

Fritidsbustad (frittliggende hytte)
 Tråstølsvegen 505
 5710 Skulestadmo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 14/11/2024

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:55, Bnr: 42
Hjemmelshaver:	Vibeke Angeltveit Lie og Nils Arne Lie
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	677 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Felles privat veg
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Regulering:	Tråstølen (Detaljregulering)
Offentl. avg. pr. år:	Ikkje opplyst
Forsikringsforhold:	Storebran (Polisenr. 6177069)
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst
Byggeår:	2013

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

12.11.2024

VÊR:

- Opphald på synfaringsdagen.

UTVENDIG:

- Det er ikkje utført kontroll av takflata utvendig grunna sikkerheitsmessige årsaker. Taket er besikta frå bakkeplan og innvendige undersøkingar.

- Drenering ligg under bakkenivå og er ikkje mogleg å kontrollera utover undersøkingar, samt informasjon frå heimelshavar. Det er ikkje rom under terreng på aktuell bustad som gjer at fuktig grunn ikkje har same konsekvens som ved rom under terreng.

Forutsetninger:**INNVENDIG**

- Ingen større hindringar som begrensar undersøkinga av bustaden.
 - Underteikna har ikkje mogleheit for å flytte på større skap, stolar, bord, senger osv. Det vert derav teke atterhald om skjulte feil og manglar, som ikkje hadde vore mogleg å oppdage utan å flytta lausøre.
 - Det vert teke atterhald om at informasjon frå heimelshavar/rekvirent er riktige.

- Knirk i golv kan førekoma uansett alder på bustaden. Knirk i golv kan ha fleire årsakar. Knirk i golv vert ikkje kommentert spesielt i denne rapporten. Kjøpar må ta dette med i betraktninge på visning.

Oppdragsgiver:

Nils Arne Lie

Tilstede under befaringen:**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter mms2

OM TOMTEN:

Tomt på 677kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma.

Tomt i skråande terreng.

Opparbeida uteområde med terrasse og noko grøntareal.

Parkering på tomta. Støttemur i forskalingsblokk. Det er registrert noko skeivheitar i støttemur.

Bustaden er plassert i øvre del av hyttefeltet i Tråstølen.

Kort veg til skianlegget Voss Resort.

Ca. 7km til Voss sentrum og 6km til Skulestadmoen.

Kort veg til nødvendige fasilitetar.

OM BYGGEMETODEN:

Beskrivelse av byggemetode er basert på opplysninger fra teikningar, rekvirent samt egne 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.

Grunnmurar oppført i isolerte element fylt med betong.

Dreneringa rundt grunnmuren er ukjent. Truleg ligg det drenerør i grunnen rundt bustaden

Bustaden har ein etasje.

Ytterveggar oppført i trevirke med isolasjon, vindtetting og utlekting før liggande trekledning.

Underteikna har registrert luftespalte mellom kledning og vindtetting.

På austsida er det registrert noko manglande luftespalte. Museband er montert. Det er registrert nokre avvik på musebanda.

Sjå utgreiing seinare i rapporten.

Takkonstruksjonen er av typen saltak med torv som yttertekking.

Deler av konstruksjonen er oppført med takstolar. kaldtloft på den delen av bygget.

Resten av bygget er oppført med sperretak.

Takstolar er opplagra på ytterveggar. Nødvendige søyler og dragarar for taksperr. Oppbygginga av konstruksjonen er utført på den metoden som var vanleg på oppførings-tidspunktet.

Taket er tekka med torv. Undertak er ikkje mogleg å kontrollera utan destruktive undersøkingar. Det er registrert lufteduk/vindsperr på den delen med kaldt loft. Kaldt loft er visuelt kontrollert frå stige i loftsluke. Det er ikkje gangbart golv på kaldt loft.

Det er ikkje registrert fuktmerker innvendig på synfaringsdagen.

Det er visuelt kontrollert etter svei og svankar. Det er ikkje registrert avvik på synfaringsdagen.

Gjer merksam på at torvtak har stor tyngde, i tillegg til snøtyngde som er i området. Måking av tak på snøtunge vintrar må takast med i betraktningen.

