

Eiebstad med frittstående garasje
Haugateigen 15
5700 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 26/05/2025

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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
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"> * 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	<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"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <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"> * 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:191, Bnr: 92
Hjemmelshaver:	Trine Lise Lerhaugen og Tor Andre Lerhaugen
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	1 016 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentleg
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Regulering:	Ikkje opplyst
Offentl. avg. pr. år:	Ikkje opplyst
Forsikringsforhold:	Ikkje opplyst
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst (Fastsett av skatteetaten)
Byggeår:	1971

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

25.03.2025

UTVENDIG:

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

VÊR:

- Opphald på synfaringsdagen.

Forutsetninger:**INNVENDIG**

- Ingen større hindringar som begrensar undersøkinga av bustaden.
- Det er ikkje flytta på møblar, inventar og lausøre på befaringsdagen.
- Bustadhuset er bygd i ei tid der krav til dokumentasjon ikkje var like 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:

Tor Andre Lerhaugen

Tilstede under befaringsdato:

Trine Lise Lerhaugen og Tor Andre Lerhaugen

Fuktmåler benyttet:

Protimeter mms2

OM TOMTEN:

Tomt på 1 016kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma.

Tomt i skråande terreng. Utsikt mot Lønahorgi. Gode solforhold.

Opparbeida uteområde med terrasse og grøntareal. Parkering på tomte.

Tett bebyggelse i området.

Offentleg tilkomstveg like ved tomte. Kort veg til kollektivtransport, daglegvarehandel, bensinstasjon mm.

Risikoreport frå Propcloud.no syner:

- Bustaden er plassert i område med moderat til låg fare for radon.

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

OM BYGGEMETODEN:

Ukjent byggegrunn. Grunnmur og veggjar i underetasje er oppført i leca med utvendig puss. Støypt betongplate mot grunnen som fungerer som golv. Deler av underetasje er innreia med tilfarergolv. Så langt underteikna har moglegheit å kontrollere er det etasjeskille i betong. Vidare er ytterveggjar oppført i tradisjonelt bindingsverk. Truleg fylt med isolasjon før vindtetting, utlekting og ståande trekledning. Liggande trekledning på deler av gavlveggjar. Innvendig er veggjar platekledd. Ukjent mengde isolasjon og om det er nytta damsperr og eventuell tilstand på damsperr.

Taket er av typen saltak tekka med decra stålplater. Undertak truleg av asfaltpapp.

Kaldtloft med ventilering for lufting av takkonstruksjon. Isolert etasjeskille mellom 1. etasje og kaldt loft. Isolasjon av typen sydde matter.

Vindauger er i hovudsak av typen 2-lags isolerglass monterte i trekarm. Det er og registrerte vindauga av typen blyvindauger. Vindauger er av eldre dato. Fleste av vindaugene er det ikkje mogleg å tyde årstall. Nokre er datostempla 1984.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

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

Oppføring av bustader i Norge er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. På bakgrunn av bustadens alder må det difor påreknast avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bustad.

Avvika som er registrert skuldast i hovudsak manglande dokumentasjon, bruksslitasje og elde. Feil og manglar som er funne på synfaringsdagen har ulik alvorlegheitsgrad. På bad i 1. etasje er det registrert fukt med fuktsøkar i dusjsone. Det var ikkje mogleg å gjennomføra hulboring for å utføra kontroll inni vegg. Fuktsøk gjer ein indikasjon på fuktigheit bak badersplater. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Eventuelle avvik som er bemerka med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Vannbåren varme til radiatorer. Elektrisk oppvarming av vann.
- Luft-til-luft varmpumpe.
- Stråleomn på bad i underetasje utleige.
- Varmekabel i golv inngangsparti. (Varmekablar er ikkje funksjonstesta. Ukjent tilstand)
- Elles elektrisk oppvarming som varmekabel og panelomnar.

SKORSTEIN/PELØP:

Kontroll av pipeløp/skorstein og ildstad skal utførast av offentleg myndigheit og er ikkje ein del av tilstandsrapporten.

Rekvirent opplyser at pipeløp er blenda og har ikkje vore i bruk på ei stund. Offentleg myndigheit har undersøkt pipe og dokumentert at det ikkje skal betalast feieavgift. Pipeløp er mulig å gjenåpne ved ynskje. Det må då gjennomførast kontroll av offentleg myndigheit for godkjenning og eventuelle utbetringar.

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 analyserar grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbudt befarig 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.

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

1. etasje:

Tak-ess i tak. På vegg er det i hovudsak slette overflater. Noko panel på kjøkken/stova. På golv er det i hovudsak laminat. På bad og vaskerom er det tak-ess i tak, badersplater på vegg og belegg på golv.

Underetasje:

I hovudsak slette overflater i tak av malt betong. Mykje av underetasjen er ikkje innreia. Leca/betong på vegger og golv i boder.

I hall er det panel på vegg og teppegolv. Inngangsparti har belegg på golv.

I fyrrom er det registrert sementbaserte himlingsplater. Det kan ikkje utelukkast at aktuelle plater inneheld asbest.

Underetasje utleige:

Tak-ess i himling. På vegg er det blanda overflater av panelplater, tapet og betong. På golv er det laminat.

