

Fritidsbustad (frittliggende hytte)
Sandfjellsvegen 128
5708 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 21/08/2025

Hadlingen 25

Voss 5706

41506615

haavard_ure@hotmail.com

VERDIBYGG^{AS}
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:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:244, Bnr: 82
Hjemmelshaver:	Steinar Rygg og Linda Hjeltne
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	1 001 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	Ikkje opplyst
Offentl. avg. pr. år:	Ikkje opplyst
Forsikringsforhold:	Ikkje opplyst
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst (Fastsett av skatteetaten)
Byggeår:	1998 (opplyst)

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

19.08.2025

GENERELT:

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.

UTVENDIG:

- Det er utført synfaring på deler av takflata utvendig. Grunna sikkerheitsmessige årsaker er ikkje heile taket grundig inspisert.
- Drenering ligg under bakkenivå og er ikkje mogleg å kontrollere utover observasjonar gjort i rom under terreng, samt informasjon frå heimelshavar.

Forutsetninger:

VÊR:

- Opphald på synfaringsdagen.

INNVENDIG

- Det er ikkje flytta på større møblar, inventar og lausøre på synfaringsdagen.
- Bustadhuset er bygd i ei tid der krav til dokumentasjon ikkje var like omfattande 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 atterhald om informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er riktige

Oppdragsgiver:

Steinar Rygg

Tilstede under befaringen:

Nykkelbefaring. Kun takstmann til stades

Fuktmåler benyttet:

Protimeter mms2

OM TOMTEN:

Tomt på 1 001kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Gul sone (moderat til låge mengder) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt.
- Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling. Fysisk måling i konstruksjonen vert anbefalt.
- Lyseraud sone som er definert som "viktig friluftsområde".

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbustaden er oppført i 1998 og har jordkellar med låg takhøgde. Grunnmuren er oppført i lecablokker, med søyler langs midten av bygget som ber vidare konstruksjon oppover. Overbygget er utført i lett bindingsverk med liggjande villmarkskledning frå byggeåret. Bak kledninga er det montert asfaltplater som fungerer både som vindsperresjikt og som avstiving av konstruksjonen.

Vindauga er i hovudsak frå byggeår og består av uisolerte kopla glas. På vestvendt fasade er det i tillegg montert vindauge med 2-lags isolerglas frå 2011. Mengda isolasjon er ikkje dokumentert, men bygget er truleg oppført i samsvar med gjeldande standardar på oppføringstidspunktet.

Balkongen er bygd opp med tradisjonelt bjelkelag som kviler på dragarar forankra i søyler med støypte søylepunkt.

Taket er utforma som saltak med sløys og er tekt med trebord. Undertak er truleg av asfaltapp. Takrenner fører regnvatn ned til dreneringsrør som leier vatnet vekk frå bygningskroppen. Takkonstruksjonen er bygd som ein dragar- og sperrekonstruksjon, der lastene vert ført ned til terrenget via langsiden.

Det ligg ikkje føre byggebeskriving av konstruksjonen. Opplysningane er basert på observasjonar ved befaring, og det er ikkje gjennomført destruktive inngrep. Byggemetoden kan difor avvike noko frå denne beskrivinga.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten bygger på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon fra heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsette for slitasje ei levetid på mellom 15 og 40 år, og nokre av bygningsdelane har difor ei begrensa restlevetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima og rominndeling var annleis enn i dag. Byggeskikk, materialval, utføring og dokumentasjon skil seg òg frå moderne standardar, noko kjøpar må ta omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter til oppgraderingar må pårekast.

Oppføring av bustader i Noreg er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. Basert på bustadens alder må det difor pårekast avvik i høve til dagens regelverk og standardar for oppføring av konstruksjon.

Konstruksjonen er å sjå på som forventa ut frå alder. Dei registrerte avvika skuldast hovudsakleg alder og bruksslitasje, samt enkelte forhold knytt til oppbygging. Feil og manglar avdekka ved befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik som er vurderte med TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Vedovn i stova.
- Varmekabel i entre, hall og bad.
- Elles elektrisk oppvarming som panelomnar ol.

VELLAG:

Sandfjellet vel er vellag for hytteeigara i området Sandfjellet. Les vedtektene.

PREMISS:

Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent, og rapporten føreset at desse opplysningane er korrekte. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

Sjølv om takstmannen utfører ei grundig analyse, kan skjulte feil og manglar førekome og dermed ikkje bli avdekka gjennom visuell kontroll eller stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Dersom det er dårleg tilkomst eller andre hindringar, vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Om rekvirenten eller eigaren ønskjer å fjerne hindringa for ny kontroll, kan befaring av den aktuelle bygningsdelen utførast ved eit seinare høve.

