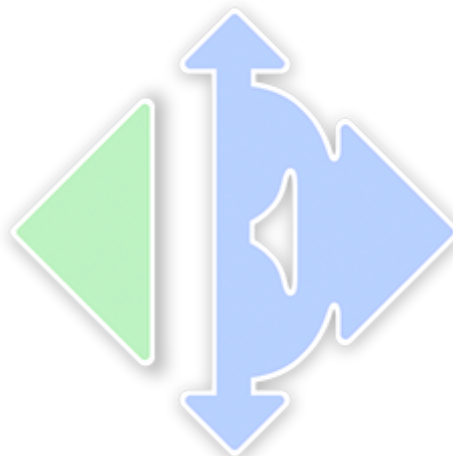




Fritidsbustad (frittliggende hytte)
 Sandfjellsvegen 72
 5708 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 17/10/2024

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:244, Bnr: 162
Hjemmelshaver:	Helene J S Thorbjørnsen og Unni Solveig Thorbjørnsen
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	993 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentleg veg til felles privat veg
Vann:	Privat (Takvann)
Avløp:	Privat (Jets Sanitærsystem og spreiegrøfter)
Regulering:	Sandfjellet III - hyttefelt, endring
Offentl. avg. pr. år:	Ikkje opplyst
Forsikringsforhold:	Frende (polisenr. 463899)
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst
Byggeår:	1984 (opplyst av eigar)

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

09.10.2024

VÊR:

- Opphald på synfaringsdagen.

UTVENDIG:

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

- Drenering ligg under bakkenivå og er ikkje mogleg å kontrollera utover observasjonar gjort i rom under terreng.

INNVENDIG

- Ingen større hindringar som begrensar undersøkinga av bustaden.

- Bustadhuset er bygd i ei tid der krav til dokumentasjon ikkje var like streng som i dag. Skjulte installasjonar i bygningsdelane er då ikkje mogleg å kontrollera utover informasjon frå rekvirent. Faktisk oppbygging av bygningsdel kan då fråvika frå underteikna sin beskriving.

- Det vert teke atterhald om at informasjon frå heimelshavar/rekvirent er riktige.

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

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

Forutsetninger:**Oppdragsgiver:**

Unni Solveig Thorbjørnsen

Tilstede under befaringen:

Unni Solveig Thorbjørnsen

Fuktmåler benyttet:

Protimeter mms2

OM TOMTEN:

Tomt på 993 kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma.

Eigedomen er plassert i lett skråande terreng.
Tett vegetasjon og naturleg terreng rundt tomta.

Propcloud.no syner:

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

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

OM BYGGEMETODEN:

Frittliggende hytte oppført i 1982 - 1984.

Bustaden er oppført med grunnmura av leca. Det er registrert grunnmurs puss på det som er synleg. Mykje av grunnmur er dekket med grunnmursplast.

Drenering er frå byggeår. Mykje av tomte er av fjellgrunn og det er naturleg drenering rundt bustaden og deler av fukten renn gjennom krypekjellaren.

Det er ikkje nytta isolasjon mot grunnmurar utvendig.

Etasjeskille av trevirke med bjelkar som er opplagra på grunnmurar. Asfaltplater på undersida av grunnmurane med isolasjon mellom bjelkar.

Noko knirk og ujamnheit er registrert. Knirk og ujamnheit er normalt i ein eldre bustad der byggemetode ikkje var like omfattande som i dag.

Det er registrert noko manglar på asfaltplater på undersida av bjelkar.

Vidare er bygget oppført konstruksjon truleg av bindingsverk. Bindingsverk er fylt med isolasjon. Det kan og sjå ut som det er nytta dampsperr på innsida. På vegg utvendig er det asfaltplater før utlekting til ståande villmarkskledning.

Takkonstruksjon av typen saltak truleg tekka med shingel. Eventuelt undertak er ukjent.

Oppbygging av takkonstruksjonen er ukjent. Det vert ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollere takkonstruksjonen.

Vindauger er av typen koplask glas frå byggeår.

Rekvirent opplyser at vindauger er kitta på nytt og malt for ca. eit år sidan.

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

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 heldast under tilsyn.

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

Konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder.

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

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

ANNET:**OPPVARMING:**

- Vedovn i stova.
- Elles elektrisk oppvarming (panelomnar ol.)

