

Einebustad  
Bjørkevegen 97  
5709 Voss



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
25	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Håvard Kvarme Ure**

Dato: 29/08/2024

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:

TG 0	<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>
TG 1	<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>
TG 2	<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>
TG 3	<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>
TG iu	<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:158, Bnr: 22
<b>Hjemmelshaver:</b>	Heidi Raaen og Filip Valdemar Niklasson
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	1 532 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Privat veg fram til tomta (Avtale med grunneigar)
<b>Vann:</b>	Privat (Borehull)
<b>Avløp:</b>	Privat septiktank
<b>Regulering:</b>	Kommuneplan for Voss herad 2020-2032
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	8 754,- i 2023
<b>Forsikringsforhold:</b>	Fremtind (22990282)
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikkje opplyst
<b>Byggeår:</b>	1983 (Opplyst på synfaringa)

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

26.08.2024

**VÊR:**

- Moderat til mykje nedbør på synfaringsdagen.

**UTVENDIG:**

- Det er ikkje utført befarings på takflata grunna sikkerheitsmessige årsaker. Taket er besikta frå bakkeplan og innvendige undersøkingar på kald loft.

- Drenering ligg under bakkenivå og er ikkje mogleg å kontrollere utover observasjonar gjort i rom under terreng, informasjon frå rekvirent og eigne vurderingar.

**INNVENDIG**

- Nokre rom er fylt med lausøre på synfaringsdagen. Overflater på aktuelle rom er ikkje kontrollert.

- 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 streng som i dag. Skjulte installasjonar i bygningsdelane er då ikkje mogleg å kontrollere. Faktisk oppbygging av bygningsdel kan då fråvika frå underteikna sin beskriving.

**Forutsetningar:**

- Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Forutsetningar for rapporten er 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.

- Rekvirent har drive omfattande oppussing av rom og har god kjennskap til bygget. Det er lagt fram informasjon og dokumentasjon frå rekvirent til underteikna. Underteikna har nytta denne informasjonen og dokumentasjonen til vurdering av taksobjektet. Tek atterhald om at utlevert informasjon er riktig.

- Etasjeskille er ikkje kontrollert for ujanmheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. Dette er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ift. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujanmheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert utover dette i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik. Dette må kjøpar undersøke sjølv på visning. Om det er av interesse, ta med nødvendig måleutstyr eller fagkyndig for å utføre kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår. Knirk i golv kan førekoma uansett alder på bustaden. Knirk i golv kan ha fleire årsaker. Knirk i golv vert ikkje kommentert spesielt i denne rapporten. Kjøpar må ta dette med i betraktningen på visning.

**Oppdragsgiver:**

Filip Valdemar Niklasson

**Tilstede under befaringsdagen:**

Heidi Raaen og Filip Valdemar Niklasson

**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter mms2

**OM TOMTEN:**

Tomt på 1 532kvm fordelt på 2 teigar. 1 460kvm + 72kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Det føreligg ein privat avtale med grunneigar ang. vegrett, avløp og lys.

Tomta er plassert i skråande terreng med opparbeida tomt med store uteområder. Noko plenareal og elles spreidd beplanting. God utsikt med gode solforhold.

Avstander:

Voss sentrum - 7,7km.

Daglegvarehandel - 5,1km

Voss Stasjon - 8,4km.

**OM BYGGEMETODEN:**

Beskrivelse av byggemetode er basert på opplysningar frå rekvirent samt eigne undersøkingar på synfaringsdagen.

Tek atterhald om feil og manglar i beskrivinga.

Noko av beskrivinga er og basert på antakelsar med bakgrunn i byggemetode på det årstall bustaden er oppført.

Grunnmur og plate på mark er oppført i betong. Utvendig er grunnmurar pussa.

Nokre sprekker i puss er registrert.

Dreneringa rundt grunnmuren er frå byggeår. Det er registrert grunnmursplast på grunnmurane. Det er ikkje nytta isolasjon på grunnmurane utvendig. Grunnmursplasten manglar topplist.

Om ein tar byggeår i betraktning er det normalt nytta steinfylling med drenerande massar inntil grunnmurane før massar som er lagt på toppen. Drenering er i ukjent stand og dette må takast med i betraktning ved kjøp av bustaden.

Det er utført undersøkingar i rom under terreng mtp. fukt. Det vart ikkje registrert forhøga verdi på fuktmålar på synfaringsdagen.

Det er registrert noko saltutslag i rom bak garasje, som kan gje ein indikasjon på noko fuktpåkjenning.

I rom under terreng er det innreia med isolasjon og dampsperr på insida av grunnmurane.

Det er anbefalt at minst 50% av isolasjonen bør vera på utvendig grunnmur.

Bustaden går over 2 etasjar og med kaldt loft.

Dekke mellom underetasje og 1. etasje i betong. 19cm betongplate med isolasjon.

Golv mot grunn i betong med bjelkelag og isolasjon. Rekvirent opplyser at det er nytta plast i golv mot grunnen.

Underetasje er oppført med veggjar i betong. Nokre innvendige veggjar og av betong. Mesteparten av veggjar er kledd med panel/plater..

Utvendig er veggjar pussa med murpuss.

1. etasje er oppført med tradisjonelt bindingsverk med isolasjon vindtetting og utlekting før liggande og ståande kledning.

Underteikna har registrert at luftespalte mellom kledningsborda.

Takkonstruksjonen er av typen saltak.