Kjøpar vert gjort merksam på si undersøkingsplikt etter "Lov om avhending av fast eigedom" § 3-10. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i salsobjektet, les tilstandsrapporten og går gjennom egenerklæringsskjemaet utfylt av rekvirenten eller heimelshavar.

Takkonstruksjon og utlufing 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. Sjølv 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. 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, funksjoneller andre brukarynskje, er lagt til grunn.

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendte planteikningar syner at det er gjort endringar samanlikna med sist godkjente/framlagte teikningar. Registrerte avvik er:

- Innteikna soverom/disponibelt rom på sør-austleg hjørne er i dag innreidd som bad.
 - Sportsbod er teke i bruk som entre.
 - Soverom ved entre er endra til ein forlenging av hallen.
 - Utvendig bod er etablert, men ikkje innteikna på teikningane.
- Kjøpar overtek ansvar og risiko for vidare godkjenning av desse endringane opp mot kommunen.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader. Egenerklæringsskjemaet er ikkje levert før oppstart av oppdraget. Det kan difor vere avvik mellom tilstandsrapporten og seljarens opplysningar som kan vere av stor betydning. Skjema vil fylgje som vedlegg til salsoppgåva. Det er anbefalt for eventuelle interessentar å lese gjennom skjema før eit eventuelt salg/kjøp vert gjennomført. Det kan vera fleire relevante/nyttige opplysningar i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av

Himling: Trepanel.

Vegg: I hovudsak trepanel. Fliser på eit bad.

Golv: I hovudsak tregolv. Fliser på bad, hall og entre.

Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører grundig kontroll av innvendige overflater. Bustaden var delvis møblert på synfaringsdagen, og enkelte rom vart nytta til lagring av diverse utstyr. Dette medfører ei avgrensa oversikt, og avvik utover det som er nemnt kan førekomma.

Merknader:

- Bruks- og slitasjemerker i enkelte overflater. Tregolv er ofte utsatt for slitasje.

- Litt misfargar i enkelte overflater.

- Knirk og skeivheiter i overflater. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade.

Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.

Det vert gjort merksam på at det normalt vil vere mindre hol, skjolder og merker i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plasserte. Veggjar kan ha teikn på bruksslitasje, som små hakk, misfarging, skrapemerker eller spor etter festemateriell. Golv vil òg ofte ha normal bruksslitasje, inkludert misfarging, riper og andre mindre ujamnheiter frå møblement. Slike avvik vert rekna som vanlege og er ikkje å sjå på som feil eller manglar.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**GOLV/ETASJESKILJE:**

Kontroll av golv og etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujamnheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføre kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår. Ved visuell kontroll og normal gange er det registrert ujamnheiter og skeivheiter i golv.

TOALETTROM:

Toalettrommet er utstyrt med vask og toalett, og det vart ikkje avdekt feil eller manglar ved synfaring. Ventilasjon skjer via friskluftventil, som gir avgrensa fukt fjerning, då luftutskiftinga er avhengig av trykkforskjellar. Etter dagens krav skal toalettrom ha mekanisk avtrekk for betre ventilasjon.

Rommet har installasjonar som er tilkopla vatn, men manglar lekkasjesikring. Dette er viktig å vere observant på, då ein eventuell lekkasje kan føre til fuktskadar i omkringliggande konstruksjonar. Toalettrommet er oppført etter gjeldande krav og reglar på oppføringstidspunktet, men har manglar etter dagens krav.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og manglar ved eigedomens hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeida i forbindelse med sal av den aktuelle eigdommen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare.

Tilstandsrapporten har gyldigheit på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av som har betydning for bustaden, skal heimelshavar/rekvirent opplysa om forholda og oppdatere tilstandsrapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

- Bustaden vart oppført i 1998, og har tilbygg mot sør og vest som vart ferdigstilt i 2011. Bygget består difor av ein hovuddel frå oppføringstidspunktet og seinare tilkomne tilbygg, noko som kan medføre ulik alder og teknisk standard på bygningsdelane.

- Reinseanlegg for vatn montert i 2020.

- Utbetring av drenering i 2025.

