

Einebustad med hybel
Nedre Storehagen 10
5700 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 27/08/2025

Hadlingen 25

Voss 5706

41506615

haavard_ure@hotmail.com

VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:193, Bnr: 152
Hjemmelshaver:	Jan-Tore Solberg
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	882 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Ikkje opplyst
Offentl. avg. pr. år:	Ikkje opplyst
Forsikringsforhold:	Ikkje opplyst
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst (Fastsett av skatteetaten)
Byggeår:	1969/70

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

11.08.2025

GENERELT:

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

UTVENDIG:

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

Forutsetninger:

VÊR:

- Opphald på synfaringsdagen.

INNVENDIG

- Det er ikkje flytta på større møblar, inventar og lausøre på synfaringsdagen.
- Bustadhuset er bygd i ei tid der krav til dokumentasjon ikkje var like omfattande som i dag. Skjulte installasjonar i bygningsdelane er då ikkje mogleg å kontrollere utover informasjon frå rekvirent. Faktisk oppbygging av bygningsdel kan då fråvika frå underteikna sin beskriving.
- Det vert teke atterhald om informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er riktige.

Oppdragsgiver:

Jan-Tore Solberg

Tilstede under befaringen:

Jan-Tore Solberg

Fuktmåler benyttet:

Protimeter mms2

OM TOMTEN:

Tomt på 882kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Gul sone (moderat til låge mengder) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt.

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørende eigedomen. Dette omfattar primært informasjon om matrikkelen, reguleringsmessige forhold og eventuelle servitutter knytt til eigedomen.

OM BYGGEMETODEN:

Bustaden er oppført med støypte grunnmura mot grunnen og støypt plate i bustaden.

Vidare er bakvegg og sideveggar i underetasje oppført med blokker.

Underetasje er kledd innvendig med plater. Ukjent mengde isolasjon.

Utvendig er grunnmurar pussa.

Etasjeskille av trevirke med bjelkar som er opplagra på ytterveggar og beranda vegg midt langs bygget.

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

1. etasje er oppført med tradisjonelt reisverk. Utvendig er det truleg brukt vindtetting før utlekting for trekledning.

Det er registrert museband bak kledning, men det kan sjå ut som den ikkje er tilstrekkelig.

Takkonstruksjon av typen saltak tekka med sutakplater som undertak og Decra stålpanner som hovudtekking.

Vindauger er av forskjellige kvalitetar. Alle vindauger er i hovudsak i 2-lags isolerglass. Ein del har produksjonsår frå 2011. Det er og registrert ein del vindauger med produksjonsår frå 1973.

Karmar er av eldre dato.

Det er ikkje framlagt beskrivingar med oppbygging av konstruksjonen. Beskrivingar av oppbygging er henta frå befaringa. Utover hullboring ved våtrom er det ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna sin beskriving.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

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

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

ANNET:**OPPVARMING:**

- Vedovn i 1. etasje.
- Varmekablar på bad i begge etasjar.
- Varmefolie i hybel.
- Varmepumpe i stova i 1. etasje.
- Elles elektrisk oppvarming om nødvendig. (panelomnar ol.)

PREMISS:

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

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

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

Takkonstruksjon og utlufting vil i nokre tilfeller vera vanskeleg å vurdere då det kun vert kontrollert visuelt og enkelte stadar. Skjulte feil og manglar kan ikkje utelukkast. Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. Sjølv om takstmannen analyserar grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalde stadar i konstruksjonen. Levetidsbetraktningane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk. Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjoneller andre brukarynskje, er lagt til grunn.

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendte planteikningar syner at det er gjort mindre endringar ift. sist godkjente teikningar. Avvik som er registrert er:

Rominndeling i hybel i underetasje.

Eigenerklæring er framlagt. Eventuell kjøpar må lese denne nøye for ytterlegare informasjon som heimelshavar har lagt fram.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentleg rettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje undersøkt om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som kan påverke den aktuelle eigedomen, eller andre ytre påverknader.

Egenerklæringsskjemaet er ikkje levert før oppstart av oppdraget. Det kan difor vere avvik mellom tilstandsrapporten og seljarens opplysningar som kan vere av stor betydning. Skjema vil fylgje som vedlegg til salsoppgåva. Det er anbefalt for eventuelle interessentar å lese gjennom skjema før eit eventuelt salg/kjøp vert gjennomført. Det kan vera fleire relevante/nyttige opplysningar i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (veggar, tak og golv):

Diverse overflater med spordisk oppusing på nokre rom.