På bad er det tak-ess i himling, badersplater på vegg og belegg på golv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**TOALETTROM:**

Til skilnad frå eit våtrom, som bad og vaskerom, er ikkje toalettrom konstruert for å tole vannpåkjenningar. Dette betyr at det kan mangla membran, golvsluk og andre fuksikrande tiltak som er vanlege i våtrom. Dette er viktig å vera klar over då det er installert vanninstallasjonar i rommet. Anbefalar å utføre tiltak for å redusera faren for skader ved eventuelle lekkasjar frå installasjonar.

ETASJESKILLE:

Kontroll av 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 ujamnheit, 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 utføra kontroll av etasjeskille. Dette gjeld då spesielt eldre bustader med dimensjonering frå byggeår.

Underteikna har allikevel registrert retningsavvik og ujamnheit på golv. Dette er registrert ved normal gange og visuell kontroll.

LYD- OG BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR:

For at underteikna skal kunne kontrollera lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollera om bueiningane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon ang. gjeldande leilegheit.

Dokumentasjonen må inkludere:

- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.
- Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringskrava i høve til byggeteknisk forskrift og standarder.
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekka eventuelle avvik og manglar ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med sal av den aktuelle eigedommen. Rekvirent/heimelshavar deltok under synfaringa med moglegheit for å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Rekvirent opplyser:

- Tidlegare har oppvarming vore ved hjelp av oljefyr. Oljefyr er omgjort til el-kjel.
- Yttertak er skifta i 2014.
- Luft til luft varmepumpe montert 2019.
- Ytterdører i underetasje er skifta sommaren 2024.
- Tidlegare innvendig dør mellom underetasje og underetasje utleige er kledd igjen.
- Generelt er overflater fornya med maling på vegg og laminat på golv.
- Vegg er fjerna på kjøkken til fordel for utviding av kjøkken. Nokre nye skap, nye benkeplater og overflatebehandling av eldre skap.
- Ny varmtvannsbereidar i utleigedel.
- Ny sluk er montert på bad i utleigedel.
- Noko oppgradering av kjøkken i utleigedel. Benkeplate og overflatebehandling.

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 ²	S-Rom m ²
1. etasje	118	0	0	25	118	0
Underetasje	56	14	0	0	23	47
Underetasje (Utleige)	49	0	0	0	46	3
SUM BYGNING	223	14	0	25	187	50
SUM BRA	237					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasjeloft	0	43	0	13	-	-
Garasje	0	47	0	0	-	-
Drivhus	0	6	0	0	-	-
SUM BYGNING	0	96	0	13	-	-
SUM BRA	96					

BRA-i:

1. ETASJE:

Bad - 6,2kvm med 2,38m takhøgd.
Soverom - 10kvm med 2,38m takhøgd.
Soverom - 11,9kvm med 2,38m takhøgd.
Gang - 14,8kvm med 2,37m takhøgd. (Ca. 3,4kvm opptatt av trapp)
Soverom - 10,7kvm med 2,38m takhøgd.
Toalett - 1,4kvm med 2,39m takhøgd.
Vaskerom - 4kvm med 2,39m takhøgd.
Kjøkken - 19,6kvm med 2,38m takhøgd.
Stova - 42,5kvm med 2,36m takhøgd.

UNDERETASJE:

Inngangsparti - 2,1kvm med 2,32m takhøgd.
Bod - 3,4kvm med 2,35m takhøgd.
Hall - 14,6kvm med 2,35m takhøgd. (Ca. 3,4kvm opptatt av trapp)
Bod - 4kvm med 2,35m takhøgd.
Fyrrom - 13kvm med 2,33m takhøgd.
Bod (tankrom) - 4,8kvm med 2,33m takhøgd.
Bod - 6,3kvm med 2,37m takhøgd.
Gang - 4,3kvm med 2,36m takhøgd.

UNDERETASJE UTLEIGE:

Inngangsparti - 2,2kvm med 2,33m takhøgd.
Bod - 3kvm med 2,33m takhøgd.
Gang - 3,2kvm med 2,33m takhøgd.
Bad - 4,1kvm med 2,31m takhøgd.
Kjøkken - 8,4kvm med 2,30m takhøgd.
Stova - 15,2kvm med 2,29m takhøgd.
Soverom - 11,1kvm med 2,30m takhøgd.

BRA-e:

UNDERETASJE:

Bod - 7,2kvm med 1,99m takhøgd.
Potetkjeller - 6,2kvm med 1,99m takhøgd.

GARASJE:

Loft - 42,8kvm med 2,02m - 2,32m takhøgd.
Garasje - 47kvm med 1,90m takhøgd.

DRIVHUS:

Drivhus - 5,9kvm med 1,94m - 2,31m takhøgd.

MERKNADER OM AREAL:

Andre areal:

Kaldt loft - Golvareal er målt til ca. 39kvm. Kaldt loft har ikkje målbart areal grunna låg takhøgd og manglande innreiing.

TBA i 1. etasje er fordelt på veranda mot sør-vest (20,2kvm) og balkong mot nord-aust (4,6kvm).

Trappeshull er medrekna i BRA då den ikkje tek opp unødvendig areal i bustaden.

Areal er målt med laser på synfaringsdagen. 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 være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Definisjonene gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ein eventuell bruksforandring av rommene kan vera avgjerande for om rommene er primære eller sekundære rom.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje over to etasjar:

Støypt plate på mark. Grunnforhold er ukjent.