Elles er det gjennomført normalt vedlikehald på eigdommen, inkludert enkle oppgraderingar og utskiftingar av bygningsdelar, tekniske installasjonar og andre relevante komponentar. Dette omfattar blant anna modernisering av enkelte konstruksjonsdetaljar, utbetringar av slitasje, samt nødvendige tiltak for å oppretthalde bygningens funksjonalitet og standard.

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 m²	S-Rom m²
1. etasje	85	5	0	50	83	7
SUM BYGNING	85	5		50	83	7
SUM BRA	90					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:**1. ETASJE:**

Stova/kjøkken - 38,6kvm med 2,19m - 2,86m takhøgd.

Gang - 4,1kvm med 2,19m takhøgd.

Hall - 9kvm med 2,15m takhøgd.

Entre - 2,8kvm med 2,15m takhøgd.

Toalett - 1,8kvm med 2,19m takhøgd.

Bod - 1,7kvm med 2,19m takhøgd.

Soverom - 4,3kvm med 2,19m takhøgd.

Soverom - 7,3kvm med 2,19m takhøgd.

Soverom - 4,4kvm med 2,19m takhøgd.

Bad - 5kvm med 2,17m takhøgd.

Bad - 3,2kvm med 2,13m takhøgd.

Areal er målt fra vegg til vegg i kvart rom. Dersom ein summerer areala per rom, vil ein få eit lågare tal enn total BRA. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgd er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.

BRA-e:**1. ETASJE:**

Utvendig bod - 4,4kvm med 1,50 - 2,50m takhøgd.

MERKNADER OM AREAL:

Andre areal:

Hems: Areal er målt til ca. 18kvm. Arealet er ikkje målbart i BRA grunna for låg takhøgd.

Kjellar: Areal er målt til ca. 60kvm fordelt på eit stort rom og eit teknisk rom. Arealet er ikkje målbart i BRA grunn for låg takhøgd.

Kaldloft: Areal er målt til ca. 10kvm. Arealet er ikkje målbart i BRA grunna for låg takhøgd.

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga.

Det er bruken av rom på befaringsdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

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

Det er bruken av romma på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom. Romma kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad. Ei eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

GARASJE / UTHUS:

N/A

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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**

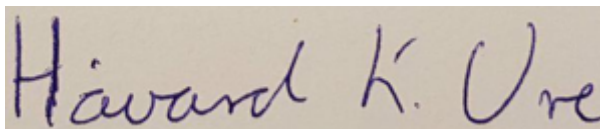
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

21/08/2025



Håvard Kvarme Ure

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikkje kjent, men ifølgje NIB ligg eigedomen på fjellgrunn. Ved visuell inspeksjon vart det ikkje registrert vesentlege feil eller manglar på grunnmuren, som framstår i normal stand sett i høve til alder. Grunnmuren er utvendig pussa, men ikkje isolert.

Rekvirent har opplyst at det vart utført tiltak sommaren 2025 for å betre dreneringa, då det tidvis sig inn vatn ved store nedbørsmengder. På synfaringsdagen vart det registrert noko tilsig av fukt i kjellaren, noko som er naturleg når bygget er fundamentert på fjellgrunn. Det er observert tilstrekkeleg med ventilar i kjellaren som bidreg til god luftutskifting og reduserer faren for fuktskadar. Sjå elles punkt 1.2 i denne rapporten for nærare utgreiing om krypkjellar.

Merknader:

TG 2 1.2 Krypekjeller

Krypekjellar er etablert med berg og stadlege massar i grunnen. Ved kontroll vart det ikkje registrert fuktskadar, mugg, sopp eller råte i konstruksjonen. Det er lagt asfaltplater mot bjelkelaget som fungerer som fuktsperre og hindrar fuktvandring opp mot 1. etasje.

Det vart registrert noko fukttilsig i grunnen, noko som er naturleg då bygget truleg står på fjell. Overflatevatn og tilsig fylgjer konturane i fjellet og trekkjer inn i kjellaren. Det er etablert åtte friskluftsventilar i krypekjellaren, noko som gir tilstrekkeleg utlufting etter dagens anbefalingar. Det er likevel ikkje lagt plast mot grunnen for å hindre avdunsting frå massane, og dette kunne ha redusert fuktbelastninga ytterlegare.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Terrengtet rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall vekk frå grunnmur, med mindre det er etablert andre tiltak for å leie bort overflatevatn. For å oppnå god drenering bør terrengtet ha eit fall på minst 1:50 over ein avstand på minimum 3 meter frå vegglivet, jf. «NBI 514.221 Fuktsikring av konstruksjonar mot grunn».