W-takstolar som kvilar på ytterveggjar og innvendig bærande vegg.

Taket er tekka med skifer. Undertak av trebord og asfaltapp før opplekting til skifer.

Vindauger i 1. etasje er skifta til typen 3-lags glas med soldemping og antidugg. Vindauger er merka med produksjonsår 2021.

Balkongdører har og 3-lags glas montert i trekarm.

Vindauger i underetasje er frå byggeår og har ikkje same kvalitet som resterande vindauger. Blyinfatta glas montert i trekarm.

i 1. etasje er det utvendig belista med trevirke. Det er montert vannstokk av beslag under vindauga. God tetting rundt vindauger.

I underetasje er det pussa med murpuss mot vindauger.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Rapporten er basert på visuell kontroll, holtaking og måling med nødvendig utstyr.

Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år og nokre av bygningsdelene har derfor ei begrensa forventet rest-levetid eller overstige forventet levealder.

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

Noverande egjar har gjennomført ein del renovering for å auka kvaliteten og energieffektiviteten på bustaden.

Mykje av 1. etasje er etterisolert i tak og veggjar for betre isolasjonsverdi.

Det er og oppgradert med energieffektiv oppvarming i form av vannbåren varme. Varmekilde er luft til vatn varmepumpe.

Resterande av bustaden som ikkje er oppgradert er det nytta radiator og elektrisk golvvarme.

Samtlige vindauger 1. etasje er skifta til 3-lags vindauger med soldemping og antidugg. Ytterdører i 1. etasje er og skifta ut.

Forbetring av fukt-/vindtetting og isolasjon rundt vindauger.

Fire av fem våtrom har nye membran/tettesjikt og overflater frå 2021-2024.

Rekvirent opplyser at oppgraderinga av våtrom er utført ihht. våtromsnorma. Det er framlagt dokumentasjon.

Vannrør er skifta til rør i rør i heile bustaden.

Avløpsrør er skifta av det som er lett tilgjengelig. Avløpsrør som er støypt inn i etasjeskille og golv mot grunn er ikkje skifta. Rekvirent opplyser at røyrleggar har kontrollert eldre avløpsrør og konstatert at dei er av god kvalitet.

Det elektriske anlegget er oppgradert i samband med renovering. Noko av det opprinnelege elektriske anlegget står igjen.

Rekvirent er elektro ingeniør og har gjort noko av arbeidet sjølv. Dette arbeidet er utan samsvarserklæring.

Elles er det nytta godkjent elektroverksemd på arbeidet med elektrisk arbeid.

Det er registrert nokre feil og manglar med ulik alvorlegheitsgrad. Det er i hovudsak alder og slitasje som utgjer feil og manglar.

Det er ikkje registrert feil og manglar som gjer grunn til umiddelbar utbedring.

- Grunn, fundament og drenering er i utgangspunktet vanskeleg å kontrollere utover innvendig undersøkingar. Det er registrert nokre merker på grunnmurar i bod bak garasje. Det er og gjennomført hullboring i bod som ligg under terreng. Det vart ikkje registrert forhøga verdier på fuktmålinga.

Rom under terreng er oppbygd med isolasjon og damsperr innvendig.

- Tak over bod bak garasje ligg under terreng. Truleg er det støypt plate før belegningsstein. Ukjent tetting av betongplate.

Det er registrert noko saltutslag på veggjar i overgang tak-vegg ved bod. Dette kjem truleg av utetheitar i betongdekke/tak over bod.

- Terrengforhold er vurdert til TG2 då terrengets fall frå grunnmurane ikkje tilfredsstiller krava i teknisk forskrift.

- Vindauger i underetasje har nådd ein alder der ein må vera obs. på at det kan oppstå skader som punktering, lekkasjar i tettesjikt ol. Det er registrert nokre fuktskjolder i karm. Utskifting i framtida bør vurderast. Dette med tanke på energibesparing.

- Taktekkinga er vurdert frå bakkeplan og med undersøkingar på kaldt loft.

- Bustaden har fem våtrom.

Fire våtrom er nye frå 2021-2024.

Vaskerom i underetasje er frå byggeår og vert vurdert til TG2 med bakgrunn i alder.

- Rom under terreng er vurdert i samband med grunn og drenering.

Heilheitsinntrykket av rom under terreng er bra.

Rom under terreng er oppbygd etter anbefalingar på oppføringstidspunktet som er noko anna enn dagens anbefalingar.

Sjå punktet "Rom under terreng" for underteikna sin vurdering.

- Vann og avløpsrør er av god kvalitet.

- Ventilasjon er som forventet med bakgrunn i alder på bustaden.

Sjå vidare i rapporten for utgreiing om kvar bygningsdel.

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

- Luft til vatn varmpumpe med vannbåren varme i golv i nokre rom.
- Radiator på vegg i rom frå byggeår.
- Elektrisk golvvarme i rom som ikkje har vannbåren varme.
- Vedovn i stova i 1. etasje og underetasje.

**SKORSTEIN/PELØP:**

Kontroll av pipeløp/skorstein og ildstad skal utførast av offentleg myndigheit og er ikkje ein del av tilstandsrapporten. Rekvirent opplyser at skorstein og ildsted er kontrollert for ca. eit år sidan utan bemerkningar.

**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.

Sjølv om takstmannen analyserer 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 befarung av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/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 brukarynskje, er lagt til grunn.

Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10.

Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt eigenerklæringsskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Meklerpakke er framlagt.

Dokumentasjon på arbeid med våtrom.