Grunnmurane og veggjar i garasje er oppført murblokkjer fylt med betong. Veggjar er pussa innvendig. Fundament er ikkje tilgjengelig.

Vidare er veggjar oppført i tradisjonelt bindingsverk. Veggjar er ikkje isolert. Utvendig liggande trekledning.

Taket er av typen saltak tekka med armert presenning som undertak og takplater i plast/stål som hovudtekkning.

To stk. porter i fronten på garasjen. Det er montert portåpner. Ikkje i drift på synfaringdagen. Ytterdør montert på sida av garasjen.

På garasjeloft er det montert port som tilgang til rom. Skyvedør montert mot nord-aust.

Garasjen framstår i grei stand med generelt behov for vedlikehald. I garasjen er det registrert noko fukt og saltutslag. Dette kjem frå ytre påverknader. Grunnmursplast utvendig er ikkje montert tilstrekkelig mtp. høgde og topplis. Ved mykje nedbør og snø vil det oppstå fuktinntrenging. Nokre sprekkjer er registrert i betong. Innvendig er det registrert avskalling av puss.

Ytterkledning framstår i normal stand i forhold til alder. Det er registrert noko malingflass, tørrsprekkjer ol, som gjer indikasjon på at det er behov for normalt vedlikehald.

Det er registrert noko slitasje på overflate tak utvendig. Maling er delvis slitt vekk. Undertak av armert presenning kan verta porøs over tid. Stålpplater har ein tendens til å kondensere på undersida, så det er ikkje nødvendigvis direkte nedbør som kan gje lekkasjer innvendig. Hald taktekkinga under tilsyn og utfør tiltak ved behov.

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**

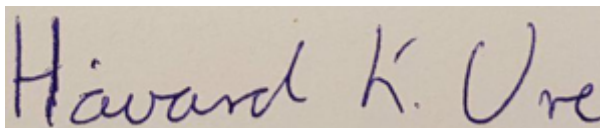
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

26/05/2025



Håvard Kvarme Ure

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Byggegrunn:

Ukjente grunnforhold. Tomta er truleg opparbeida med tilkøyrd massar.

Det er ikkje foretatt grunnundersøking. Vidare grunnforhold er ikkje kjent.

Fundamenter:

Fundament, søyler og pilarer er ikkje tilgjengelig for kontroll då dei skjult ligg under terreng.

Grunnmur:

Det er registrert nokre sprekker i grunnmur. Nokre sprekker er kun i utvendig puss. Sprekk på nord-vestlege hjørne er gjennomgåande. Sprekker i grunnmur og puss er eit vanleg problem som kan oppstå i ulike typar bygningar. Desse sprekkene kan ha fleire ulike årsaker og varierer i alvorlighetsgrad, frå mindre kosmetiske problem til strukturelle utfordringar som må utbetrast raskt. Ujamm fundamentering eller bevegelse i grunnen kan føre til at grunnmuren forskyver seg, noko som resulterer i sprekkdanning. Fukt kan trekke i sprekker som igjen kan gje frostskaider. Hald grunnmur under tilsyn og utfør tiltak ved behov.

Drenering:

Dreneringa er truleg frå byggeår. Normalt oppbygging på 1970-talet var å nytte drenerande massar eller steinsatte grøfter langs grunnmur. Truleg er det ikkje dreneringsrør. Grunnmursplast og isolasjon mot grunnmur er ikkje montert. Det er registrert noko saltutslag i bakvegg i underetasje.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

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

Terreng rundt aktuell bustad tilfredsstillar ikkje dei krava som nevnt.

Beskaffenheita av tomta gjer det noko utfordrande å utføra riktig fallforhold frå grunnmur på sør-aust sida. Underteikna vurderar terrengforholda til å vera utført på ein måte som er best mogleg for aktuell tomt.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Konstruksjonen er kledd inn med ståande og liggande trekledning, som gjer noko begrensa tilgang for å kontrollera veggane. Veggane er visuelt kontrollert utvendig og innvendig. Det er ikkje registrert synlege svei og svankar utover normalen. Skjulte feil og manglar på konstruksjonen kan ikkje utelukkast. Typisk skadested er rammeverket som ligg nederst mot grunnmuren. Det kan vera lekkasjar av vatn som trengjer inn ved vindauger, dører ol. som vert liggande mellom grunnmur og rammeverk. Slike feil og manglar er ikkje mogleg å kontrollera utan destruktive undersøkingar.

Ytterkledning er kontrollert visuelt og med stikktagning på spesielt utsatte plasser, som nedekant på kledning og rundt vindauger. Det var registrert noko tørrsprekker på sør-vendt fasade.

Dette er typisk for trevirke som har stått i sollys, regn, ver og vind i ein årrekke. Generelt framstår overflate yttervegg i normal stand i forhold til alder.

Lufting/ventilering bak kledning er ikkje mogleg å kontrollera utover tilførselen av luft i nedekant på vegg. For å kontrollera lufting vidare opp på vegg må det utførast destruktive undersøkingar eller leggest fram bilete eller anna dokumentasjon. Destruktive undersøkingar vert ikkje utført i slik type rapport.

Generelt kan det sjå ut som det er lite/ingen tilførsel av luft bak kledningen.