Det er i hovudsak brukt ferdigmalte takplater i tak. (Tak-ess) På kjøkken er det panel.

I underetasje er det brukt trefiberplater og gips som er malt.

På vegg er det gips, panelplater og panel.

Bad i 1. etasje og underetasje har fliser på vegg. Vaskerom har betongveggar.

På golv er det i hovudsak laminat.

Fliser på bad i 1. etasje og underetasje. Vaskerom har betonggolv.

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

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

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

LYD- OG BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR:

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

Dokumentasjonen må inkludere:

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

Andre rom framstår i god stand. Det er ikkje registrert feil og manglar utover normal bruksslitasje.

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.

Gjer merksam på at soverom i underetasje, tilhøyrande 1. etasje, har installert ein vask. Denne er ikkje lekkasjesikra. Ved testing av vask er det lekkasje i vannlås.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Sal av bustad

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Heimelshavar opplyser:

- HYBEL:
- Lydhimling (forutan bad).
- Dør mellom 1. etasje og hybel er stengt av.
- Bad er renovert mellom 2008-2010.
- Varmefolie i golv.
- Nytt epoq-kjøkken.
- Elles generell oppussing av overflater.

1. ETASJE:

- Ny stålpipeline og peisinnssats
- Nytt kjøkken i 2010.
- Luft til luft varmepumpe er installert i 2021.
- Renovert bad i 2016.
- Ny innmat i sikringskap.
- Kryssisolert på kaldt loft.
- Rafterpapp er montert på kaldt loft.
- Elles generell oppussing av overflater.

ANNA:

- El-billadar er montert.
- Nytt terrassedekke og rekkverk på sør-vendt terrasse.
- Tiltaksplater under sørvendt terrasse.
- Yttertak er skifta i 2010.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	89	0	0	27	89	0
Underetasje	75	10	0	0	56	19
SUM BYGNING	164	10	0	27	145	19
SUM BRA	174					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1. etasje:

Sov. - 8,2kvm med 2,40m takhøgd.

Sov. - 13kvm med 2,40m takhøgd.

Sov. - 7,4kvm med 2,40m takhøgd.

Entre/gang - 9,9kvm med 2,40m takhøgd.

Bad - 3,4kvm med 2,32m takhøgd.

Kjøkken - 9kvm med 2,39m takhøgd.

Stova - 34kvm med 2,39m takhøgd.

Underetasje: (Hovudeinheit)

Sov. - 9,1kvm med 2,36m takhøgd.

Trappegang - 6,7kvm med 2,36m takhøgd.

Vaskerom - 9kvm med 2,38m takhøgd.

Bod - 12,7kvm med 2,39m takhøgd.

Underetasje: (hybel)

Entre - 1,7kvm med 2,26m takhøgd.

Stova/kjøk. - 19,1kvm med 2,26m takhøgd.

Sov. - 6,6kvm med 2,28m takhøgd.

Bod - 5,9kvm med 2,28m takhøgd.

Bad - 3kvm med 2,28m takhøgd.

BRA-e:

Utvendig bod - 9,6kvm

MERKNADER OM AREAL:

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

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

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

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

GARASJE / UTHUS:

N/A

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

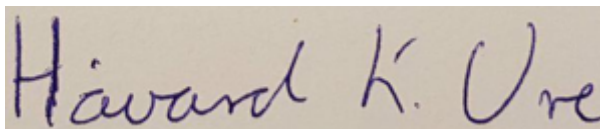
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

27/08/2025



Håvard Kvarme Ure

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

Grunnmurane er oppført i blokker fylt med betong og pussa utvendig. Fundament er ikkje tilgjengeleg for kontroll då det ligg under bakkenivå. Det er tidlegare registrert sprekkar i pussen på grunnmurane, noko som kan indikere mindre bevegelser i grunnen. Heimelshavar har sidan sist fylt og slamma sprekkane, slik at overflata no framstår betre vedlikehalden.