Samsvarserklæring

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og golv):**

Ein del av overflater er frå byggeår og ein del er oppgradert i seinare tid.

**UNDERETASJE:**

I tak er det panel, gips og tak-ess. I garasje, bod ved garasje og teknisk rom er det betong i tak.

På veggar er det panel, teglstein og malte trefiberplater. På teknisk rom er det sementbaserte plater.

På golv er det tregolv, fliser, tepegolv, laminat og malt betong.

Badstu har furupanel på vegg og i tak med belegg på golv.

**Våtrom:**

På bad er det fliser på golv og vegg med gips i tak.

På vaskerom er det baderomsplater på vegg, belegg på golv og tak-ess i tak.

**1. ETASJE:**

I rom som er pussa opp er det i hovudsak gips i tak og på vegg med laminat på golv.

Nokre rom har tak-ess i tak og det som kan sjå ut som malte trefiberplater på vegg.

Stova og kjøkken har tak-ess i tak, panel og strie på vegg og laminat på golv.

**Våtrom:**

Bad ved hovudsoverom har eikespiler i tak, fliser og gips på vegg og fliser på golv.

Bad ved gang har gips i tak og fliser på golv og vegg.

Vaskerom har gips på vegg og belegg på golv.



**MERKNADER OM ANDRE ROM:****BADSTU:**

Badstu er frå byggeår. Underteikna har ikkje moglegheit å kontrollera oppbygginga av badstu. Det er ikkje registrert synlege feil og manglar på synfaringsdagen.

**GENERELT:**

Bustaden er av eldre dato med oppgraderingar av nokre rom. Det er registrert noko slitasje og elde på overflater generelt.

Bjelkelag/golv/etasjeskille er ikkje kontrollert, då dette ikkje inngår i "forskrift til avhendingslova".

I aktuell bustad er det etasjeskille i betong. Ujamnheit, svei og svankar i etasjeskille kan ikkje utelukkast. Ved normal gange på golv er det registrert noko knirk.

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 var registrert sementbaserte veggplater i kjellar. Det kan ikkje utelukkast at platene inneheld asbest.

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 vart kontakta for å utarbeida ein tilstandsrapport ifbm. sal av bustaden.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Rekvirent opplyser:

- Tre våtrom er rehabilitert frå 2020- 2024. Bad og vaskerom i 1. etasje og bad i underetasje.
- Det er etablert eit ekstra bad i 1. etasje i 2021. (ikkje byggemeldt)
- I tillegg til bad og vaskerom er soveromma i 1. etasje pussa opp.
- Rom i 1. etasje som er pussa opp er etterisolert i vegg og tak med ny dampsperr. Totalt 20cm isolasjon i vegg og 35cm i tak.
- I rom som er rehabilitert er det lagt vannbåren varme i golv. (Radiator og elektrisk golvvarme frå byggeår)
- Luft til vatn varmpumpe for vannbåren varme.
- Nye røyr i røyr for bruksvatn i heile bustaden. Mykje av avløpsrøyr er og skifta. Noko gjenstår då det er støypt inn i betongdekke og golv mot grunn.
- Samtlige vindauger og ytterdører i 1. etasje er skifta frå 2021 - 2024.
- Borehull for bruksvatn vart bora i 2022. Heimelshavar har gjennomført vannprøve. Resultatet syner god kvalitet på drikkevatnet.
- Nytt inntak på bruksvatn.
- Ny innmat i sikringskap før noveranda eigar flytta inn.
- Mykje av elektrisk anlegg er skifta ut ifbm. renovering av rom.
- Tidlegare eigar skifta vedomn.
- Nedgravd oljetank er fjerna.



**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>
Underetasje	184			6	120	64
1. etasje	174			14	170	4
SUM BYGNING	358			20	290	68
SUM BRA	358					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Frittstående garasje	48					
Vinterhage	25					
Uthus	10			7		
SUM BYGNING	83			7		
SUM BRA	83					

**BRA-i:**

UNDERETASJE: (Rom er definert etter bruken på synfaringsdagen og kan vera i strid med godkjenning frå bygningsmyndigheitane)

Kjellarstova - 34,3kvm med 2,37m takhøgd.

Hall - 19,3kvm med 2,48m takhøgd.

Entre - 4,6kvm med 2,49m takhøgd.

Gang - 11,6kvm med 2,30m takhøgd.

Soverom - 11,4kvm med 2,49m takhøgd.

Soverom - 20,7kvm med 2,49m takhøgd.

Matbod - 4,4kvm med 2,44m takhøgd.

Teknisk rom - 4,7kvm med 2,57m takhøgd.

Vaskerom - 4,1kvm med 2,46m takhøgd.

Bad - 3,1kvm med 2,36m takhøgd.

Badstu - 2,7kvm med 2,445m takhøgd.

Garasje - 40,7kvm med 2,46m takhøgd. (Ca. 2,10m innkøyringshøgd)

Bod i garasje - 9,5kvm med 2,14m takhøgd.

1. ETASJE: (Rom er definert etter bruken på synfaringsdagen og kan vera i strid med godkjenning frå bygningsmyndigheitane)

Soverom - 27,3kvm med 2,54m takhøgd.

Bod - 3kvm med 2,5m takhøgd.

Bad - 10,3kvm med 2,44m takhøgd.

Gang - 23,2kvm med 2,51m takhøgd. (Gangsoner: 10,5kvm + soverom 12,7kvm)

Soverom - 8,7kvm med 2,53m takhøgd.

