved dreneringsrør frå fordelarskap ført gjennom vegg og ut på golv. Sluk i golv som lekkasjesikring.

Hovudstoppekran i teknisk rom i kjellar. Stoppekran er funksjonstesta på synfaringsdagen. Ingen bemerkningar.

Det er ikkje montert automatisk lekkasjestopp på vannrør.

#### AVLØPSRØYR:

Forutan vannlåsar under vask på bad og kjøkken er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg.

Vannlåsar under vask på bad, vaskerom og kjøkken er kontrollert for lekkasje. det er ikkje registrert lekkasje på synfaringsdagen.

På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vasslåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vasslåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald.

#### AVLØPSLUFTING:

Lufting av avløp via durgoverntil som er montert på kneloft. Teknisk forskrift beskriv: "Avløpsinstallasjon skal ha minst én lufterledning ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsnings." Det er ikkje dokumentert at durgoverntil, i dette tilfelle, er tilfredsstillende.

#### INNEBYGD SISTERNE:

På bad i 1. etasje er det innebygd sisterner. Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande drenering frå vegghengt toalett. På vegghengt toalett er sisterner innbygd i vegg. I nedekant på vegg, under toalettskål, skal det vera eit dreneringsspor. Då vert eventuelle lekkasjar frå innebygd sisterna synleggjort på golv og gjer ikkje skade på konstruksjonen bak. Dette er for å minimere skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje. Aktuelle sisterner som er nytta skal ha dreneringsspor.

**Merknader:****TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014/2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Oso varmtvannsberedar med 120 liter kapasitet og 3/9kW effekt.

Varmtvannsberedaren fungerer for varmtvann og vannbåren varme.

Det er og montert varmpumpe for vannbåren varme som har integrert varmtvannsberedar.

Sluk i golv for lekkasjesikring.

Det er ikkje registrert feil og manglar på VVB på synfaringsdagen.

**Merknader:****TG 1** 10.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av golv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Røyrrer for vannbåren varme lagt i alle golv i 1. og 2. etasje, forutan i gang i 2. etasje.

Det er ikkje registrert teikn til feil og manglar på synfaringsdagen.

**Merknader:****TG 1** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2023

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Bergvarmepumpe installert i 2023. Borehull som kilde for oppvarming.

Det er ikkje registrert feil og manglar på varmesentral på synfaringsdagen. Rekvirent opplyser at det er utført service på varmeanlegget/Varmepumpe 20.02.25. Utfør jammleg vedlikehald ved å nytte autorisert røyrlleggjar.

**Merknader:****TG 2** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2015

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon.

Aggregat er montert på loft. Tilførsel av luft i oppholdsrom. Avtrekk på bad, vaskerom og kjøkken.

Rekvirent opplyser at filter er skifta september 2024. Service på anlegg utført av autorisert foretak 17.02.2025.

Underteikna har registrert manglande spalte for overstrømming av luft mellom rom.

For at eit balansert ventilasjonsanlegg skal fungera må det vera overstrømming av luft mellom rom. Dette er skjer ofte ved ein spalte mellom dørblad og dørterskel.

**Merknader:**

©mstr.no

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2015

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Gjer merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innafor elektrofaget.

Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør med jamnleg mellomrom foretar kontroll av heile det elektriske anlegget.

Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.

Det er opplyst at forrige tilsyn av det elektriske anlegget var i 2016. Det er fremlagt dokumentasjon frå DLE om at det ikkje føreligg avvik.

Det er fremlagt dokumentasjon på gjennomført kontroll av elektrisk anlegg av autorisert foretak. Gjennomført 20.02.2025. Det vart registrert tre avvik. iflg. egenerklæringsskjema skal avvika skal lukkast før salg.

Rekvirent opplyser at elektrisk anlegg er skifta ut på loft, 2. etasje, 1. etasje og delvis kjellar. Det vil sei at ikkje heile det elektriske anlegget ikkje er skifta ut. Det meste av arbeidet er gjort i 2014.

Frelagte samsvarserklæringer:

- "Inst. ullestadvegen 2B" frå 12.01.2015

- "Tilkobling av varmpumpe veske - vann. Ny kurs, montert 3x50A vern og jfb i tavle, lagt frem 4G10 og montert skkkerhetsbryterved varmpumpe. Lagt opp og koblet utetemp føler." Frå 2023.

Kravet om samsvarserklæring gjeld for anlegg som er nyare enn år 1999 og for endringer utført på anlegg som er eldre enn år 1999.

Branntekniske forhold:

Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst ein røykvarsler i kvar etasje i boligen.

Alle bustader skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange eller brannsløkkingsapparat. Brannsløkkingsapparat må vera på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen vera tilkople fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

---

### Merknader:

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

---

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

**TILLEGG SOPPLYSNINGER:**

---

- Gjer merksam på at innvendig trapp ikkje er ihht. dagens krav.
- Rekkverk på balkongar er ikkje ihht. dagens regelverk.
- Bustaden er bygd i ei tid utan krav til tilgjengelig bueinheit. Dagens krav om tilgjengelig bueinheit er ikkje oppfylte.
- Underteikna har ikkje mottatt dokumentasjon vdr. byggesak på eigedomen.

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens for avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22.

Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det fylgjande tekst som gjeld:

"Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort".