Terrengtet rundt bustaden er tilpassa så godt som mogleg, men fjell i grunnen fører til at vatn naturleg leiar seg inn mot bygningskroppen. Dette aukar risikoen for fuktpåverknad på grunnmuren. Eit aktuelt tiltak for å redusere dette er etablering av avskjerande grøfter i fjellet, slik at tilsiget i større grad blir leidd bort frå bygningen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Konstruksjonen er kledd med både ståande og liggande trekledning, noko som avgrensar moglegheita for å kontrollere veggstrukturen bak kledninga. Veggane er inspisert visuelt både utvendig og innvendig, utan registrerte svei eller svankar utover det som kan reknast som normalt. Skjulte feil kan likevel ikkje utelukkast, særleg i rammeverket nedst mot grunnmuren, der vatn og fukt kan trenge inn via overgangar rundt vindauger og dører. Slike forhold kan ikkje avdekkast utan destruktive undersøkingar.

Ytterkledninga er kontrollert visuelt og ved stikktaking på særleg utsette stader, som nedkant på kledning og rundt vindauger. Det vart ikkje registrert vesentlege avvik ved synfaringa. Treverk som over tid er eksponert for sol, regn og vind vil likevel bli påverka av naturleg slitasje, og jamnleg vedlikehald som vask, måling og punktvis utskifting er nødvendig for å oppretthalde kvalitet og levetid.

Lufting bak kledninga er vurdert ut frå tilførsel av luft i nedkant. Det er registrert noko lufttilførsel mellom overligger og underliggar på kledninga, men dette kan innebere noko redusert ventilasjon. Ingen direkte skadar som følgje av manglande lufting er registrert. Potensielle konsekvensar av redusert ventilasjon kan likevel vere kondens, råte eller manglande avdrenering av fukt bak kledninga.

Museband er observert i nedkant av kledninga, noko som reduserer risiko for gnagarar i konstruksjonen. Det er likevel registrert ekskrement frå mus på kneloft ved hems, samt ekskrement som kan stamme frå mink. Dette indikerer at gnagarar eller smådyr kan ha hatt tilgang til delar av konstruksjonen. Regelmessig kontroll og tetting av eventuelle opningar vert difor anbefalt. Sjå punkt 5.1 for utgreiing ang. aktivitet frå gnagare.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Vindauga i bustaden er i hovudsak av typen uisolerte kopla glas, truleg frå byggeår. På vest-vendt fasade og på eitt vindauga mot sør er det montert 2-lags isolerglass med produksjonsår 2011. Det er ikkje observert punkterte vindaugsruter på synfaringsdagen, men dette kan ikkje utelukkast, då slike forhold ofte kjem til syne ved andre årstider eller under endra værforhold. Utvendig er vindauga belista med trevirke og med vannstokk, men det er registrert at vannstokkar er monterte utan blikkeslag. Dette kan auke risikoen for fuktinntrenging i treverket og på sikt forkorte levetida. Per synfaring er det ikkje registrert fukt eller råteskadar, noko som kan ha samanheng med at takutsikk skjermer delar av fasaden mot ver og vind.

Ytterdører er av typen isolert to-delt dør. Ved visuell kontroll vart det registrert noko lysinslepp rundt pakninga når dørene er lukka, truleg som følge av sig i dørene kombinert med type dør. Utvendig er dører noko slitte, med registrert malingflass og tørrsprekker, særleg på ytterdøra som ikkje står under tak. Vindauga og dører er funksjonstesta, og det vart ikkje registrert større avvik, men noko sig i ytterdør vart observert. For å oppretthalde funksjonalitet og levetid er jamnleg vedlikehald som maling, smøring, vask og justering nødvendig. Pakningar i eldre vindauger og dører viser aldringsteikn, noko som reduserer tettheit og isolasjonsevne.

Merknader:**4. Tak****TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Punkta 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon, takteking og kaldt loft, og inneheld delvis gjentakande opplysningar. Punkt 4.1 vurderer takkonstruksjonen og eventuelle svekkelsar i bereevna. Avstanden frå terreng til tak gjer inspeksjon utfordrande, og tilkomsten for visuell kontroll er begrensa. Dette kan medføre at skjulte skadar eller svake punkt er vanskelege å avdekke. Vurderinga av tilstandsgrad er difor basert på takets alder, tilgjengelege kontrollpunkt og opplysningar frå heimelshavar.