Ved eventuell utskifting av kledning anbefalar underteikna å etablere tilstrekkelig lufting på heile veggflata. Det er ikkje registrert direkte skader som fylgjer av manglande lufting. Skader som kan oppstå er kondens, råteskader, manglande drenering av fukt bak kledning, malingflass ol.

Museband er ikkje observert.

Museband var ikkje eit krav på oppføringstidspunktet, men underteikna vil alikevill opplyse om at det ikkje er montert. Det er registrert aktivitet frå mus på kaldt loft.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

VINDAUGER:

Vindauger er i hovudsak av typen to-lags isolerglass monterte i trekarm. Eit vindauga i underetasje på soverom er av typen tre-lags.

På kjøkken i 1. etasje er det nokre vindauger med blyinfatta glass. Blyinfatta vindauger har generelt dårleg isolasjonsverdi, treng meir vedlikehald og er noko meir skjøre mtp. sprekker og knusing av ruter.

Alder på vindauger er vanskeleg å tyda. Truleg er deler frå byggeår, med nokre frå 80 talet. Nokre vindauger er merka med 1980. Vindauger er enkelt funksjonstesta. Nokre av vindaugene tar noko i karm ved åpning og lukking. Punkterte vindaugsruter er ikkje observert. Det kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller værforhold.

Utvendig er vindaugene lista med trevirke med beslag i underkant og overkant av vindaugene.

Vindauger i underetasje er pussa mot karm med skiferhelle som vannbrettbeslag i underkant.

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

YTTERDØRER:

- Ytterdør i vindfang i underetasje.

Ytterdører er skifta sommaren 2024. Dører framstår i god stand på synfaringdagen.

- Ytterdør vaskerom 1. etasje.

Ytterdør er montert der det tidlegare var monter vindauga.

Ytterdøra er skifta ca. 2022. Framstår i god stand på synfaringdagen.

- Balkongdør til balkong på nordvendt fasade i 1. etasje.

Isolert dør med 2-lags isolerglass. Ukjent årstall.

Utvendig er det registrert noko malingflass, tørrsprekker og slitasje.

- Skyvedør til veranda på sørvendt fasade.

Større skyvedør med 2-lags isolerglass. Produsert i 1982.

Døra står under tak og framstår i normal stand i forhold til alder. Normal elde og slitasje registrert.

Dører treng og normalt vedlikehald. Justering, smøring og vask bør utførast jamnleg for å oppretthalda standard. Utelatt vedlikehald vil resultera i raskare forfall, skader og øydelegging.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

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

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

Aktuell takkonstruksjon er i hovudsak kontrollert frå kaldt loft med besiktig frå bakkeplan og frå takstige 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 meiner 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 skjønnsmessige vurdering. Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar.

Ved visuell kontroll er det ikkje registrert feil og manglar.

Gjer merksam på at bustaden er bygd i tid der materialkvalitet, byggeskikk og utføring ikkje er den same som i dag.

Noko ujamnheit i overflate må reknast med på takkonstruksjon av denne alderen.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2014

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Rekvirent opplyser at taktekking er skifta ca. i 2014 av tidlegare eigar.

Taktekking av typen sutak med underlagspapp før sløyfer til stålpanner som yttertekking.

Ved kontroll av kaldt loft er det ikkje registrert teikn til lekkasjer i taktekking eller rundt gjennomføring på synfaringdagen.

Underteikna vil påpeika risikoen for lekkasjar rundt gjennomføringar i tak. Dette kan plutsleg oppstå som fylgjer av slitasje på tetting, mykje vind i samband med nedbør ol. Anbefalar å jamnleg utføre kontroll på kaldt loft for å halde tilstanden under kontroll. Dette inngår i normalt vedlikehald.

Taktekking framstår i normal stand i forhold til alder på synfaringdagen.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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.

Kaldt loft med isolert bjelkelag ned mot 1. etasje.

Ved kontroll på kaldt loft er det ikkje registrert unormale fuktskjolder, teikn til fukt eller liknande.

Klima verkar godt og det er registrert grei ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert aktivitet frå mus på kaldt loft.

Det er ført ein del isolerte ventilasjonskanalar på loft. Mus gneg hol i isolasjonen og plasten, som kan gje kondens på røyr. Generelt gjer mus skade på materialar, som ikkje er heldig.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Veranda på sør-vendt fasade. Betongdekke med usisolert rom under.

Generell elde- og bruksslitasje er registrert. Avskalling på betongdekke er registrert. Vidare utvikling kan eksponera armering, som igjen kan gje korrosjon. Korrosjon vil over tid gje konstruksjonssvikt. Skyvedør er overbygd. Liten risiko for fuktgjennomtrenging via dør eller yttervegg.

Balkong på nord-vendt fasade.

Betongplate i etasjeskille som er ført ut som dekke til balkong. Balkongen er ikkje understøtta av søyler eller liknande. På synfaringsdagen er det ikkje registrert konstruksjonssvikt.

Ved kontroll i overgang mellom balkongdekke og yttervegg er det registrert hull inn til bunnramme på trevegg. Det har tuleg våre slik sidan byggeår, men det er ikkje opplyst om feil og manglar knytt til observasjonen. anbefalar å utbetre tetting mellom balkongdekke og yttervegg. Dette for å sikre mot fukt som trekker inn i konstruksjonen.

Fall på balkong er vekk frå bygningskroppen, som er positivt mtp. overflatevatn som renn inn mot konstruksjonen.