Sov/kontor - 10,1kvm med 2,52m takhøgd.

Toalett - 2,7kvm med 2,55m takhøgd.

Vaskerom - 6,8kvm med 2,52m takhøgd.

Bad - 4,9kvm med 2,44m takhøgd.

Stova - 55,2kvm med 2,56m takhøgd.

Kjøkken - 12,8kvm med 2,55m takhøgd.

**BRA-e:**

Frittstående garasje: 48kvm

Vinterhage: 25kvm

Uthus: 10kvm

**MERKNADER OM AREAL:**

Trappehull er medrekna i BRA i aktuell bustad.

Dette er vurdert etter takstmannens skjønn. Trapp tar ikkje opp unødvendig areal i bustaden

TBA:

Inngangsparti underetasje: 6kvm (Kun areal framfor dør som er medrekna i BRA)

Balkong fasade sør: 9kvm

Balkong fasade nord: 5,2kvm

Terrasse ved uthus: 6,5kvm.

Det er mykje uteareal på nordsida av bustaden, som underteikna har valt å ikkje definera som TBA.

Dette med bakgrunn i at det er vanskeleg å måla, samtidig er det ei vurdering kvar grensene for TBA og gangsoner er.

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

**GARASJE / UTHUS:****FRITTSTÅANDE GARASJE:**

Oppbygd med støypt plate på mark med ringmurar på aust-veggen og deler av sørveggen.

Vidare er veggjar oppført med bindingsverk fylt med isolasjon, utvendig vindtetting før utlekting for liggande trekledning.

Innvendig er veggjar, som ikkje er av betong, kledd med plater. Tak er og kledd med plater.

Taket er av typen saltak tekka med skifer. Undertak er ikkje tilgjengelig for kontroll. Truleg er det nytta undertaksbord med asfaltapp.

Innvendig er det registrert at skruer på veggplater har noko rust på seg. Dette kjem truleg av det til tider er fuktig miljø i ein garasje og det er ikkje nytta rustfrie skruer. Over tid kan skruer rusta vekk.

Elles framstår garasjen i god stand og som forventa med bakgrunn i alder.

**VINTERHAGE:**

Vinterhage levert av Elgesem Trevare AS tilbake i 1991.

Vinterhagen framstår generelt i grei stand.

Det er registrert noko fuktskader i nedekant på dører og listverk utvendig. Nokre fuktskjolder på trevirke innvendig som fylgjer av dette.

Det er og registrert noko malingfluss på grunnmur innvendig. Dette kan vera ein indikasjon på fukt som trenger mot grunnmur utvendig.

Takrenne på baksida av vinterhagen har fått seg ein trøkk og er noko deformert.

Generelt vedlikehald av vinterhage er nødvendig.

**UTHUS:**

Uthus oppført i lafta plank.

Uthus vert nytta till oppbevaring av hageredskaper, ved ol.

Det er registrert noko fuktig og begynnelse på råte i trevirke, særleg på takutstikk.

Elles er det og registrert noko malingfluss på fasader.

Tak er tekka med shingel. Noko mose på tak er registrert.

Uthuset framstår i generelt grei stand med behov for noko vedlikahald for å oppretthalda standarden.

## **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**

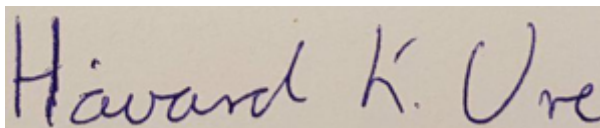
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Håvard Kvarme Ure**

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

29/08/2024



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 ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Byggegrunn:

Underteikna er ikkje kjent kva type byggegrunn det er. Truleg er det nytta gode massar som er tilkøyrt frå grustak like i nærleiken.

Gjer merksam på at det er stor tyngde i bygningsmassar. Bevegelsar i grunne kan ikkje utelukkast som fylgje av tyngden som vert påført frå bygningsmassane.

Fundamenter:

Fundament er ikkje tilgjengelig for kontroll då dei ligg under bakkenivå.

Det er registrert nokre sprikker i puss på grunnmur. Dette vil ha samanheng med bevegelsar i grunnen.

Det er ikkje registrert skeivheitar på grunnmur.

Grunnmur:

Grunnmurane framstår i genrelt grei stand. Pussa utvendig, som er bra for tetting mot ver og vind. Det er registrert nokre sprekker i pussen. Underteikna vurderer grunnmurar til å vera i normal stand alder tatt i betraktning. Utført jamnleg vedlikehald av grunnmurar som tetting i sprikker og overflatebehandling. Dette for å sikre grunnmurane mot vanninntrenging.

Drenering:

Dreneringa er truleg frå byggeår.

Truleg nytta godt drenerande massar som drenring.

Dreneringa har nådd ein alder som gjer at ein skal vera obs og utføra jamnleg kontroll av fuktutslag i rom under terreng.

Det er registrert saltutslag i bod i rom under terreng. Dette er ein indikasjon på fuktige grunnmurar.

Det er utført hullboring i innreia rom. Det vart ikkje registrert forhøga fuktverdiar på synfaringdagen.

Rekvirent opplyser at det er ei grøft over tomta for å drenera vekk overflatevatn.

**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 på aust-sida av bustaden har noko ujamnt fall og noko fall mot grunnmur.

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.

Rekvirent opplyser at det er ei grøft over tomta som drenerer vekk mykje av overflatevatnet.