Vindauger er av typen 2-lags glas montert i trekarm. Vindauger har produksjonsår 2012.

Balkongdør har og 2-lags glas montert i trekarm.

Utvendig er det belista med trevirke. Det er montert vannstokk av trevirke under og over vindauger.

Ytterdører er av typen isolerte ytterdører med laminert overflate. Det er registrert ein del skade i området ved låsekasse på hovuddør.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidbustad som er oppført i 2013.

Rapporten er basert på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år.

Oppretthald kvaliteten på bygningsdelane ved jamnleg vedlikehald og service på utstyr.

Gjennomgåande god standard på bustaden.

Det er registrert nokre feil og manglar som omhandlar feil oppbygging ihht. forskrift, samt feil og manglar som fylgje av slitasje/alder.

Feil og manglar som er funne på synfaringsdagen har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Avvik som er bemerka med TG 2 er samla i slutten av rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Vedovn/peis i stova
- Varmekabel i alle golv.
- Elles elektrisk oppvarming om nødvendig (panelomnar. ol.)

VELFORENING:

Hytta er underlagt medlemskap i Tråstølen Hytteeigarlag.
Årleg velforeningsavgift: 7 000,- (Det er ikkje meldt om endringar i avgift)
Les vedtektene for velforeninga.

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.

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

Sjølv om takstmannen analyserer grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Det vert ikkje utført destruktive undersøkingar.

Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbudt synfaring 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:

- Eigenerklæringsskjema
- Planteikningar
- Ferdigattest
- Matrikkelrapport
- Dokument ifbm. Tråstølen Hytteeigarlag

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

Gjennomgåande lik standard på overflata i hytta.

I tak og på veggar er det trepanel.

På golv er det i hovudsak parkett. Fliser på golv i entre, gang bod og teknisk rom.

Badstu har trepanel i tak og på vegg med fliser på golv.

Begge bad og har panel i tak med fliser på veggar og golv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det er registrert ei flis som er byrja å løysna frå underlaget i gang like ved kjøkken. Flisa kan slå sprekker og løysna heilt frå underlaget ved mykje gangtrafikk.

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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	125	10		86	119	16
SUM BYGNING	125	10		86	120	16
SUM BRA	135					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje/utestova		34				
SUM BYGNING		34				
SUM BRA	34					

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

Soverom - 10,6kvm med 2,31m takhøgd.
 Soverom - 6,9kvm med 2,31m takhøgd.
 Soverom - 9,8kvm med 2,31m takhøgd.
 Soverom - 6,4kvm med 2,31m takhøgd.
 Soverom - 7,5kvm med 2,31m takhøgd.
 Bad v/sov - 9,4kvm med 2,22m takhøgd.
 Badstu - 2,4kvm med 2,32m takhøgd.
 Bad v/gang - 3,5kvm med 2,32m takhøgd.
 Gang - 9,3kvm med 2,31m takhøgd.
 Entre - 7,7kvm med 2,31m - 3,51m takhøgd.
 Bod - 3,6kvm med 2,82m - 3,51m takhøgd.
 Teknisk rom - 1,4kvm med 2,82m - 3,51m takhøgd.
 Kjøkken - 20kvm med 2,30m - 3,73m takhøgd.
 Stova - 22kvm med 2,75m - 3,73m takhøgd.

BRA-e:

1. ETASJE:

Utvendig bod - 1,5kvm med 2,32m takhøgd.

Utvendig bod - 6,6kvm med 2m - 2,78m takhøgd.

GARASJE/UTESTOVA:

Garasje - 18,4kvm med 2,26m - 3,30m takhøgd.

Utestova - 13,8kvm med 2,16m - 3,20m takhøgd.

MERKNADER OM AREAL:

TBA i aktuell rapport er terrasse mot aust og sør. Inngangsparti er og rekna som TBA.

TBA aust og sør: 80kvm

TBA inngangsparti: 5,9kvm

Bustaden har kaldt loft. Det er ikkje gangbart/målbart areal på kaldt loft.

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

NYE AREALREGLAR:

BRA-i er areal internt. Areal av bustaden.

BRA-e er areal eksternt. Bruksareal utafor bueinheiten, men som tilhøyrer den.