Merknader: Rekkverk på balkong er ikkje ihht. dagens krav om høgde og avstand mellom spiler. Rekkverk kan vera utført ihht. regelverk på oppføringstidspunktet og har ikkje tilbakeverkande kraft, men det skal opplysast om.

7. Våtrom

7.1 Bad. 1. etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Tak-ess plater i tak og baderomsplater på vegg.

Overflater er truleg nærar 40 år gamle og ber preg av generell elde og slitasje.

Ved overflatesøk med fuktmålar i dusjsone er det registrert fukt. Sjå punkt 7.1.3 for utgreiing.

Friskluftventil montert i tak med naturleg ventilasjon. anbefalar å montera avtrekksvifte med tilførsel av frisk luft frå tilstøytande rom.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Belegg på golv.

Generell elde og slitasje på overflate golv. Nokre luftbobler under belegg er registrert. Belegg vil over tid verta porøst og sprekker kan oppstå.

Det var ingen krav om fall på golv på oppføringstidspunktet. Fall på golv er målt til å vera tilnærma flatt. Det er målt lokale ujamnheit. Fall på golv er ikkje innafor dagens krav i teknisk forskrift.

Faren med manglande fall på golv kan vera lekkasjar mot tilstøytande rom.

Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Baderomsplater på vegg og belegg på golv fungerer som tettesjikt.

Rekvirent er usikker, men opplyser at tettesjikt truleg er frå 1984.

Det er registrert generell elde og slitasje. Over tid vil belegg, silikon, trevirke og andre materialar verta porøst og kan slå sprekker. Lekkasjar kan oppstå som fylgjer av dette.

Det er gjennomført overflatesøk med fuktmålar på vegg i dusjsone. Det er utslag på fukt.

Ved kontroll av hjørneprofiler kan de sjå ut som det er manglande silikon. Ved dusjing vil fukt trenge inn via hjørneprofil, plateskøyter ol. og trekke bak baderomsplata.

Det er ikkje mogleg å gjennomføra hullboring frå tilstøytande rom, då det er eit våtrom med eige tettesjikt som ikkje kan brytast.

Fukt er uansett påvist på anna måte. Baderomsplater bør demonterast for vidare inspeksjon. Meirskader kan ikkje utelukkast.

To slukar i golv. Hjelpesluk i dusjsone, som er tilkopla sluk på vaskerom. Det er og ein golvsluk for eventuelt lekkasjevatt. Golvsluken er av typen støypejernssluk og det er registrert noko rust i sluk. Over tid kan det ruste hull i sluk.

Merknader: Takstmannens prisvurdering er tiltenkt demontering av baderomsplater i dusjsone, kontroll av fuktskader og nye baderomsplater. Meirkostnader må reknast med ved meirskader, eller om resterade av badet skal renoverast.

7.2 Vaskerom 1. etasje**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Tak-ess plater i tak og baderomsplater på vegg.

På yttervegg er baderomsplater demontert på synfaringdagen. I etterkant har rekvirent opplyst at sponplater er montert og malt.

Avtrekksvifte er montert i vegg. Når avtrekksvifte går må det vera tilførsel av ny luft til rom. Det skjer ofte via spalte mellom dørblad og dørterskel. Aktuelt rom har ingen form for tilførsel av luft. Det vil då skapast undertrykk i rom og ventilasjon fungerer ikkje optimalt.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Belegg på golv.

Generell elde og slitasje på overflate golv. Belegg vil over tid verta porøst og sprekker kan oppstå.

Det var ingen krav om fall på golv på oppføringstidspunktet. Fall på golv er målt til å vera tilnærma flatt. Det er målt lokale ujamnheit. Fall på golv er ikkje innafor dagens krav i teknisk forskrift.

Faren med manglande fall på golv kan vera lekkasjar mot tilstøytande rom.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Baderomsplater på vegg og belegg på golv fungerer som tettesjikt.

Rekvirent er usikker, men opplyser at tettesjikt truleg er frå 1984.

Med bakgrunn i alder og generell slitasje vert punktet vurdert til TG2. Over tid vil belegg, silikon, trevirke og andre materialar verta porøst og kan slå sprekker. Lekkasjar kan oppstå som fylgjer av dette.

Merknader:

7.3 Bad underetasje utleigedel

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Tak-ess i tak og baderomsplater på golv.

Generell elde og slitasje er registrert. Over tid vil materialar verta porøst og kan slå sprekker.

Avtrekksvifte er montert i vegg. Når avtrekksvifte går må det vera tilførsel av ny luft til rom. Det skjer ofte via spalte mellom dørbblad og dørterskel. Aktuelt rom har ingen form for tilførsel av luft. Det vil då skapast undertrykk i rom og ventilasjon fungerer ikkje optimalt.

Merknader:

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Belegg på golv.

Generell elde og slitasje på overflate golv. Belegg vil over tid verta porøst og sprekker kan oppstå.

Det var ingen krav om fall på golv på oppføringstidspunktet. Det er målt noko fall mot sluk med lokalt fall i området rundt sluk. Det er målt lokale ujamnheit. Fall på golv er ikkje innafør dagens krav i teknisk forskrift.

Det er registrert god oppkant ved dørterskel, som vil vera med på å hindre for eventuell lekkasje.