**Merknader:** Som beskrive i punkt 1.1 ligg bod bak garasjen under tereng på aust-sida av bustaden. Overflatevatn frå belegningsstein vil trenge ned ved grunnmur som gjer lekkasje i bod bak garasje.

## 2. Yttervegger

### TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på 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.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

---

Konstruksjonen er tradisjonelt bindingsverk.

Konstruksjonen er kledd med vindtette plater før utlekting for liggande og ståande kledning. Då veggjar er kledd gjer det noko begrensa tilgang for kontroll av ytterveggane 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 framstår i god stand. Det vart ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.

På fasade aust har kledningen ein avstand til terreng som er mindre enn anbefalt i teknisk forskrift. Anbefalar noko hyppigare vedlikehald av kledningen i slike områder for å utvida levetida.

Lufting/ventilering bak kledning er registrert via spalter mellom kledningsborda og vindtetting. Vidare opp på vegg er ikkje lufting mogleg å kontrollera utan destruktive undersøkingar.

Med bakgrunn i tilstand på kledning kan det sjå ut som luftinga er bra.

Museband er ikkje montert bak kledning.

Dette var ikkje eit krav på oppføringstidspunktet.

Rekvirent opplyser at det vart registrert aktivitet frå mus på loft når dei flytta inn. Det er ikkje registrert aktivitet i etterkant.

#### Merknader:

## 3. Vinduer og ytterdører

### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

**VINDAUGER:**

Vindauger av typen 3-lags isolerglass montert i trekarm.

Rekvirent opplyser at det er soldemping og antidugg på glas.

Samtlige vindauger i 1. etasje vart skifta i 2021.

Vindauger framstår i god stand på befaringsdagen.

Vindauger i 1. etasje er lista med trevirke. Vannstokkeslag i underkant av vindauga.

Over vindauger er det ikkje montert vannstokk, men vindauger ligg tett opp mot takutstikk som gjer at det vert vurdert til å vera tilstrekkelig.

Vindauger i underetasje er frå byggeår.

Blyinfatta glass montert i trekarm.

Vindauger i underetasje er utvendig pussa mot karm med skifer som vannstokk.

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

Generell slitasje og elde på vindauger er registrert.

Det er registrert noko fuktskjolder på vindauger i kjellarstova. Det var ingen forhøga verdi på fukt målaren.

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

**YTTERDØRER:**

Ytterdør på vaskerom 1. etasje:

Ytterdør er isolert dør med malt laminat overflate. Glasfelt i ytterdør.

Døra er skifta sommaren 2024.

Døra framstår i god stand på befaringsdagen.

Ytterdør i kjellar:

Isolert ytterdør med teak overflater.

Døra er truleg frå byggeår.

Døra står skjerna for ver og vind.

Døra har noko slitasje som fylgje av alder, men framstår i god stand på synfaringsdagen.

To balkongdører i 1. etasje:

3-lags glas montert i trekarm.

Produksjonsår 2021.

Dører framstår i god stand på synfaringsdagen.

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.



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 med besiktig frå bakkeplan utvendig.

Utvendig er det ikkje gått på taflata grunna sikkerheitsmessige årsaker. Dette gjer at ein får ein begrensa kontroll av takflata utvendig. Svei og svankar vert kommentert om det er registrert svei og svankar utover det underteikna meinar er normalt.

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 skjønsmessige vurdering.

Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar.

Takkonstruksjon framstår i god stand på synfaringsdagen.

Konstruksjonen er truleg frå byggeår med spordisk vedlikehald som utskifting av skiferheller ol.

Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.

#### **Merknader:**

##### **TG 1** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak og ytterrekking frå byggeår.

Underlagspapp som er lagt på horisontalligande bord med rekker og lekter for skifertakstein.

Det er registrert tilførsel av luft via spalte mellom yttervegg og takskjegget og vidare opp på loft.

Undertak er kontrollert på undersida frå kaldt loft.

Det er ikkje registrert fuktskjolder eller andre indikasjonar på feil og manglar.

Yttertekking og undertak er 40 år gamalt, så ein må vera obs. og jamnleg utføra kontroll av takflata for eventuelle fuktskjolder eller liknande.

Erfaringsmessig kan skifertak vare i 50 år.

Skiferstein kan vare mellom 80 - 100år og meir ved godt vedlikehald.

#### **Merknader:**

### **5. Loft**

##### **TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Det er kaldt loft i bustaden.

Loftet er ikkje innreia. Det er gangbart golv langs midten på loftet.

Kaldt loft er visuelt kontrollert. Det er ikkje registret feil og manglar på synfaringsdagen.

Det verkar å vera tett rundt gjennomføringer i tak. Framtidig lekkasje kan likevett ikkje utelukkast då det er ein utsatt del i konstruksjonen som vil verta slitt over tid.

Utfør jamneg vedlikehald og hald konstruksjonen under tilsyn.

**Merknader:** Rekvirent opplyser at det tidlegare var ein lekkasje frå ei gjennomføring i tak. Gjennomføringa er tetta med nytt undertak og skifer. Fuktskada materialar er skifta ut.

## 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.

Sør vendt veranda:

veranda på ca. 9kvm.

Oppbygd med støypte fundament for søyler i trevirke med dragar og bjelkelag.

Terrassebord som dekke.

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

Nord-vendt veranda:

Veranda på ca. 5kvm som er overbygd av tak.

Grunnmurane som understøtting for betongdekke.

Betongdekke ligg over oppvarma rom.