SKORSTEIN/PIPELØP:

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

PREMISSER:

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

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

Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl.

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

- Spørreskjema utfylt av rekvirent
- Faktura, frå fagfolk, på utført arbeid på bygningen.

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

Hytta har i hovudsak overfalter frå byggeår med oppgraderingar på bad.
Panel i tak og på veggjar. Tregolv på golv. Belegg på golv på toalett.

På bad er det panel i tak, panel og baderomsplater på vegg og belegg på golv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Utvendig bod ved inngangsdør.

Ved kontroll av bod vart det registrert noko fuktmerker i tak med noko utslag på fuktmålar. Eit panelbord vart demontert. Det vart då avdekka større aktivitet frå mus i isolasjon. Utslag på fuktmålar skuldast mengder av urin frå mus, som har trevirket har trekt til seg. Det vart og registrert mengder med ekskrement frå mus. Det vart ikkje avdekka lekkasjar i konstruksjonen.

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

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

Ved visuell kontroll og normalt gange er det registrert ujamnheit og skeiveheit på golv på synfaringsdagen.

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

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

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Rekvirent opplyser:

- Pipehatt er frå ca. 2000.
- Takrenne mot vest er skifta i 2015.
- Ny takrenne mot aust i 2016.
- Ny shingel på gamal shingel i 2016.
- Bad er renovert i 2019.
- Installert vanntank i kjellar i 2019.
- Vannpumpe og andre vanninstallasjonar installert i 2019.

Elles er det ikkje opplyst om vesentlige endringar 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 måleverdige.

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	50	2		10	50	
SUM BYGNING	50	2		10	50	
SUM BRA	52					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. ETASJE:

Stova/kjøkken - 27,3kvm med 2,06m - 3,66m takhøgd.

Gang - 4kvm med 2m takhøgd.

Soverom - 7,2kvm med 2m takhøgd.

Soverom - 3,1kvm med 2m takhøgd.

Entre - 2,4kvm med 2m takhøgd.

Toalett - 2,1kvm med 2m takhøgd.

Bad - 2,8kvm med 2m takhøgd.

BRA-e:

1. ETASJE:

Utvendig bod - 2,3kvm med 1,42 - 2,18m takhøgd. (2,8kvm golvareal der 0,5kvm ikkje er målbart grunna takhøgd)

MERKNADER OM AREAL:

Andre areal:

Hems - 19kvm med 0,23m - 1,48m takhøgd. (Areal er ikkje medrekna i BRA grunna låg takhøgd)

Krypekjellar - ca. 45kvm. Takhøgd er ujamn grunna terreng på golv. (Areal er ikkje medrekna i BRA grunna låg takhøgd)

Bod mot nord - 2kvm fordelt på 2 rom på 1,3kvm og 0,7kvm. (Areal er ikkje medrekna i BRA grunna låg takhøgd)

TBA - Aust-vendt terrasse ved inngangsparti.

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

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

Det er bruken av rommene på synfaringdagen 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:

N/A

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**

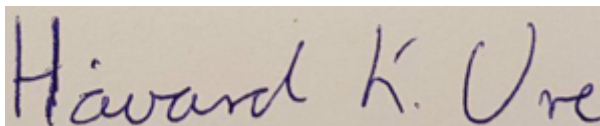
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

17/10/2024



Håvard Kvarme Ure

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Byggegrunn:

Det er registrert noko fjell i krypekjellar. Når ein nyttar fjell som byggegrunn er det viktig at resterande av byggegrunnen er av fjell for at det ikkje skal vera ulike bevegingar i grunnen. Gjer merksam på at det er stor tyngde i bygningsmassar. Bevegelsar i grunnen kan ikkje utelukkast som fylgje av tyngden som vert påført frå bygningsmassane.

Fundamenter:

Truleg er fjell nytta som fundament for grunnmurane.

Grunnmur:

Bustaden er i hovudsak bygd på søyler. Det er oppført grunnmur mellom søyler for å halda på terrenget.

Det er registrert noko avskalling og sprekker i grunnmur. Mot nord er det registrert noko forskyving av grunnmur.

Elles er grunnmurane/søyler som forventa, alder tatt i betraktning. Grunnmurane er pussa utvendig.

Det er nytta grunnmursplast mot grunnmur.

Drenering:

Dreneringa er truleg frå byggeår.

Naturleg drenering som fylgjer terrenget.