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Baderomsplater på vegg og belegg på golv fungerer som tettesjikt.

Rekvirent opplyser at tettesjikt truleg er frå byggeår.

Med bakgrunn i alder og generell slitasje vert punktet vurdert til TG2. Over tid vil belegg, silikon, trevirke og andre materialar verta porøst og kan slå sprekker. Lekkasjar kan oppstå som fylgjer av dette.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1. etasje

TG 1 8.1 Kjøkken 1. etasje

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Kjøkkenet med profilerte frontar. Laminat benkeplate.

Skuffer og skap i over- og underskap.

Integrert omn. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Nedfelt koketopp. Kvitevarer er ikkje funksjosntesta på synfaringsdagen.

Ventilator over koketopp. Avtrekk direkte til friluft.

Dobbel vask med eit-greps blandebatteri. Ok trykk i blandebatteri og ok avrenning. Det er ikkje registrert lekkasje i vannlås. Kontroller jamnleg etter lekkasje og utfør tiltak ved behov. Dette går under normalt vedlikehald. Vatn og avløpsinstallasjonar er truleg frå byggeår.

Det er gjennomført måling etter fukt på golv i områder som er utsatt. Det var ikkje registrert forhøga fuktverdiar på synfaringsdagen.

Noverande eigar har utvida kjøkkenet ved å demontera nokre veggjar og bygge på med ekstra kjøkkenskap. Benkeplate er skifta ut.

Kjøkkenet framstår i normal stand i forhold til alder. Normal bruksslitasje er registrert.

Merknader:

8.2 Kjøkken underetasje utleigedel**TG 1** 8.2 Kjøkken underetasje utleigedel

Kjøkken med slette frontar. Laminat benkeplate.

Skuffer og skap i over- og underskap.

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

Ventilator over koketopp. Avtrekk direkte til friluft.

Dobbel vask med eit-greps blandebatteri. Ok trykk i blandebatteri men noko dårleg avrenning i vask. Anbefalar reinsk av vannlås og røyr. Det er ikkje registrert lekkasje i vannlås. Kontroller jamnleg etter lekkasje og utfør tiltak ved behov.

Dette går under normalt vedlikehald. Vatn og avløpsinstallasjonar er truleg frå byggeår.

Det er gjennomført måling etter fukt på golv i områder som er utsatt. Det var ikkje registrert forhøga fuktverdiar på synfaringsdagen.

Kjøkken er av eldre dato men framstår i normal stand i forhold til alder. Normal bruksslitasje er registrert.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Kjeller****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Veggar og himling i rom under terreng er i hovudsak ikkje innreia.

Fyrrom har sementbaserte plater i tak. Aktuelle plater kan innehalda asbest.

På tilgjengelige overflater i betong er det registrert noko kalk-/saltutslag nedekant på vegg i overgang golv til vegg. Det er og registrert nokre sprikker i overflater. Ukjent om sprekker er gjennomgåande.

Det er montert nokre friskluftventilar i kjellar. Ventilering av rom under terreng i aktuell bustad kan med fordel oppgraderast, men klima opplevast greit.

Utover elde og generell slitasje verkar overflate himling og vegg å vera i grei stand.

Merknader:**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

I hovudsak betongoverflate. Nokre rom har tilfarergolv (bjelkar oppå betong) med sponplater og laminat/belegg. Rom med tilfarergolv har ukjent oppbygging mtp. plast og isolasjon.

Rom med betonggolv har truleg ikkje plast og isolasjon heller. Dette er vurdert med bakgrunn i byggeår.

Generelt er det registrert elde og slitasje på overflater.

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 ikke tilstrekkelig.

Rom mot sør-aust er ikkje innreia, så det er ikkje mulig å gjennomføra hullboring.

Det er gjennomført hullboring på soverom mot nord-vest. Det vart ikkje avdekka fukt på synfaringsdagen.

Dette punktet må sjåast i samanheng med punktet 1.1 som omhandlar drenering.

Mtp. alder på drenering kan ein ikkje utelukka at det oppstår fuktigheit i rom under terreng. Rom under terreng med drenering av ein slik alder vil verta sett på som ein risikokonstruksjon. Anbefalar å utbetre drenering før eventuell innreieing av rom under terreng.

Ventilasjon:

Generelt er det noko manglande ventilasjon i rom under terreng. Det er montert nokre friskluftventilar. Klima verkar bra på synfaringsdagen.

Merknader:

10. VVS**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1971

Truleg er vann- avløpsrør fra byggeår. Det består av kopar som vannrør og PVC som avløpsrør.

Det er synlege rør som er kontrollert og skjulte rør er vurdert mtp. alder og materiale.

Tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i alder på vatn og avløpsrør.

Vanntilførsel av typen koparrør med inntak i teknisk rom i kjellar.

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

Vannlåsar under vask på bad 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.

Merknader:**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Eldre kjele med akkumulatortank til varmtvatn.

Underteikna har ikkje fagleg kompetanse innafor denne type anlegg, og vil anbefala gjennomgang av anlegget ved autorisert rørleggar.

Det er ikkje opplyst om feil og manglar ved anlegget og det er ikkje registrert synlege avvik på synfaringsdagen. Tek atterhald om skjulte feil og manglar.

I utleigedel står det eigen varmtvannsberedar. Rekvirent opplyser at VVB er skifta i 2022.