Oppbygging av konstruksjonen er ikkje mogleg å kotnrollera.

Det er ikkje registrert fukt i rom under veranda.

**Merknader:**

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad underetasje

#### TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

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 fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Sparkla og malt gips i tak. Fliser og sparkla og malt gips på vegg.

Overflater framstår i god stand.

Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.

**Merknader:**

#### TG 1 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på golv.

Overflate golv framstår i god stand.

Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.

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

Membranen er fra 2022

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet er totalrenovert med ny membran og tettesjikt i 2022.

Badet framstår i god stand.

Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.

Det er ikkje gjennomført hullboring.

Grunne til at det ikkje er gjennomført hullboring er at badet nyleg er renovert og det er lagt fram dokumentasjon på utført arbeid med membran/tettesjikt.

Det er utført fuktmåling på vegg frå tilstøytande rom. Det vart ikkje registrert forhøga verdjar.

**Merknader:****7.2 Bad ved hovedsoverom i 1. etasje****TG 1** 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 bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Sparkla og malt gips i tak. Fliser og sparkla og malt gips på vegg.

Overflater framstår i god stand.

Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.

**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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på golv.  
Overflate golv framstår i god stand.

Det er registrert bom i nokre fliser på golv.  
Bom i flis vil sei at det har oppstått hulrom mellom flis og underlag. Dette kan skje ved montering av fliser eller i etterkant.  
Hulrommet gjer at flisa kan slå sprekker, og i ytterste konsekvens kan den skade underliggende membran.

Elles er det ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.

---

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

Membranen er fra 2021

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Badet er totalrenovert med ny membran og tettesjikt i 2021.

Badet framstår i god stand.

Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.

Det er ikkje gjennomført hullboring.

Grunne til at det ikkje er gjennomført hullboring er at badet nyleg er renovert og det er lagt fram dokumentasjon på utført arbeid med membran/tettesjikt.

Det er utført fuktmåling på vegg frå tilstøytande rom. Det vart ikkje registrert forhøga verdjar.

---

**Merknader:****7.3 Bad ved gang i 1. etasje****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 bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

---

Sparkla og malt gips i tak. Fliser og sparkla og malt gips på vegg.

Overflater framstår i god stand.

Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.

---

**Merknader:**

## TG 1

## 7.3.2 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på golv.  
Overflate golv framstår i god stand.  
Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.

**Merknader:**

## TG 1

## 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023  
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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet er totalrenovert med ny membran og tettesjikt i 2023.  
Badet framstår i god stand.  
Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.

Det er ikkje gjennomført hullboring.  
Grunne til at det ikkje er gjennomført hullboring er at badet nyleg er renovert og det er lagt fram dokumentasjon på utført arbeid med membran/tettesjikt.  
Det er utført fuktmåling på vegg frå tilstøytande rom. Det vart ikkje registrert forhøga verdjar.

**Merknader:****7.4 Vaskerom underetasje**

## TG 2

## 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.  
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.  
Det er ventiler som kan åpnes.

Takplater i tak og baderomsplater på vegg.

Overflater er truleg frå byggeår.  
Generelt framstår overflater i grei stand.  
Det er registrert generell elde og slitasje.

Baderomsplater skal ha påmontert sokkellist i underkant av plater.  
Aktuelle plater manglar sokkellist. Ved vannsøl og/eller fuktig miljø vil enden på baderomsplater trekke fukt og over tid svulma opp.  
Vaskerommet har kun ein vask som utstyr og det vil vera mindre sannsynlegheit for fuktskader.

**Merknader:****TG 1** 7.4.2 Overflate gulv

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

Belegg på golv.  
Belegg er truleg frå byggeår.  
Det er registrert noko elde og slitasje, men generelt framstår overflate belegg som forventa ift. alder.  
Generelt framstår overflate i grei stand.  
Underteikna har vurdert belegg til TG1 då det framstår i grei stand ift. alder.  
Hald belegget under tilsyn. ved eventuelle sprikker i hjørne og sveisar bør ein vurdera utskifting.

**Merknader:****TG 2** 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår  
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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Baderomsplater på vegg og belegg på golv fungerer som tettesjikt.  
Tilstand på baderomsplater og belegg er beskrevet i punkt 7.4.1 og 7.4.2.

Val av tilstandsgrad er basert på alder og generell slitasje.  
Samt manglende sokkellist på baderomsplater. Enden på plata er eksponert for eventuell fuktighet.

Det er ikkje utført hullboring frå tilstøytande rom.  
Det er ikkje fysisk mogleg å bore i område ved våtsone grunna vegg er oppført i betong.

**Merknader:****7.5 Vaskerom 1. etasje****TG 1** 7.5.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.  
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.  
Det er ventiler som kan åpnes.

Plater i tak og gips på vegg.  
Gips er sparkla med våtromssparkel og malt med våtromsmaling.

Overflater framstår i god stand.  
Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.

**Merknader:**

**TG 1** 7.5.2 Overflate gulv

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

Belegg på golv.  
Overflate golv framstår i god stand.  
Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.

**Merknader:****TG 1** 7.5.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024  
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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vaskerom er totalrenovert med nytt tettesjikt i 2022.  
Vaskerommet framstår i god stand.  
Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.

Det er ikkje gjennomført hullboring.  
Grunne til at det ikkje er gjennomført hullboring er at vaskerommet nyleg er renovert og det er lagt fram dokumentasjon på utført arbeid med tettesjikt.  
Det er utført fuktmåling på vegg frå tilstøytande rom. Det vart ikkje registrert forhøga verdjar.