Ved visuell kontroll vart det ikkje registrert konkrete feil eller manglar på konstruksjonen. Samstundes er det viktig å merke seg at bustaden er oppført i ei tid der materialkvalitet, byggeskikk og utføring skil seg frå dagens krav og standardar. Noko ujamnheit i overflate og avvik frå dagens utføringspraksis må difor reknast med. Totalt sett framstår takkonstruksjonen i normal stand sett i lys av alder.

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Punkt 4.2 tek for seg taktekinga, inkludert lufting, undertak, gjennomføringar, lekter og yttertak. Destruktive undersøkingar av lukka konstruksjonar er ikkje utført, og vurderinga av tilstandsgrad baserer seg difor på alder, synlege avvik og takstmannens faglege vurdering. Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar. Punkt 4.1 og 4.2 er i hovudsak kontrollert frå bakkeplan og ved innvendige undersøkingar, medan yttertaket berre er delvis kontrollert frå utsida. Avvik utover denne beskrivinga kan difor førekome.

Taktekinga er oppført med trebord, truleg med asfaltapp som tett undertak. Det er registrert pågåande råteskader i nokre av takborda. Lufting er registrert både på kneloft og på kaldtloft i tilbygget, via rafteapp lagt mellom taksperr ved takfoten. Det er ikkje observert tydelege teikn til svekka lufting.

Ved inspeksjon på sørvendt kneloft på hems er det registrert gjennomføring for avløpslufting. Undertaket syner noko misfarging, og fuktmåling viste lett forhøgde fuktverdiar. Ved ytterlegare kontroll frå utsida vart det avdekt svekking i tetting rundt gjennomføringa for avløpsrøyret. Silikon og mansjett er prega av tørrsprekker, og mindre hol er registrert i tettinga.

Sjå eigenenerklæring der rekviert opplyser og om rennemerker på skorstein. Fuktsøk rundt skorstein avdekka ingen fukt på synfaringsdagen. Utfør tiltak ved behov.

Merknader:

5. Loft**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Punkt 5.1 omfattar kontroll av loftet, der eventuelle funn som mugg, sopp, fukt og råteskader vert kommentert.

Basert på erfaring kan fuktigheit trenge inn under visse årstider og varierende værforhold. Slagregn, kombinert med vind, kan auke risikoen for lekkasjar og eksponera svake punkt i takkonstruksjonen. Det vert difor generelt anbefalt å utføre regelmessig kontroll av innvendige overflater, samt kaldtloft og kryperom. Dette gjer det mogleg å oppdage eventuelle avvik på eit tidleg stadium, slik at nødvendige tiltak kan iverksetjast før det oppstår skade.

Det er opplyst at loftkonstruksjonen er frå byggeår og 2011 på tilbygg.

Kaldtloftet over tilbygget framstår i normal stand sett i forhold til alder. Ved inspeksjon av kneloft ved hems er det, som omtalt i føregåande punkt, registrert fukt rundt gjennomføringa for avløpslufing. Dette medfører ein risiko for utvikling av mugg- og råteskadar dersom lekkasjane ikkje vert utbetra. Det er observert ekskrement frå gnagarar på kneloft ved hems.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkongen er oppført med tradisjonelt bjelkelag, forankra i kantbjelke mot grunnmur og understøtta av søyler med dragarar under plattingen. Ved kontroll er det ikkje registrert vesentlege avvik i konstruksjonen.

Overflata på dekket framstår som ubehandla, men utan synlege skadar utover det som må reknast som normalt. Noko tørrsprekker er registrert, og dette vurderast som vanleg aldring av materialet. Jamnleg vedlikehald med vask, behandling/måling og eventuelle utskiftingar ved behov vil bidra til å forlenge levetida.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad v/ entre****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Trepanel i himling og fliser på vegg. Overflatene framstår i normal stand sett i forhold til alder, utan registrerte skadar utover normal slitasje.

Ventilasjonen er basert på naturleg avtrekk via opning av vindaug. Ei slik løysing kan fungere tilfredsstillande i ein fritidsbustad med sporadisk bruk, men gir ikkje same tryggleik for stabil luftutskifting som mekanisk ventilasjon. Det er anbefalt å vurdere etablering av mekanisk avtrekk for å sikre betre fjerning av fukt og forureining frå innelufta, særleg ved meir intensiv bruk.

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Golv er belagt med fliser, og overflatene framstår i normal stand sett i forhold til alder. Ved kontroll av fall mot sluk er det registrert noko fall, men ikkje tilstrekkeleg i høve til krava på oppføringstidspunktet. Dette kan gje risiko for at vatn blir ståande på golvet i periodar. Oppkant på membran ved dørterskel har ikkje latt seg kontrollere, og tilstanden er uviss.