TBA - balkongar ol. som tilhøyrer bustaden.

GAMLE AREALREGLAR:

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:

Garasje med utestova: Oppført i 2023.

Oppført med tradisjonelt reisverk på grunnmurar i betong.

Trekledning på veggar. Det er registrert at kledningen ligg noko nært terreng på sørsida. Gjer merksam på at dette kan gje forkorta levetid på trevirket.

Tak av typen pulttak med bordtak som yttertekking. Det er montert solcellepanel på taket.

Innvendig er det panel i tak og på veggar. Betong på golv. Golv er dekket med ein type "betongbelegg".

Enkel garasjeport på nordsida av bygget. Innkøyringshøgd er målt til 2,05m. Garasje er i dag nytta til oppbevaring av utstyr, sykklar ol.

Slukrenne i front av garasje ved garasjeport. Då det er ein bratt bakke mot bygningen er det viktig å få drenert vekk overflatevatn. Ver obs på ansamling av vatn vinterstid mtp. snø og frost. Heimelshavar opplyser at det ligg varmekabel frå slukrenne ved port og opp brekka til parkering.

Uthus med panel i tak og på veggar med teppeflis på golv.

Foldedører ut mot terrasse. Kjøkkeninnreining er montert. Utslagsvask med avløp som er ført ut i grunnen.

Utslagsvask bør ikkje nyttast som ein vanleg vask mtp. forureining i grunnen.

Garasje/utestova framstår i god stand på synfaringsdagen.

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**

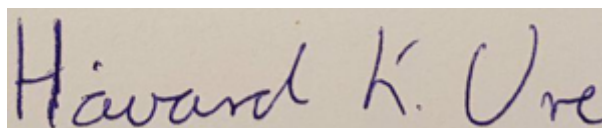
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

14/11/2024



Håvard Kvarme Ure

1. Grunn og fundamenter

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

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:

Tomta er truleg opparbeida med tilkøyrd massar. (Steinfylling)

Fundamenter:

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

Grunnmur:

Grunnmurane framstår i generelt grei stand.

Det er registrert nokre sprekker/riss i grunnmur. Dette kjem truleg som fylgjer av bevegelsar i grunnen.

Riss/sprekker kan gje lekkasjar av fukt ol. Dette kan igjen gje meriskader. Reparasjon av sprikker anbefalast.

Drenering:

Dreneringa er truleg drensledningar som er lagt langs grunnmurane. Nedløp frå takrenner er ført til drensledning. Godt drenerande massar under bustaden.

Bustaden har ikkje rom under terreng, som gjer at risikoen for fukt frå grunnen mot bygningskroppen er liten.

Støttemur:

På nordvest sida av bustaden er det oppført ein støttemur/grunnmur for parkering. Støttemuren er oppført i forskalingsblokk. Det er registrert at muren har lagt seg noko mot bustaden. Følg med på utviklinga og utfør tiltak ved behov.

Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i registrerte sprekker i grunnmur og skeiveheitar på mur ved parkering.

Sprekker i mur kan utvikla seg ved fukt-inntrenging.

Ytterste konsekvens ved for mykje trykk mot støttemur er at den kan rase.

Merknader: Bilete syner ei sprekk i grunnmur. Anbefalar å reparera sprekk for vidare utvikling.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

Terreng rundt aktuell bustad tilfredsstillar ikkje dei krava som nevnt.

Beskaffenheita av tomta gjer det noko utfordrande å utføra riktig fallforhold frå grunnmur. Samtidig er det ikkje rom under terreng på bustaden som mininærar skadane som kan oppstå.

Terreng inn mot garasjeport tilseier at det kan oppstå ein del overflatevatn mot garasje. Slukrenna er montert i front på garasje ved garasjeport. Tilsjå at det er snø og isfritt vinterstid for å sikre mot vanninntrenging i garasje. Heimelshavar opplyser at det er lagt varmekabel frå slukrenne ved port og opp brekka mot parkering.

Terrengforhold er vurdert til TG2 med bakgrunn i noko utfordrande terreng rundt bustaden. Dette gjer at ein må vera særleg obs. på overflatevatn som renn mot bustaden og garasjen. Utfør vedlikehald for å redusera faren for fukt.