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

---

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Punktet er vurdert til TG2 grunna alder på drenering og observasjonar som er gjort i rom under terreng. Ved elde og slitasje på drenering vil det vera fare for fukt som trekker inn i grunnmurane og under grunnmurane som igjen skapar fuktig klima i rom under terreng. Fundament, grunnmur, byggegrunn er og kontrollert. Dei er som forventa i forhold til alder. Noko aldersteikn er registrert.
1.3	Terrengforhold
	TG2 grunna mangelfullt fallforhold på tomta på nordsida av bustaden. Konsekvens er unødvendig fukt som renn mot konstruksjonen/bygningskroppen. Fukt mot bygningskroppen kan forårsake fuktighet mot grunnmur og i rom under terreng.
2.1	Yttervegger
	Punktet er vurdert til TG2 grunna elde og slitasje på deler av kledning, særleg på aust-sida. Det er registrert ein del fukt i trevirke og generelt sprekker og malingflass. Kosekvens er meirskadar. I tillegg er det registrert manglande luftespalte på vegg bak kledning. Manglande lufting gjer at eventuell fukt bak kledning ikkje vert drenert vekk og tørkar ikkje opp.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vindauger og ytterdørere er vurdert til TG2 grunna elde og slitasje på deler av vindauger og ytterdører. Konsekvens ved elde og slitasje er utetthetar, fukt, råteskader ol. Vindauger er montert utan blikkbeslag over og under.
7.1.1	Bad 2. etasje Overflate vegger og himling
	Punktet vert vurdert til TG2 grunna manglande fugemasse i fuge på vegg i dusjsone. Konsekvens kan vera meirskader.
7.1.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	Punktet er vurdert til TG2 grunna manglande fall på badegolv. Fall er ikkje ihht. gjelda forskrift på oppføringstidspunktet. Ytterste konsekvens kan vera lekkasje mot tilstøytande rom.
7.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Punktet er vurdert til TG2 grunna manglande fall på badegolv. Fall er ikkje ihht. gjelda forskrift på oppføringstidspunktet. Ytterste konsekvens kan vera lekkasje mot tilstøytande rom. Punktet er vurdert til TG2 grunna bom i flis. Bom i flis vil sei at det har oppstått hulrom under flis. Dette kjem av for lite bruk av flislim ved montering, eller flislim er "vaska vekk" over tid. Konsekvens ved hulrom under flis er at flisa kan slå sprekker. I ytterste konsekvens kan det skade membran.
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	Punktet er vurdert til TG2 grunna manglande fall på badegolv. Fall er ikkje ihht. gjelda forskrift på oppføringstidspunktet. Ytterste konsekvens kan vera lekkasje mot tilstøytande rom.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Kjøkken vert vurdert til TG2 grunna manglande automatisk lekkasjestopp under oppvaskmaskin. Konsekvens av manglande lekkasjestopp er unødvendig meirskader i konstruksjonen grunna eventuell lekkasje frå oppvaskmaskin.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Punktet er vurdert til TG2 grunna mangelfull utførelse på durgoventil til avløpslufting. Durgoventil som lufting av avløp er ikkje tilfredsstillande løysing ihht. teknisk forskrift. Det må eventuelt dokumenterast at det er ei tilfredsstillande løysing. Ved mykje bruk av avløp kan det oppstå fuktig klima i kjøkkenskap. Lukt kan og oppstå. Utfør jamnleg vedlikehald for å sikre at durgoventil fungerer tilstrekkelig.  Punktet er vurdert til TG 2 på grunn av manglande drenering frå vegghengt toalett. På vegghengt toalett er systerne innbygd i vegg. I nedekant på vegg, under toalettskål, skal det vera eit dreneringsspor. Då vert eventuelle lekkasjar frå innebygd systerne synleggjort på golv og gjer ikkje skade på konstruksjonen bak. Dette er for å minimere skadeomfanget ved ein eventuell lekkasje. Det er ikkje framlagt dokumentasjon på innebygd systerne.
10.5	Ventilasjon
	Punktet er vurdert til TG2 grunna manglande overstrømming av luft mellom rom. For at eit balansert ventilasjonsanlegg skal fungera må det vera overstrømming av luft mellom rom. Dette er skjer ofte ved ein spalte mellom dørblad og dørterskel. Konsekvens er at det oppstår undertrykk i rom og ventilasjon ikkje fungerer optimalt.



TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.1	Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak
	Punktet er vurdert til TG3 grunna registrert lekkasje som gjer forhøga fuktverdiar i konstruksjonen på loft. Fukt og råteskader kan vover tid gje meirskader som brudd i konstruksjonen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
4.2	Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)
	Taktekking er vurdert til TG3 grunna synlege lekkasjar og forhøga fuktverdiar i trevirke på loft som fylgje av dette. Meirskader som konstruksjonssvikt kan vera ein konsekvens av dette.
	Generelt vert resterande av taktekkninga vurdert til TG2 med bakgrunn i alder og slitasje. Utskifting av taktekkninga med nytt undertak må takast med i betraktningen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Dette punktet må sjåast i samanheng med punkt 4.1 og 4.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
9.1.1	Kjellar Veggenes og himlingens overflater
	Punktet er vurdert til TG3 grunna funn av fukt og generell elde og slitasje. Fukt i trevirke kan framprovosera sopp, mugg og råteskader.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
9.1.2	Kjellar Gulvets overflate
	Punktet er vurdert til TG3 grunna funn av fukt og generell elde og slitasje. Fukt i trevirke kan framprovosera sopp, mugg og råteskader.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
9.1.3	Kjellar Fuktmåling og ventilasjon
	Punktet er vurdert til TG3 grunna funn av fukt og generell elde og slitasje. Fukt i trevirke kan framprovosera sopp, mugg og råteskader.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000