Merknader:**TG 1** 7.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Badet er oppført i 2011. Det er antatt at det er etablert membran under flisene i samsvar med gjeldande krav på oppføringstidspunktet. Dokumentasjon er ikkje framlagt. Membranen har no ein alder på ca. 14 år, og nærmar seg anbefalt brukstid før eventuell utskifting. Over tid vil membranar gradvis brytast ned og kunne verta porøse, noko som gjer dei meir sårbare for sprekkdannning ved bevegelser i konstruksjonen eller grunnen.

Det er utført hullboring frå tilstøytande rom inn mot dusjsone, med påfølgjande fuktmåling. Det vart ikkje registrert forhøga fuktverdiar på synfaringstidspunktet.

Membranen syner ingen teikn til svikt no, men sidan den nærmar seg anbefalt levetid bør ein rekne med at behov for oppgradering kan kome på sikt.

Merknader:

7.2 Bad v/gang**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Badet er oppført med trepanel i tak og på veggar. Overflatene framstår i normal stand sett opp mot alder, utan synlege skadar på synfaringstidspunktet. Treverk i våtrom krev særleg oppfølging for å hindre fuktopptak, og ein viser til nærare utgreiing i punkt 7.2.3 om bruk av trepanel i våtsone.

Ventilasjonen er basert på naturleg avtrekk via opning av vindaug. Ei slik løysing kan fungere tilfredsstillande i ein fritidsbustad med sporadisk bruk, men gir ikkje same tryggleik for stabil luftutskifting som mekanisk ventilasjon. Det er anbefalt å vurdere etablering av mekanisk avtrekk for å sikre betre fjerning av fukt og forureining frå innelufta, særleg ved meir intensiv bruk.

Merknader:**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Golv er belagt med skiferfliser, og overflatene framstår i normal stand sett i forhold til alder. Fliser har naturlege ujamnheit i seg og opplevast røffe.

Ved kontroll av fall mot sluk er det registrert noko fall, men generelt ujamnt og manglande fall. Dette kan gje risiko for at vatn blir ståande på golvet i periodar. Oppkant på membran ved dørterskel har ikkje latt seg kontrollere, og tilstanden er uviss.

Merknader:**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Badet er oppført med fliser på golv, men membran er ikkje dokumentert. Ved kontroll i sluk vart det ikkje registrert synleg membran, noko som gjer oppbygginga usikker. Veggar er kledd med trepanel, som ikkje er eit godkjent produkt i våtsoner etter dagens krav. Pr. dags dato er det installert dusjkabinett, noko som reduserer risikoen for direkte vannsøl på veggar og golv. Det må gjerast merksam på at bruk av dusjkabinett er eit minimumstiltak for vidare forsvarleg bruk av dusjen.

Hullboring er ikkje utført, då vannsøl på veggar og golv ikkje er til stades ved bruk av kabinett. Eventuelle fuktskadar kan likevel oppstå dersom kabinettet fjernast eller lekkasjar oppstår.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Kjøkkenet er frå byggeår, med sporadiske oppgraderingar av innreiing og kvitevarer gjennom åra. Innreiinga har profilerte frontar og heiltre benkeplate, med både over- og underskap med skuffer og skap. Vanntilførsel og avløp er opplyst å vere frå byggeåret.

Kvitevarene er frittstående og vart ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen. Ventilatoren over koketoppen er av typen med direkte avtrekk til friluft. Enkel vask med eitt-greps blandebatteri, der både trykk og avrenning vart vurdert som tilfredsstillande. Det vart ikkje registrert lekkasje i vannlåsen, men jamnleg kontroll anbefalast som ein del av normalt vedlikehald.

Det er gjennomført fuktmåling på golvet i utsette område, utan påviste forhøgde verdier på synfaringsdagen. Noko misfarging på golv ved oppvaskmaskin er observert, truleg som følge av tidlegare lekkasje.

Samla sett framstår kjøkkenet i normal stand sett i forhold til alder, med naturleg slitasje og teikn på normal bruk over tid.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjellar

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Kjellar er vurdert i punkt 1.2 "krypekjellar"

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Kjellar er vurdert i punkt 1.2 "krypekjellar"

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Kjellar er vurdert i punkt 1.2 "krypekjellar"

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vanntilførsel

Rekvirent opplyser at egedomen har borehol som kjelde for vassforsyning, og at det sommaren 2025 vart installert reinseanlegg for vatnet. Tekniske installasjonar er plassert i teknisk rom i kjellar. Desse er ikkje nærare undersøkt av underteikna utover visuell kontroll.