Merknader:

2. Yttervegger

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

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.

Konstruksjonen er tradisjonelt bindingsverk.

Konstruksjonen er kledd med liggande trekledning. Då veggjar er kledd gjer det noko begrensa tilgang for kontroll av yttervegganes konstruksjon.

Veggane er visuelt kontrollerer 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 generelt i god stand på synfaringsdagen.

På nord-vest hjørne er det registrert ein lekkasje frå takrenna som renn ned på kledning. Anbefalar å tette/reparere takrenne for å redusera fuktpåkjennigna på kledningen.

Gjer merksam på at kledningen nokre stader har ein avstand til terreng som er mindre enn anbefalt i teknisk forskrift. Noko forkort levetid på kledning kan ikkje utelukkast. For utvida levetid anbefalast hyppig vedlikehald.

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.

Nokre stader er det registrert noko dårleg lufting. Dette gjeld særleg på aust-vendt fasade.

Museband er montert bak kledning.

For at mus skal kunne trenge seg inn må det vera kontinuerlig åpning på over 5mm.

Det er registrert noko manglande utførelse på museband, særleg på hjørner av bustaden.

Yttervegg er vurdert til TG2 med bakgrunn i fleire mindre avvik.

Mueband er ikkje tilstrekkelig over alt, særleg ved hjørner på bustaden.

Det er registrert noko manglande luftespalte i nedekant på vegg, særleg på aust-sida av bustaden. Dette kan gje dårleg lufting og drenering av fukt bak kledning.

Lekkasje frå takrenna påverkar kledningen negativ med fuktigheit, grønske. Dette kan vidare utvikla seg til råteskader.

Merknader: Bilete syner lekkasje frå takrenne som påverkar kledningen.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

VINDAUGER:

Vindauger av typen 2-lags isolerglass montert i trekarm. Produksjonsår 2012. Vindauger framstår i god stand på synfaringsdagen. Utfør jamnleg vedlikehald som justering og smøring. Nokre av vinduger tar noko i karm ved åpning og lukking.

Vindauger er lista rundt med vannstokk i underkant og overkant av vindauga. Vanstokk har ikkje påmonter beslag. Det skal vera montert beslag på vannstokk for to-trinnstetting.

Sintef byggforsk beskriv:

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

YTTERDØRER:

2 stk ytterdører i entre/bod. Ytterdører er isolert dør med malt laminat overflate. Mindre glasfelt midte del av dørblad. Dørene er truleg frå byggeår. Det er registrert skade på ytterdør til entre. Skaden er i området ved låsekasse. Skader er registrert på dørblad og karm.

Ytterdører til utvendige boder framstår i god stand på synfaringsdagen.

Balkongdør til terrasse ved kjøkken. Balkongdør med 2-lags isolerglass. Balkongdør framstår i god stand. Noko høgt trinn frå kjøkkengolv til terrasse mtp. tilgjengelig buenheim.

FOLDEDØR:

I utestova er det montert foldedør. Ved åpning og lukking er det registrert at dør tar noko i karm.

Elles framstår foldedør i god stand.

Forøvrig er det montert vindauga med 2-lags isolerglass. Produsert i 2022.

Vindauger vert vurdert til TG2 med bakgrunn i mangelfull utførelse på vannbrett under/over vindauger.

Vannbrett med trevirke som materiale er ikkje ei godkjent og varig løysing. Det skal nyttast beslag av nemnte materialar. Det skal vera oppbrett på beslag på sider og mot vindauga.

Feil omramming rundt vindauger og dårleg tetting mellom karm og vegg kan gi lekkasjar av luft og regnvann, og fører lett til skader på selve vindaugene og veggen omkring.

Det er og registrert skade på ytterdør til entre.

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 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.

Utvendig er tak kontrollert frå bakkeplan, dette av sikkerheitsmessige årsaker.

Innvendig er det kontrollert etter fuktskjolder ol.

Utvendig er det registrert spalter i underkassingsbord for tilførsel av luft til takkonstruksjonen. Lufting vidare opp på tak er ikkje mogleg å kontrollera utan destruktive undersøkingar. Det er å rekna med at utførelsen er gjort ihht. teknisk forskrift på oppføringstidspunktet.