VVB er plassert på bad med sluk i golv som lekkasjesikring.

Merknader:**TG 1** 10.3 Vannbåren varme

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

Vannbåren varme med radiator på vegg som oppvarmingskjelde.

Kjel med elektrisk oppvarming plassert i teknisk rom. Tidlegare var kjel oljefyrt.

Det er kontrollert etter feil og manglar på synlege rørdeler. Det vart ikkje avdekka feil og manglar på synfaringsdagen.

Mykje av røyranlegget er skifta i noverande eigar si egartid.

Skjulte feil og manglar kan ikkje utelukkast. Røyrer av eldre dato har nådd ein slik alder at ein bør vera obs. på eventuell lekkasje. Utsifting bør vurderast.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Det er oljetank på eigedomen som er plassert i eigen rom i kjellar. Oljetanken er ikkje nedgravd. Det er ikkje opplyst om pålegg om sanering av oljetank.

Eldre fyringsanlegg for vannbåren varme. I dag er det nytta elektrisitet som oppvarmingskjelde.

Det er og ein akkumalator tank til lagring av varmtvatn.

Underteikna har ikkje fagleg kompetanse innafor denne type anlegg, og vil anbefala gjennomgang av anlegget ved autorisert rørleggar.

Det er ikkje opplyst om feil og manglar ved anlegget og det er ikkje registrert synlege avvik på synfaringsdagen. Tek atterhald om skjulte feil og manglar.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturleg avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vindauger. Ventilator på kjøkken i 1. etasje.

Løysingen fungerer, men det bemerkast at ventilasjonen er enklare enn dei løysingar som anbefalast i dag. Det er av den grunn vanskeligare å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftningar av luft.

Det er og naturlege luftlekkasjar rund vindauger, dører, tak og veggar. Ved ein eventuell oppgradering av lufttetting på nevnte konstruksjonar må ein ta omsyn til at den naturlege ventilasjonen vert redusert.

Underteikna vurderer ventilar og luftutveksling til å vera tilstrekkelig med bakgrunn i alder på bustaden og naturlege luftlekkasjar. Anbefalar å sjå på alternativ for god luftutskifting. Det er spesielt viktig på bad og vaskerom, der det oppstår ein del fukt.

For god ventilasjon må det og vera overstrømming av luft frå rom til rom. Dette får ein ved å f.eks ha ei spalte mellom dørbord og terskel. Eventuelt ein ventil mellom romma.

Merknader: Den eksisterande ventilasjonen fungerer tilfredsstillande med dagens bruksmønster. Det er likevel viktig å vere merksam på at eventuelle endringar i bruk av huset, som auka personbelastning eller endra romfunksjonar, kan føre til eit større behov for betre ventilasjon. Ved framtidige tilpassningar kan det vere nødvendig å vurdere forsterka luftutskifting for å oppretthalde eit sunt inneklima og hindre fuktproblematikk.

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 elektriske anlegget ble installert i 1971

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 ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

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

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

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 i bustaden er frå 1971.

El. Anlegg: I bustaden er det to sikringskap. Eit til hovudbustaden og eit til utleigedelene.

Sikringskap i hovuddel inneheld automatsikringar. Sikringskap er visuelt kontrollert og det er registrert hull i sikringskapet.

Sikringskap i utleigedelen inneheld skrusikringar. Sikringskap er visuelt kontrollert.

Sikringskapa er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson.

Det er ikkje opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det føreligg ikkje dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (avviksprotokoll).

Det er framvist ei samsvarserklæring for endring på anlegget.

- "Kople om i sikringskap for måler i skap i leiligheit. Risikovurdert etter normen, kopla om i skap på ekisterande opplegg, arbeid utført etter installasjon sine normer. Enkel sluttkontroll. Ok"

Elles er det ikkje framlagt samsvarserklæring på utført arbeid.

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

Branntekniske forhold:

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

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

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.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Teikningar er framlagt. Planteikningar samsvarar ikkje heilt med verkelegheita. På kjøkken i 1. etasje er veggjar fjerna til fordel for åpen løysing. Fasadeteikningar samsvara ikkje heilt med verkelegheita. På vaskerom er det montert ny ytterdør.

Rekkverk på veranda/balkong er vurdert etter dagens krav om fallsikring. Aktuelle rekkverk på balkong i 1. etasje og balkong på garasje har rekkverk som ikkje tilfredsstiller dagens krav til høgde. Rekkverk kan vera godkjent ihht. regelverk på oppføringstidspunktet.

Innvendig trapp har rekkverk/handrekker som ikkje er ihht. dagens krav om rekkverk.

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

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

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

Underteikna har ikkje kontrollert om det finnast offentligrettslige pålegg frå kommunen. Det er ikkje kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eigedommen eller andre ytre påverknader.

Vedrørende egenerklæringsskjema: 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 opplysninger i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten.