Tilførsel av vatn til bustaden skjer via plast røyr-i-røyr-system. Ved synfaring er det ikkje registrert lekkasjar eller andre synlege avvik.

Avløp

Egedomen har spreiegrøft som er godkjent for utslepp av gråvatn.

Det er installert to toalett: eitt av typen snurredass med tank plassert i teknisk rom i kjellar, samt eitt vakuumtoalett som er tilknytt septiktank.

Tilstand og behov for tømning av både snurredass og septiktank er ukjent for underteikna. Anlegget framstår elles i grei stand på synfaringstidspunktet, og det er ikkje opplyst om feil eller manglar frå rekvirent.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Det er installert varmtvassberedar av typen OSO Basix, med eit volum på 167 liter og effekt på 2 kW. Beredaren er produsert i 2020, og framstår ut frå alder å vere relativt ny.

Ved synfaring vart det ikkje registrert lekkasjar eller synlege skadar på beredaren eller tilkoplingane. Beredaren står oppstilt utan synlege feil, og det er ikkje registrert avvik i tilstanden på synfaringstidspunktet.

Rom i kjellar har ikkje sluk, men ved eventuell lekkasje vil lekkasjevatt renne ut i grunnen.

Normalt vedlikehald, inkludert årleg kontroll av sikkerheitsventil, bør følgjast for å oppretthalde trygg drift og levetid.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Bustaden har lite ventilasjon, då einaste ventilasjon som vart registrert er ventilator på kjøkken, som er sporadisk i bruk. Alternativ ventilasjon skjer ved åpning av vindaug. Løysinga er enklare enn dagens anbefalingar og krav, noko som kan gjere det meir utfordrande å sikre tilstrekkeleg luftutskifting. Tilførsel av frisk luft er særleg viktig i våtrom og på kjøkken for å sikre god luftkvalitet og fjerning av fuktig luft. For at eit mekanisk avtrekk skal fungere optimalt, må det òg vere tilfredsstillande tilførsel av ny luft inn i bustaden.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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 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.

Elektrisk anlegg med opprinnelse frå byggeår. Nye ledningar og stikk ved tilbygg i 2011.

El. Anlegg: Sikringskap i skap i bod er visuelt kontrollert. Sikringsskapa/sikringar er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson.

Det er opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget var i 2019, utført av Vangen Elektriske. Det føreligg ikkje dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (avviksprotokoll).

Det er ikkje framlagt samsvarserklæring frå anlegget var nytt og på utført arbeid i 2011.

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

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:**TILSTANDSGRADER:**

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

Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld: 'Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.' Der konsekvens ikkje er spesifikt omtalt, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdeler kan oppstå som følge av dei registrerte avvika."

TG2 – Merknad/moderat avvik

TG2 inneber ikkje at det er akutte eller alvorlege skadar, men at det er forhold som på sikt kan medføre redusert levetid eller auka risiko for skadar dersom dei ikkje vert følgt opp. For kjøpar betyr dette at ein må rekne med vedlikehald eller utbetringar innan ein viss tidshorisont. I ytterste konsekvens kan manglande oppfølging føre til fuktskadar, svekka komfort eller behov for meir omfattande tiltak enn dersom ein handlar tidleg.

TG3 – vesentleg avvik/alvorleg tilstand

TG3 tyder at det må påreknast utbetringar eller utskifting, og at tiltak bør gjennomførast innan kort tid for å hindre vidare skadeutvikling. Dersom slike forhold ikkje vert handtert, kan det i ytterste konsekvens føre til alvorleg forringing av bygningen, større økonomiske kostnader, eller i enkelte tilfelle sikkerheitsmessig risiko.

BRANN:

Røykvarslar: Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslar. Kravet er minimum éin i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleire. Røykvarslar skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varslingsområde.