Takkonstruksjonen framstår i god stand på synfaringsdagen.

Merknader: Punkt 4.1, 4.2 og 5.1 må sjåast i samanheng og informasjon kan verta repetert.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

- Undertaket antas å være i fra 2013
- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
- Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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/innvendig tak og taksmannens skjønnsmessige vurdering.

Undertak er frå byggeår. Truleg oppbygd med vindsperr, lekter, trebord/plater, asfaltpapp og knottplast før torv som hovudtak.

Med bakgrunn i alder og observasjonar gjort på synfaringa verkar taktekkinga å vera i god stand.

Skjulte feil og manglar kan alikevill ikkje utelukkast.

Merknader:

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Kaldt loft på deler av bustaden.

Det er ikkje gangbart golv på kaldt loft. Derav har ikkje underteikna undersøkt loft tilstrekkelig til å vurdere tilstanden utover det som er beskrive under. Kaldt loft er visuelt kontrollert, så godt det let seg gjera, frå stige i loftsluke.

Isolerte bjelkar mellom kaldt loft og 1. etasje. Vindsperr er montert på takstolar/sperr. Då det er montert vindsperr antas det at det er luftesjikt over vindduk. Luftesjikt er ikkje mogleg å kontrollera.

Det er ikkje registrert feil og manglar så langt det let seg kontrollera.

Kanal- og røyrgjennomføringar er ikkje mogleg å kontrollera.

Merknader:

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.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse mot aust og sør. Det er og montert terrasse ved inngangsparti.

Terrasse er oppbygd med bjelkar i trevirke. Terrassebord som dekke.

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

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad v/soverom

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 fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Panel i himling og fliser på vegg.

Overflate himling og vegg framstår i god stand på synfaringsdagen.

Mekanisk avtrekk som ventilasjon.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på golv.

Fall på golv er ikkje tilfredsstillande ihht. teknisk forskrift på oppføringstidspunktet.

Det er registrert bom i flis. Særleg ved dør til badetrom.

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.

Overflate golv er vurdert til TG2 med bakgrunn i bom i flis og mangelfullt fall 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.

Konsekvens ved mangelfullt fall på golv kan vera lekkasjar på bad som trekker mot dør og forårsaker fuktskader i tilstøytande rom eller liknande

Merknader:

Membranen er fra 2013

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Fliser truleg med underliggende membran. Det er forventet at det er nytta membran i våtsoner jfr. teknisk forskrift. Gjer merksam på at det ikkje er lagt fram dokumentasjon på arbeid med badet. Vurderingane som er gjort er med bakgrunn i undersøkingar på synfaringsdagen.

Det vert aldri utført destruktive undersøkingar for å kontrollera membran.

Gjennomføringar i vegg, som avløp under vask ol. skal ha tilstrekkelig tetting. Det er registrert manglande mansjett på gjennomføring for avløp til vask. Ved ein eventuell lekkasje i vask kan fukt verta ført inn i vegg via avløpsrøyr. Dette kan igjen gje fuktskader i vegg.

Sluk under badekar og ved vaskemaskin. Sluk under badekar er tilgjengelig for kontroll. Hjelpesluk ved vaskemaskin er ikkje mogleg å kontrollera då vaskemaskin er plassert oppå slukrist.

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

Hullboring med fuktmåling er gjennomført frå tilstøytande rom. Det vart ikkje avdekka fukt på synfaringsdagen.

Badet vert vurdert til TG 2 grunna alder og manglande dokumentasjon. Ein konsekvens av dokumentasjonsmangel kan vera at arbeidet er utført av bedrifter/personar utan kunnskap, eller at produkt som er nytta ikkje er godkjente. Ei forkorta levetid kan vere ein konsekvens dersom oppbygginga er feil. Keramiske fliser på membran har ei forventet levetid på 10-20 år. Tettesjikt/membran frå 2012 har ei usikker gjenværande rest levetid, og er, ref. Sintef Byggforsk, kategorisert som ein risikokonstruksjon. Lekkasje til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Gjer og merksam på manglande tetting rundt gjennomføring i vegg under vask.