Tilstandsrapporten er gyldig i 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av betydning for bustaden, oppmodast eigar/selgar til å underretta om forholdene til takstmann og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har underteikna ikkje utført undersøkingar/vurderingar av bygningens estetikk og arkitektur, eventuelle fellesarealer utan vedlikehaldsplikt, tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller liknande i fellesanlegg/fellessområde.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i registrerte sprekker i grunnmur og alder på drenering. Disse sprekke kan ha fleire ulike årsaker og varierer i alvorlighetsgrad, frå mindre kosmetiske problem til strukturelle utfordringar som må utbetrast raskt. Meirskader kan vera ein konsekvens av sprekker. Grunnmurane kan trekke fukt og frost kan gje utvida skader.</p> <p>Drenering har nådd ein alder som tilseier at den må haldast under tilsyn. Saltutslag er registrert på deler av bakvegg. Noko utfordrande tilkomst til grunnmur på baksida for utbetring. Sjå på alternativ som f.eks elektroosmose.</p>
2.1	Yttervegger
	<p>Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i luftespalte bak kledning ikkje er tilstrekkelig ift. dagens standard. Manglande lufting kan skape problemer ift. kondens, råteskader, manglande drenering av fukt bak kledning, malingflass ol.</p> <p>Det kan fortsatt fungera, men ein må vera observant på eventuelle skader som kan oppstå. Det er og viktig å vera obs. på lufting bak kledning ved eventuell oppgradering av bygningskroppen.</p>
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Vindauger, skyvedør og balkongdør er vurdert til TG2 med bakgrunn i alder. Vindauger framstår generelt i normal stand i forhold til alder med generell elde- og bruksslitasje. Vindauger og dører av ein slik alder har og ein dårleg isolasjonsverdi, vind- og regntetting ift. dagens vindauger. Dette må takast omsyn til. Hald vindauger under tilsyn og utfør tiltak ved behov. Ved eventuell lekkasje kan fukt- og råteskader oppstå. Utsifting til fordel for betre isolasjonsverdi, vind- og regntetting kan vurderast.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<p>Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i at det er registrert aktivitet frå mus på kaldt loft. Det er ført ein del isolerte ventilasjonskanalar på loft. Mus gneg hol i isolasjonen og plasten, som kan gje kondens på røyr. Generelt gjer mus skade på materialar, som ikkje er heldig.</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell slitasje i overflate på veranda mot sør og risiko for lekkasjar i overgang mellom balkong og yttervegg på nord-vendt balkong.</p> <p>Slitasje i overflate på dekke i betong kan utvikla seg til korrosjon av armering, som i ytterste konsekvens kan gje konstruksjonssvikt.</p> <p>Fuktinntrenging i overgang mellom balkongdekke og yttervegg kan gje vidare fukt- og råteskader.</p>
7.1.1	Bad. 1. etasje Overflate vegger og himling
	<p>Punktet er vurdert til TG2 grunna generelle elde og slitasje på overflater. Over tid vil materialar verta porøst og kan slå sprekker.</p>
7.1.2	Bad. 1. etasje Overflate gulv
	<p>Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje på overflater. Belegg vil over tid verta porøst og sprekker kan oppstå. Det skal og nevntast at fall på golv er innafor kravet på oppføringstidspunktet, men er ikkje ihht. dagens krav om fall på golv. Konsekvens kan vera lekkasje mot tilstøytande rom.</p>
7.2.1	Vaskerom 1. etasje Overflate vegger og himling
	<p>Punktet er vurdert til TG2 grunna generelle elde og slitasje på overflater. Samt manglande tilførsel av luft til ventilasjon.</p>
7.2.2	Vaskerom 1. etasje Overflate gulv
	<p>Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje på overflater. Belegg vil over tid verta porøst og sprekker kan oppstå. Det skal og nevntast at fall på golv er innafor kravet på oppføringstidspunktet, men er ikkje ihht. dagens krav om fall på golv. Konsekvens kan vera lekkasje mot tilstøytande rom.</p>
7.2.3	Vaskerom 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje. Over tid vil belegg, silikon, trevirke og andre materialar verta porøst og kan slå sprekker. Lekkasjar kan oppstå som fylgjer av dette.</p>
7.3.1	Bad underetasje utleigedel Overflate vegger og himling
	<p>Punktet er vurdert til TG2 grunna generelle elde og slitasje på overflater. Over tid vil materialar verta porøst og kan slå sprekker. Samt manglande tilførsel av luft til ventilasjon.</p>
7.3.2	Bad underetasje utleigedel Overflate gulv
	<p>Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje på overflater. Belegg vil over tid verta porøst og sprekker kan oppstå. Det skal og nevntast at fall på golv er innafor kravet på oppføringstidspunktet, men er ikkje ihht. dagens krav om fall på golv. Konsekvens kan vera lekkasje mot tilstøytande rom.</p>
7.3.3	Bad underetasje utleigedel Membran, tettesjiktet og sluk

	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje. Over tid vil belegg, silikon, trevirke og andre materialar verta porøst og kan slå sprekker. Lekkasje kan oppstå som følgjer av dette.
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i elde og generell slitasje.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i elde og generell slitasje.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje. Rom under terreng med drenering av ein slik alder vil verta sett på som ein risikokonstruksjon. anbefalar å utbetre drenering før eventuell innreiing av rom under terreng.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Grunna alder vert vann- og avløpsanlegg vurdert til TG2. Konsekvens ved elde og slitasje er at lekkasje kan oppstå.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.3	Bad. 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Punktet er vurdert til TG3 med bakgrunn i påvist fukt i dusjsone. Fukt trekker inn i mindre hull og gliper som har oppstått over tid. Vidare utvikling av fukt kan gje sopp- og råteskader. Demontering av baderomsplater i dusjsone for kontroll bør utførast.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-