Slukkeutstyr: Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr, må det vere på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	Fuktilsig frå grunnen kombinert med manglande plastdekke kan føre til vedvarande avdunsting og høgare fuktbelastning i krypekjellaren. Konsekvensen av dette er auka risiko for mugg- og råteutvikling over tid, med påfølgjande skadar på trekonstruksjonar og forverra inneklima. Regelmessig tilsyn og vurdering av tiltak som plastdekke på grunnen kan redusere denne risikoen.
1.3	Terrengforhold
	Motfall og tilsig frå fjellgrunn kan føre til at grunnmuren over tid blir utsett for vedvarande fuktbelastning. Konsekvensen kan vere fuktskadar i mur og kjellarrom, med påfølgjande risiko for mugg, råte og svekka inneklima. Manglande tiltak kan òg forkorte levetida på konstruksjonen og medføre kostbare utbetringar dersom problema aukar.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Eldre vindaug og dører har lågare isolasjonsevne og kan medføre varmetap, trekk og redusert komfort. Manglande beslag på vannstokkar aukar risiko for fuktskadar i treverket, som på sikt kan gi råte og behov for utskifting. Slitasje på pakningar og sig i dører kan forsterke desse problema og gi kortare levetid dersom vedlikehald ikkje vert utført. Dette kan resultere i både auka energikostnader og framtidige kostnader knytt til utskifting.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Svekt tetting rundt gjennomføring aukar risikoen for vasslekkasjar, særleg ved kraftig regn eller snøsmelting. Over tid kan dette føre til fuktoppsamling i undertaket og vidare skade på trekonstruksjonar, med risiko for råte, svekka berevne og dårlegare inneklima. Den observerte misfarginga i undertaket kan vere tidlege teikn på lekkasjeutvikling, og dersom tilstanden ikkje blir utbetra kan skadeomfanget auke og medføre kostbare reparasjonar. Regelmessig vedlikehald og utbetring av tetting rundt gjennomføringar er difor nødvendig.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Fukt rundt gjennomføringa kan over tid svekke konstruksjonen og gi meir omfattande reparasjonsbehov. Ekskrement frå gnagarar er observert i kneloft ved hems. Tiltak for å sikre mot gnagarar bør vurderast.
7.1.1	Bad v/ entre Overflate vegger og himling
	Naturleg ventilasjon gir avhengigheit til vêrforhold og brukarvanar, noko som kan resultere i periodar med dårleg luftkvalitet og høgare fuktbelastning. Over tid aukar dette risikoen for kondens og fuktrelaterte skadar, særleg i våtrom. Manglande ventilasjon kan òg påverke komfortnivået negativt og forkorte levetida på overflater og materialar.
7.1.2	Bad v/ entre Overflate gulv
	Mangelfullt fall kan føre til at vatn ikkje vert effektivt leia bort, noko som aukar risikoen for vassansamlingar og fuktbelastning på fuger og underliggande konstruksjonar. Dersom oppkant ved terskel ikkje er tilfredsstillande, kan det medføre lekkasjar til tilstøytande rom. Ytterste konsekvens kan vere behov for utbetring eller fuktskadar som påverkar golvet si levetid.
7.2.1	Bad v/gang Overflate vegger og himling
	Naturleg ventilasjon gir avhengigheit til vêrforhold og brukarvanar, noko som kan resultere i periodar med dårleg luftkvalitet og høgare fuktbelastning. Over tid aukar dette risikoen for kondens og fuktrelaterte skadar, særleg i våtrom. Manglande ventilasjon kan òg påverke komfortnivået negativt og forkorte levetida på overflater og materialar.
7.2.2	Bad v/gang Overflate gulv
	Mangelfullt fall kan føre til at vatn ikkje vert effektivt leia bort, noko som aukar risikoen for vannansamlingar og fuktbelastning på fuger og underliggande konstruksjonar. Dersom oppkant ved terskel ikkje er tilfredsstillande, kan det medføre lekkasjar til tilstøytande rom. Ytterste konsekvens kan vere behov for utbetring eller fuktskadar som påverkar golvet si levetid.
7.2.3	Bad v/gang Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglande dokumentert membran og bruk av trepanel i våtsone inneber ein auka risiko for fuktopptak og påfølgjande skadar dersom rommet utsetjast for vannsøl. Ytterste konsekvens kan vere råte- eller muggdanning i veggkonstruksjonar og svekking av materialar, noko som vil kunne krevje omfattande reparasjonar eller totalrehabilitering av badet. Dusjkabinettet fungerer i dag som eit risikoreduserande tiltak, men bør oppretthaldast eller erstattast med tilsvarende løysing dersom ein ønskjer å forlengje levetida på rommet utan store inngrep.
10.5	Ventilasjon
	Begrensa ventilasjon kan over tid føre til dårlegare luftkvalitet, opphoping av fukt og i ytterste konsekvens auka risiko for kondens og fuktrelaterte skadar, særleg i våtrom og kjøkken. Dette kan også påverke inn klimaet negativt og gjere bustaden mindre energieffektiv.