Merknader: Bilete syner gjennomføring i vegg for avløp til vask. Manglande mansjett/tetting.



7.2 Bad v/gang

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Panel i himling og fliser på vegg.

Overflate himling og vegg framstår i god stand på synfaringsdagen.

Mekanisk avtrekk som ventilasjon.

Merknader:

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på golv.

Fall på golv er ikkje tilfredsstillande ihht. teknisk forskrift på oppføringstidspunktet.

Det er registrert bom i flis. Særleg ved dør til badet.

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.

Fliser registrert med bom er spreidd i rommet.

Overflate golv er vurdert til TG2 med bakgrunn i bom i flis og mangelfullt fall 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.

Konsekvens ved mangelfullt fall på golv kan vera lekkasjar på bad som trekker mot dør og forårsaker fuktskader i tilstøytande rom eller liknande.

Merknader:

Membranen er fra 2013

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Fliser truleg med underliggende membran. Det er forventa at det er nytta membran i våtsoner jfr. teknisk forskrift. Gjer merksam på at det ikkje er lagt fram dokumentasjon på arbeid med badet. Vurderingane som er gjort er med bakgrunn i undersøkingar på synfaringsdagen.

Det vert aldri utført destruktive undersøkingar for å kontrollera membran.

Gjennomføringar i vegg, som avløp under vask ol. skal ha tilstrekkelig tetting. Under vask på aktuelt bad er det eit koplingsskap utan tilstrekkelig tetting rundt. Ved eventuell lekkasje frå under vask vil fukt trekke inn i vegg og forårsake fuktskader.

Sluk i dusj er tilgjengelig for kontroll. Det vart ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.

Hullboring med fuktmåling er gjennomført frå tilstøytande rom. Det vart ikkje avdekket fukt på synfaringsdagen.

Badet vert vurdert til TG 2 grunna alder og manglande dokumentasjon. Ein konsekvens av dokumentasjonsmangel kan vera at arbeidet er utført av bedrifter/personar utan kunnskap, eller at produkt som er nytta ikkje er godkjente. Ei forkorta levetid kan vere ein konsekvens dersom oppbygginga er feil. Keramiske fliser på membran har ei forventa levetid på 10-20 år. Tettesjikt/membran frå 2012 har ei usikker gjenværande rest levetid, og er, ref. Sintef Byggforsk, kategorisert som ein risikokonstruksjon. Lekkasje til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Gjer og merksam på manglande tetting rundt gjennomføring i vegg under vask.

Merknader:

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2012

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.

Kjøkken med slette frontar og laminat benkeplata.

Skuffer og skap i over- og underskap. To høgskap.

Integrertekvitevarer. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen.

Ventilator med avtrekk til friluft. Montert over koketetopp.

Dobbel vask med avrenningsbrett. Ok trykk i blandeblender og ok avrenning.

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

Det er registrert automatisk lekkasjestopp under benkeskap ved vask. Det er forvetna at den er montert under vaskemaskin. Komfyrvakt over koketopp.

Kjøkken framstår i grei stand på synfaringsdagen.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Kjellar****Ingen** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2012

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

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 systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Vatn- og avløpsrør er kontrollert så langt det let seg gjera. Rør i rør for vanninstallasjonar og plast til avløpsrør. Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på utført arbeid.

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 skap på teknisk rom. Eventuelt lekkasjevatn frå vannrør vil verta leia via rør frå fordelarskap til utløp på vegg under skap. Gjer merksam på veggar og golv ikkje er oppbygd med godkjent tettesjikt. Ved eventuell lekkasje frå skap kan fukt trenge inn i vegg og forårsake fuktskader. Automatisk lekkasjestopp er montert på vanntilførsel.

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.

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

Toalett er av typen vegghegt med innebygd systerne i vegg. Ved innebygd systerne i vegg er det krav om sikring av eventuelt lekkasjevatn frå systerne i vegg. Systerne skal vera omdekkta av membran for å sikre konstruksjonen og det skal vera dreneringsspalte i overgang frå vegg til golv så lekkasjevatn kan renne ut å synleggjerast. Dokumentasjon på membran rundt systerne er ikkje framlagt. Spalte for synleggjering av lekkasjevatn er ikkje til stede.