Noko av vatn renn inn i krypekjellar. Det er lagt dreneringsrøyr frå kjellar og ut i terreng. Sjå punkt 1.2 for utgreiing.

Merknader: Bilete syner sprikk i grunnmur og forskyving av blokker. Dette er på nordsida i området ved dør til krypekjellar.

**TG 2** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Krypekjellar med jordgolv/fjell mot grunnen.

Det er nytta plast mot grunnen for å redusera avdunsting frå byggegrunn. Det er god utlufting i kjellar og underteikna vurderar klima i krypekjellar til å vera bra.

I tak er det montert asfaltplater for å dekke til bjelkar og beskytte mot fukt og andre påkjenningar.

Det er registrert nokre hull grunna manglande asfaltplater som gjer at isolasjon ligg eksponert.

Dette gjer grunnlag for TG2.

Merknader: Bilete syner hull isfaltplater i krypekjellar som gjer at isolasjon er eksponert.

Det er og registrert nokre fleire mindre hull i asfaltplater.



TG 1 1.3 Terrengforhold

Med bakgrunn i tomta sin beskaffenheit og plassering vurderar underteikna terrengforholda til å vera i den stand ein kan forventa.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Konstruksjonen av ytterveggane er truleg av bindingsverk fylt med isolasjon.

Konstruksjonen er kledd inn med ståande villmarkskledning, som gjer noko begrensa tilgang for å kontrollera vegg. 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 trenger 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 mjukt trevirke på spesielt utsatte stader som nedekant på kledning.

Det er og registrert nokre malingflass og tørrsprekker i kledning, som er typisk for trevirke som har stått i sollys, regn, ver og vind i ein årrekke.

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 leggst 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.

Underteikna vurderer punktet til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje.

Museband er ikkje observert.

Museband var ikkje eit krav på oppføringstidspunktet, men underteikna vil alikevill opplyse om at det ikkje er montert. Førkomst av mus i bygningen er registrert.

Ytterveggar vert vurdert til TG2 grunna generell elde og slitasje. Det er ikkje registrert avvik med behov for strakstiltak. Følg med på kledning og andre utsatte bygningsdelar. Utført normalt vedlikehald og skift ut bygningsdelar ved behov.

Merknader:**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.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindauger av typen kopla glass montert i trekarm.

Vindauger er truleg frå byggeår.

Trevirke i vindauger har ein del tørrsprekker og er generelt slitt som fylgje av ver og vind i ein årrekke.

Rekvirent opplyser at vindauger er kitta på nytt og trevirke er behandla for ca. eit år sidan.

På generelt grunnlag er det anbefalt å skifte til nye vindauger til fordel for betre isolering og tetting.

Ytterdør av eldre type.

Ytterdør står under tak og skjerma for det meste av ver og vind.

Ytterdør framstår i grei stand, alder tatt i betraktning.

Ytterdøra kan med fordel skiftast til ei ny med betre isolasjonsverdi og vind-/vanntetting.

Vindauger er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje.

Konsekvens av elde og slitasje er meirskader. Fukt i og rundt karm kan ikkje utelukkast.

Merknader:**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Gjer merksam på at punkt 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon og kaldt loft. (Aktuell bygning har ikkje kaldt loft.)

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

Aktuell takkonstruksjon er i hovudsak kontrollert frå bakkeplan utvendig og innvendige undersøkingar.

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

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

Det vart ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollera undertak, innfestning, lufting, lekter og andre lukka konstruksjonar. Hovudvekta på val av tilstandsgrad er lagt på alder, eventuelle funn og taksmannens skjønsmessige vurdering.

Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar.

På aktuelt tak er det ikkje registrert svei og svankar utover normalen. Konstruksjonen verkar til å vera stabil.

Det er ikkje registrert fuktskjolder eller anna teikn på lekkasjer rundt gjennomføringar.

Lufting/ventilering er ikkje påvist. Det er normalt tilførsel av luft via spalte mellom yttervegg og taksjegg og vidare opp på takflata. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollera luftinga då det er ein lukka konstruksjon. Ukjent oppbygging.

Takkonstruksjonen vert vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje. Det er ikkje registrert feil og manglar med behov for tiltak, men pga. alder anbefalar underteikna å halda konstruksjonen under tilsyn og utføre tiltak ved behov.