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

Vanninstallasjonen er fra 2024  
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.  
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.  
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.



Underskap, overskap og høgskap. Profilerte frontar.  
Laminat benkeplate.  
Dobbel vask med eit-greps blandebatteri.  
Det er ikkje registrert feil og manglar på vatn og avløp på kjøkken.  
Frittstående kvitevarer. Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.  
Villavent ventilator over komfyr. Rekvirent opplyser at ventilator fungerer heilt ok.  
Villavent er tikopla ein sentral med avtrekk frå bad og vaskerom i bustaden.

Kjøkkenet ber noko preg av slitasje på overflater.  
Elles er det ikkje registrert feil og manglar på kjøkkenet.

#### Merknader:

### 9. Rom under terreng

#### 9.1 Underetasje

##### TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.  
Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.  
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.  
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.  
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.  
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.  
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Overflater framstår i den stand ein kan forventast alder tatt i betraktning.

Det er registrert at det er nytta isolasjon og plast på innvendig vegg mot terreng. Dette var ein vanleg byggemetode på 70 og 80-talet då det var mindre kunnskap om innreiing av rom under terreng.  
Isolasjon og plast i vegg mot terreng ansjåast i dag som ein risikokonstruksjon. Sjå punkt "9.1.3 fuktmåling og ventilasjon" for utgreiing om rom under terreng. Utvendig er det ikkje nytta isolasjon.  
Sintef Byggforsk anbefalar at minst 50% av isolasjonen i rom under terreng skal ligge på yttersida av grunnmuren. Dette for å flytte duggpunktet på utsida av grunnmuren.  
Det skal ikkje nyttast damsperr innvendig.

Det er registrert noko saltutslag på vegg i ei bod. Sjå punkt "9.1.1 fuktmåling og ventilasjon" for utgreiing.

#### Merknader:

##### TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.  
Det er ikke påvist setninger.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger  
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.  
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det er ikkje registrert feil og manglar på golv i underetasje.  
Rekvirent opplyser at det er nytta plast i golv.

#### Merknader:

##### TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.  
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.  
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det er gjennomført hullboring i bod ved sida av teknisk rom.  
Det vart då registrert at det er nytta plast bak veggplater og isolasjon i innføring.  
Det var normale fuktverdiar i trevirke bak plast.

Rom under terreng vert vurdert til å vera ein risikokonstruksjon.  
Frå 70-/80-talet byrja det å verta vanleg å bygga og innreia kjellarrom. Fuktkunnskapen var liten og feil oppbygging var konsekvensen.

Bl.a. bruk av for mykje isolasjon mot yttervegger, bruk av dampsperre/plast i utforing og ein type asfaltplatt lagt rett på mur. Tanken var å stenge fukten ute.

I dag har ein betre kunnskap om oppbygginga og den metoden som vart nytta på 70-/80-talet var feil.

Ved bruk av for mykje isolasjon innvendig ift. utvendig og ved bruk av dampsperre/plast innvendig vil ein flytte duggpunktet inn mot rom. Dette skapar kondens som kan gje fuktskader i innvendig vegg. Sintef Byggforsk anbefalar minst 50% av isolasjonen skal vera utvendig på grunnmur.

Det vart ikkje avdekkja forhøga fuktverdiar på synfaringsdagen.

Ventilasjon i rom under terreng er og viktig for å dra fuktig luft ut av rom.

I aktuell bustad er det montert klaffventilar og ventilar i vindauger samt avtrekk via Villavent på nokre rom.

Underteikna vurderer dette til å vera tilstrekkelig luftutveksling.

Klima vert oppfatta å vera bra i kjellaren.

I bod bak garasje er det registrert noko saltutslag på vegger mot terreng, samt i øvre sjikt på delevegg mellom garasje og bod.

Det tyder på fuktgjennomtrenging frå grunnen på veggjar mot terreng.

Saltutslag på delevegg mellom garasje og bod kjem truleg av lekkasje mellom betongdekke og grunnmur over bod. (Bod bak garasjen står "utafor" grunnmurane til bustaden og taket i boden ligg eksponert for overflatevatn.)

I samband med ein eventuelle renovering av rom under terreng, anbefalar underteikna å følge anvisning frå Sintef Byggforsk for riktig oppbygging.

## Merknader:

### 10. VVS

#### TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022 (deler av avløpsrør fra byggeår)

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 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 spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vatn- og avløpsrør er kontrollert så langt det let seg gjera.

Rør i rør for vanninstallasjonar og plast til avløpsrør.

Skjulte rør og installasjonar er ikkje mogleg å kontrollera utan destruktive undersøkingar. Destruktive undersøkingar vert ikkje utført i denne type rapport.

Vannrør av typen rør i rør med fordelarkolbe plassert i teknisk rom.

Eventuelt lekkasjevatt frå vannrør vil verta leda til sluk i golv.

Avløpsrør av plast som ligg skjult.

Vannlåsar under vask på bad, vaskerom og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert noko avvik.

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

Det er ikkje gjort funn av feil og manglar så langt det let seg kontrollera.

#### **Merknader:**

##### **TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Oso varmtvannsberedar tilkople luft til vatn varmpumpe anlegg.

Varmtvannsberedar framstår i god stand.

#### **Merknader:**

##### **TG 1** 10.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren varme med oppvarming via luft-vatn varmpumpe.

Tidlegare anlegg var vannbåren varme med radiator på vegg i rom.