Punktet er vurdert til TG2 grunna mangelfull utførelse på innebygd systerne til vegghegt toalett. Konsekvens kan vera fuktskader i vegg då lekkasjevatn ikkje vert synleggjort.

Durgoventil som lufting av avløp er ikkje tilfredsstillande løysing ihht. teknisk forskrift. Dette må dokumenterast. Ved mykje bruk av avløp kan det oppstå fuktig klima i bod. Utfør jamnleg vedlikehald for å sikre at durgoventil og fungerer tilstrekkelig.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2012

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

CTC ferro varmtvannsberedar plassert på teknisk rom.

Varmtvannsberedar framstår i god stand på synfaringdagen.

Sluk i rom og automatisk lekkasjestopp som lekkasjesikring.

Gjer merksam på veggar og golv på teknisk rom ikkje er oppbygd med godkjent tettesjikt. Ved eventuell lekkasje frå VVB som renne ned langs vegg, kan fukt trenge inn i vegg og forårsake fuktskader.

Anbefalar å teipe fast sensor for automatisk lekkasjestopp rundt heile VVB for å sikre at sensoren dekker området tilstrekkelig.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2012
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Mekanisk ventilasjon med avtrekk på bad og teknisk rom. Det er ikkje montert friskluftventilar i ytterveggar. For at eit mekanisk ventilasjonsanlegg skal fungera optimalt må det vera tilførsel av luft til bustaden. Det bør difor monterast friskluftventilar i ytterveggar i bustaden. Anbefalt mengde er 1stk friskluftventil pr 25kvm BRA. Spalte under dører for gjennomstrøming av luft mellom rom er registrert. Heimelshavar opplyser at det ikkje er utført service/reingjering av anlegget i deira eigartid. Service/reingjering vert anbefalt. Ventilasjon er vurder til TG2 grunna manglande tilførsel av luft til bustaden. Då det kun er avtrekk vil det skapast eit undertrykk i bustaden og ventilasjonen vil ikkje fungera optimalt. . For god ventilasjon må det og vera overstrømming av luft frå rom til rom. Det er montert flate tersklar på innerdører som gjer at luft straumar mellom rom.

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 elektriske anlegget ble installert i 2012/2023
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 varmtvannsbereider 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 sikringskap er tette.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Ver merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompatanse 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.
Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utførast.
Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera skjulte feil og manglar.

Elektrisk anlegg i bustaden er frå 2012. Elktrisk anlegg på garasje er frå 2023.
Sikringskap for bustaden er plassert i utvendig bod. Sikringskap for garasje montert i garasje.
På garasjetak er det montert solceller. Heimelshavar har ingen merknadar på solcelleanlegg.
Det føreligg samsvarserklæring på utført arbeid bustaden, garasjen og arbeid med solcelleanlegg.
Det er ikkje registrert feil og manglar så langt underteikna har moglegheit å kontrollera.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

TEIKNINGAR: Planteikningar samsvara ikkje heilt med dagens planløyising.

- Bod på sør-vest hjørna er ikkje teikna inn. Det er skrive på planteikningen at det evt. kan først opp bod.
- Teknisk rom er delt opp i 2 rom (Bod og teknisk rom)
- På WC i gang er det ikkje innteikna dusj. Det er skrive på planteikningen at det evt. kan monterast dusj.
- Eit soverom er teikna inn som TV-rom på planteikning.
- Ytterdør til bod/teknisk rom er ikkje teikna inn.

- Ferdigattest er framlagt.