Merknader: I bod ved inngangsdør er det registrert aktivitet frå mus i tak. Det kan ikkje utelukkast at det er aktivitet frå mus i resterande del av konstruksjonen.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekka med shingel. Rekvirent opplyser at taket er tekka på nytt i 2016. Det vart då lagt ny shingel oppå den gamle.

Undertak er ikkje kjent.

Taktekkinga verkar å vera i grei stand, alder tatt i betraktning.

Lufting/ventilering er ikkje påvist. Det er normalt tilførsel av luft via spalte mellom yttervegg og taksjeggjet og vidare opp på takflata.

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

Merknader:**5. Loft****Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningen har ikkje loft med moglegheit for kontroll av taket utover dei observasjonar som er gjort i punkt 4.1 og 4.2.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

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 ved inngangsparti.

Oppbygd med bjekar og terrassebord i trevirke som dekke.

Det er registrert noko nedbøyning i terrassebord som fylgjer av noko langt spenn mellom bjelkane.

Elles framstår terrasse i grei stand.

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Trepanel i tak og baderomsplater på vegg.

Rekvirent opplyser at badet er renovert i 2019. Overflater framstår i god stand.

Det er ikkje montert ventil eller anna form for avtrekk på bad. Derav vert dette punktet vurdert til TG2.

For å oppnå TG1 må det monterast ventilasjon på badet. Badet har vindauga med moglegheit for åpning, men dette erstattar ikkje ventilasjon.

Det må påpeikast at klima på badet verkar bra. Badet er generelt lite i bruk samanlikna med ein heilårsbustad. Behovet for ventilasjon aukar ved auka bruk av badet.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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.

Belegg på gulv.

Overflate belegg framstår i god stand.

Badet er renoveret i 2019 som vil sei fall på gulv skal tilfrdsstilla krava i TEK17.

På aktuelt bad tilfredsstillende ikkje fall på gulv krava til bruksvatn eller lekkasjevattn. Bruks- og lekkasjevattn skal leiast til sluk.

I dusj er det lagt ei list på gulv for å hindre bruksvatn å renne ut på gulv.

Eventuelt lekkasjevattn frå vask og toalett vert ikkje leia mot sluk.

Konsekvens ved manglande fall på gulv er at bruks- og lekkasjevattn kan renne mot dør og tilstøytande rom.

Merknader:**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Belegg på gulv og baderomsplater på vegg som tettesjikt. Store deler av vegg på bad er innreia med trepanel. Då badet er under 4kvm vert alle vegg definert som våtsoner. Trepanel er ikkje godkjent som tettesjikt. Gjer merksam på at badet kan fungera som det er, men eventuell ny eigar må vera klar over avviket.

Det er ikkje gjennomført hullboring då vegg frå tilstøytande rom ikkje er innreia og det er god tilgang på fuktmåling utan hullboring. Det vart ikkje avdekka fukt på synfaringsdagen.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 3** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1982

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 frå byggeår med heiltre frontar og heiltre benkeplate.

Trepanel på vegg over benk.

Frittstående kvitevarer. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen.

Det er ikkje montert ventilator over komfyr.

Ved bruk av komfyr vil det oppstå steikeos og fukt, som ein ventilator skal dra ut av bygget.

Naturleg ventilasjon, som åpning av vindaug og klaffventil, erstattar ikkje funksjonen til ein ventilator.

Enkel vask med eit-greps blandebatteri.

Vannlås er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert lekkasje på synfaringsdagen. Lekkasjar i framtida kan likevell ikkje uteukkast. Utfør normalt vedlikehald på avløp. Det vil sei reinsk, vask og ettersnøring av vannlås.

Det er kontrollert med fuktmålar på golv i områder som er utsatt for fukt. (Ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap) det var ingen forhøga verdi på fuktmålaren på synfaringsdagen.

Kjøkken generelt framstår i god stand alder tatt i betraktning.

Merknader: Takstmannens prisvurdering er tiltenkt montering av ventilator over komfyr. Materialval kan ha påverknad på kostnad. Meirkostnader kan ikkje utelukkast.

9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggenes 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 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1982

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VANNRØYR:

Vanntilførsel frå takvatn som er lagra i 3 tankar. Vatn vert kun nytta som bruksvatn, ikkje drikkevatt.

Pumpe i kjellar for å føra fram vatn til utstyr.

Rekvirent opplyser at det er lagt nye røyr i kjellar i 2019. Tankar og pumpe er og frå 2019.