Rekvirent har oppgradert til vannbåren varme med rør i golv på dei rom som er renovert.

Radiatorar som gjenstår er tilkople og fortsatt i drift.

Underteikna har lite kunnskap om vannbåren varme.

Anbefalar å gjennomføra service jamnleg. Service må utførast av autorisert røyrleggar.

Anlegget er visuelt kontrollert der det er tilgjengelig.

Det er ikkje avdekka feil og manglar på synfaringsdagen.

#### **Merknader:**

##### **TG 1** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2022

Luft til vatn varmpumpe for vannbåren varme.

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

Anbefalar jamnleg service av varmesentralen.

#### **Merknader:**

**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturleg avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger. Villavent og avtrekksvifter på bad og kjøkken. Løysingen fungerer, men det bemerkast at ventilasjonen er noko enklare enn dei løysingar som anbefalast i dag.

Underteikna vurdere ventilar og luftutveksling til å vera tilstrekkelig.

**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.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår med sporadisk oppgradering

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.

Ver merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kunnskap innafor elektrofaget.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å gjennomføra kontroll av det elektriske anlegget for å kartlegge eventuelle skjulte feil og manglar. Kontrollen bør gjennomførast kvart 5.år og utførast av autorisert foretak. Det er også anbefalt å gjennomføra kontroll ved eigarskifte.

Underteikna tek atterhald om skjulte feil og manglar.

Rekvirent opplyser at han har utført arbeid på eigeninnsats. Rekvirent er elektroingeniør, men har ikkje moglegheit å skrive samsvarserklæring på utført arbeid.

Elles er det framlagt samsvarserklæring på arbeid som er utført.

Rekvirent opplyser og at utelys ved uteområde er deffekt. Ukjent årsak.

Så langt underteikna kan kontrollera er det elles ikkje registrert feil og manglar på elektrisk anlegg på synfaringsdagen.

**Merknader:**

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

---

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

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

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:**

---

**INNSENDIG:**

- Innvendig trapp er ikkje ihht. dagens krav om handløpar på begge sider i trapp. Aktuell trapp har handløpar på ei side.
- Det er fremlagt teikningar av bustaden frå byggeår. Det er gjort nokre endringar på planløyninga i 1. etasje, som ikkje samsvarar med fremlagte teikningar.

**UTVENDIG:**

- Rekkverk på veranda/terrasse med høgdeforskjell på 0,5meter eller meir til terreng skal vurderast etter dagens forskrift mtp. fallsikring.

Rekkverk kan vera bygd ihht. regelverk på oppføringstidspunktet.

Rekkverk på ved uteområde mot nord er ikkje bygd ihht. dagens krav til høgde og klatresikring. Rekkverket skal ha ein høgde på 1 meter og klatresikkert 0,75m opp frå dekke.

Aktuelt rekkverk har ein høgde på 0,9meter og er ikkje klatresikkert 0,75meter opp.

Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskriften krev at avviket skal opplysast om.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

---

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Punktet vert vurdert til TG2 med bakgrunn i alder på bygningsdelar. Det er registrert nokre riss/sprekker i pussa på grunnmurane. Riss/sprekker kan trekke fukt. anbefalar å utføra vedlikehald på grunnmurspussen.</p> <p>Drenering kan fungera, men har og ein alder som tilseier at den bør haldast under tilsyn.</p> <p>Konsekvens ved deffekt drenering vil vera fuktpåkjeningar mot grunnmurane som kan gjera skader innvendig i rom under terreng.</p>
1.3	Terrengforhold
	<p>TG2 grunna mangelfullt fallforhold på aust-sida av bustaden.</p> <p>Konsekvens er unødvendig overflatevatn som renn mot konstruksjonen/bygningskroppen. Fukt mot bygningskroppen kan vera ein faktor som forårsakar fuktigheit i grunnmur og i rom under terreng.</p>
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>TG2 grunna generelt slitasje og elde av vindauger i underetasje.</p> <p>Konsekvens av elde og slitasje er utetteit, dårleg isolasjonsevne, fare for punkterte glas ol.</p> <p>Noko vedlikehald er nødvendig.</p> <p>Ved utskifting av vindauger vil isolasjonsverdi, vind- og vanntetting verta forbetra.</p>
7.2.2	Bad ved hovudsoverom i 1. etasje Overflate gulv
	<p>Overflate golv er vurdert til TG2 med bakgrunn i bom i flis.</p> <p>Bom i flis vil sei at det har oppstått hulrom mellom flis og underlag. Dette kan skje ved montering av fliser eller i etterkant.</p> <p>Hulrommet gjer at flisa kan slå sprekkar, og i ytterste konsekvens kan den skade underliggende membran.</p>
7.4.1	Vaskerom underetasje Overflate vegger og himling
	Overflater vegg vert vurdert til TG2 grunna manglande sokkelist på baderomsplater og generell elde og slitasje.
7.4.3	Vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Tettesjikt er vurdert til TG2 med bakgrunn i alder og generell slitasje på belegg og baderomsplater.</p> <p>Baderomsplater manglar sokkelist i underkant.</p>
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	<p>Punktet vert vurdert til TG2 med bakgrunn i at måten rom under terreng er innreia vert kategorisert som ein risikokonstruksjon. Sjå forklaring i beskrivinga på punkt 9.1.3.</p> <p>Det vart gjennomført hullboring med fuktmåling utan at det gav utslag på fuktmålar.</p> <p>Hald rom under terreng under tilsyn.</p>