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

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

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i registrerte sprekker i grunnmur og skeiveheitar på mur ved parkering. Sprekker i mur kan utvikla seg ved fukt-inntrenging. Ytterste konsekvens ved for mykje trykk mot støttemur er at den kan rase.
1.3	Terrengforhold
	Terrengforhold er vurdert til TG2 med bakgrunn i noko utfordrande terreng rundt bustaden. Dette gjer at ein må vera særleg obs. på overflatevatn som renn mot bustaden og garasjen. Utfør vedlikehald for å redusera faren for fukt.
2.1	Yttervegger
	Yttervegg er vurdert til TG2 med bakgrunn i fleire mindre avvik. Mueband er ikkje tilstrekkelig over alt, særleg ved hjørner på bustaden. Det er registrert noko manglande luftespalte i nedekant på vegg, særleg på aust-sida av bustaden. Dette kan gje dårleg lufting og drenering av fukt bak kledning. Lekkasje frå takrenna påverkar kledningen negativ med fuktigheit, grønske. Dette kan vidare utvikla seg til råteskader.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vindauger vert vurdert til TG2 med bakgrunn i mangelfull utførelse på vannbrett under/over vindauger. Vannbrett med trevirke som materiale er ikkje ei godkjent og varig løysing. Det skal nyttast beslag av nemnte materialar. Det skal vera oppbrett på beslag på sider og mot vindauga. Feil omramming rundt vindauger og dårleg tetting mellom karm og vegg kan gi lekkasjar av luft og regnvann, og fører lett til skader på selve vindaugene og veggen omkring. Det er og registrert skade på ytterdør til entre.
7.1.2	Bad v/soverom Overflate gulv
	Overflate gulv er vurdert til TG2 med bakgrunn i bom i flis og mangelfullt fall på gulv. 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. Konsekvens ved mangelfullt fall på gulv kan vera lekkasjar på bad som trekker mot dør og forårsaker futtskader i tilstøytande rom eller liknande.
7.1.3	Bad v/soverom Membran, tettesjiktet og sluk
	Badet vert vurdert til TG 2 grunna alder og manglande dokumentasjon. Ein konsekvens av dokumentasjonsmangel kan vera at arbeidet er utført av bedrifter/personar utan kunnskap, eller at produkt som er nytta ikkje er godkjente. Ei forkorta levetid kan vere ein konsekvens dersom oppbygginga er feil. Keramiske fliser på membran har ei forventa levetid på 10-20 år. Tettesjikt/membran frå 2012 har ei usikker gjenværande rest levetid, og er, ref. Sintef Byggforsk, kategorisert som ein risikokonstruksjon. Lekkasje til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Gjer og merksam på manglande tetting rundt gjennomføring i vegg under vask.
7.2.2	Bad v/gang Overflate gulv
	Overflate gulv er vurdert til TG2 med bakgrunn i bom i flis og mangelfullt fall på gulv. 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. Konsekvens ved mangelfullt fall på gulv kan vera lekkasjar på bad som trekker mot dør og forårsaker futtskader i tilstøytande rom eller liknande.
7.2.3	Bad v/gang Membran, tettesjiktet og sluk
	Badet vert vurdert til TG 2 grunna alder og manglande dokumentasjon. Ein konsekvens av dokumentasjonsmangel kan vera at arbeidet er utført av bedrifter/personar utan kunnskap, eller at produkt som er nytta ikkje er godkjente. Ei forkorta levetid kan vere ein konsekvens dersom oppbygginga er feil. Keramiske fliser på membran har ei forventa levetid på 10-20 år. Tettesjikt/membran frå 2012 har ei usikker gjenværande rest levetid, og er, ref. Sintef Byggforsk, kategorisert som ein risikokonstruksjon. Lekkasje til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Gjer og merksam på manglande tetting rundt gjennomføring i vegg under vask.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Punktet er vurdert til TG2 grunna mangelfull utførelse på innebygd sisterne til vegghengt toalett. Konsekvens kan vera fuktskader i vegg då lekkasjevatt ikkje vert synleggjort. Durgoverntil som lufting av avløp er ikkje tilredsstillande løysing ihht. teknisk forskrift. Dette må dokumenterast. Ved mykje bruk av avløp kan det oppstå fuktig klima i bod. Utfør jamnleg vedlikehald for å sikre at durgoverntil og fungerer tilstrekkelig.
10.5	Ventilasjon

Ventilasjon er vurder til TG2 grunna manglande tilførsel av luft til bustaden. Då det kun er avtrekk vil det skapast eit undertrykk i bustaden og ventilasjonen vil ikkje fungera optimalt. .
For god ventilasjon må det og vera overstrømming av luft frå rom til rom. Det er montert flate tersklar på innerdører som gjer at luft straumar mellom rom.