Rekvirent opplyser at det er lagt varmekabelar på nødvendige røyr for å hindre at dei frys.

Opplegg for vatn er vurdert til å vera i god stand.

Stoppekran for vatn like ved pumpa. Noverande eigar kuttar straum til pumpa for å stenge vatn.

AVLØP:

Avløp frå vaskar er tilkopa røyr som vert leia ut til slamavskiller og sandfilter. (Framlagt teikningar frå kommunen.

Toalett er av typen Jets Vakuumtoalett. Toalett er montert i 2019.

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

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Oso varmtvannsberedar med 2kW effekt og 112 liter kapasitet.

VVB er frå 2019 og framstår i god stand på synfaringsdagen.

VVB er plassert i isolert "bod" i kjellar.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Bygget har kun naturleg ventilasjon via åpning av vindauger og naturlege luftlekkasjar. Det er av den grunn vanskeligare å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

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

Underteikna vurderer ventilator og luftutveksling til ikkje å vera tilstrekkelig. Sjå på alternativ for god luftutskifting.

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.

Det er ikkje montert ventilasjon på bad.

På kjøkken er det ikkje montert ventilator over komfyr.

Anbefalar rask utlufting ved åpning av vindauger, før eventuell utbetring.

Utlufting ved åpning av vindauger er ikkje ein erstatning for ventilasjon.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det elektriske anlegget ble installert i 1982

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 sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget for å kartlegge eventuelle skjulte feil og manglar. Kontrollen bør gjennomføres hvert 5. år og utføres av autorisert foretak. Det er også anbefalt å gjennomføre kontroll ved eigarskifte.

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringer er skifta i seinare tid, men det er ikkje kjent når. Samsvarserklæring manglar.

Det er lagt fram faktura på arbeid utført i 2019. Samsvarserklæring er ikkje fremlagt.

Samsvarserklæring skap i for skifte av målar, utført i 2018.

Det er ikkje registrert feil og manglar så langt underteikna har kompetanse til å kontrollere.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

- Det foreligger ikke ferdigattest på aktuell bustad.

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens for avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22.
Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det fylgjande tekst som gjeld:
"Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort".

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Punktet er vurdert til TG2 grunna generell elde og slitasje. Det er registrert noko avskalling og sprekker i grunnmur, samt ein forskyving av grunnmur på nordsida. Konsekvens kan vera meirskader ved utvikling av skader.
1.2	Krypekjeller
	Krypekjellar er vurdert til TG2 grunna hull i asfaltplater mot bjelkelag som gjer at isolasjon er eksponert. konsekvens av dette kan vera meirskader. Anbefalar å tette hull og andre gjennomføringar.
2.1	Yttervegger
	Ytterveggar vert vurdert til TG2 grunna generell elde og slitasje. Det er ikkje registrert avvik med behov for strakstiltak. Følg med på kledning og andre utsatte bygningsdelar. Utført normalt vedlikehald og skift ut bygningsdelar ved behov.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vindauger er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje. Konsekvens av elde og slitasje er meirskader. Fukt i og rundt karm kan ikkje utelukkast.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Takkonstruksjonen vert vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje. Det er ikkje registrert feil og manglar med behov for tiltak, men pga. alder anbefalar underteikna å halda konstruksjonen under tilsyn og utføre tiltak ved behov.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Punktet vert vurdert til TG2 med bakgrunn i manglande ventilasjon. Dette er viktig for å dra ut fuktig luft frå badet.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Punktet er vurdert til TG2 grunna manglande fall på golv. Konsekvens ved manglande fall på golv er at bruks- og lekkasjevatn kan renne mot dør og tilstøytande rom.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjikt er vurdert til TG2 grunna trepanel, som er montert i våtsone, ikkje er godkjent som tettesjikt. Konsekvensane kjem ved eventuell fukt frå vannsøl, lekkasjar eller liknande.
10.5	Ventilasjon
	Generelt vurderer underteikna ventilasjonen i bustaden til TG2. Naturleg ventilasjon På våtrom skal der vera avtrekksvifte for å trekke ut fuktig luft. Kjøkken manglar i tillegg ventilator for avtrekk over komfyr. Dette kan skapa dårleg inn klima.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Kjøkken er vurdert til TG3 med bakgrunn i manglande ventilator over komfyr.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-