Dreneringa er ikkje tilgjengeleg for kontroll då ho ligg under bakkenivå, og oppbygginga er ukjent. Det er registrert grunnmursplast i øvre del av grunnmuren. Heimelshavar har supplert eksisterande grunnmursplast i øvre sjikt og montert topplist, noko som gir ei betre avslutning mot terrenget. Alder på drenering er ukjent, men det er truleg av eldre dato. Tiltaka som er utført vurderast som vedlikehald og forbetring, men dei erstattar ikkje ei full utskifting av eldre dreneringssystem.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Underteikna vurderer fallet frå grunnmur til å vere tilpassa så godt som mogleg etter forholda på tomte. Terrenget rundt bygningen skal normalt ha tilstrekkeleg fall bort frå konstruksjonen dersom ikkje andre tiltak er etablert for å leie vekk overvatn. Som rettesnor bør fallet vere minst 1:50 over ein avstand på tre meter frå veggen, jf. «NBI 514.221 Fuktsikring av konstruksjonar mot grunn».

Merknader:**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

Ytterveggane er kontrollert så langt det let seg gjere. Dei er oppført med bindingsverk, vindtette plater på utsida og utlekta for ståande trekledning. Konstruksjonen er bygd etter vanleg prinsipp for denne typen bustad, og gir normalt god stabilitet og vern mot ver og vind.

Ved synfaring vart det registrert spalter i nedkant av kledninga som gir noko tilførsel av luft bak kledning. Luftinga vidare oppover på vegg er ikkje kontrollert. God lufting er ein viktig del av konstruksjonen for å sikre uttørking og drenering av eventuell fukt som kan komme inn bak kledninga. Dersom luftinga er utilstrekkeleg, kan det på sikt føre til at treverket tørkar seint opp og dermed auka risiko for overflateproblem som malingflass, og i ytterste konsekvens råteskadar.

Det vart ikkje registrert særleg teikn til malingflass eller råte på befaringsdagen. Kledninga framstår i normal stand sett opp mot alder, og gavlvegger har fått ny vindtetting og kledning. Dette bidreg til betre vern mot nedbør og vind.

Merknader:

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

Vindauga i bustaden er i hovudsak av typen to- og trelags isolerglass montert i trekarm. I stova i 1. etasje er det vindaug frå 1996 på nordvestvendt fasade og eit frå 2020 på sørvestvendt fasade. På kjøkkenet er det eitt vindaug frå 2000 og eitt frå 2020. Soveromma har 3-lags glas montert i 2020/21, medan vindauga i underetasjen truleg er frå byggeåret. Nokre av dei eldre vindauga tar i karm ved opning og lukking, og det er registrert noko malingsflass. Det vart ikkje observert punkterte ruter på synfaringa, men rekvirent opplyser at det tidvis er registrert dugg på eit vindaug mot nordvest i stova, noko som kan indikere punktering. Punkterte ruter kan ikkje utelukkast, då dette ofte først blir synleg under andre årstider og værforhold.

Utvendig er vindauga i hovudsak lista med vannstokk i underkant. Desse har noko malingflass og tørrsprekker, men ingen teikn til alvorlege skadar. I kjellar er karmene pussa inn med murpuss.

Ytterdør i entre i 1. etasje framstår i god stand. Dette er ei isolert dør med laminatoverflate, delvis skjerma frå ver og vind, og skifta i seinare tid. Også ytterdøra til entre i underetasjen (hybel) er isolert, med malt laminatoverflate, litt mindre skjerma for ver og vind. Denne er også skifta i seinare tid og vurderast til å vere i grei stand. Ytterdør til utvendig bod er av eldre dato og utført i tre. Døra er meir utsett for ver og vind, men framstår elles i ok stand på befaringsdagen.

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

Taket er utforma som saltak med opplagring på ytterveggar og berevegger inne i bygget. Takteking og takkonstruksjon er kontrollert frå bakkenivå og frå kaldt loft. Av tryggleikssyn er det ikkje utført inspeksjon ved å gå på sjølve takflata.

Taktekinga består av stålpanner med ru overflate, og skorsteinen ser ut til å ha tilstrekkeleg høgde over tak i samsvar med vanleg utføring. På befaringsdagen vart det ikkje registrert synlege feil eller manglar ved takkonstruksjon, takteking eller skorstein over tak. Konstruksjonen framstår i normal og god stand sett opp mot alder og utføring.

Merknader:**TG 1** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekinga er vurdert ved visuell kontroll frå bakkeplan, samt innvendig inspeksjon frå kaldt loft. På befaringsdagen vart det ikkje registrert synlege feil eller manglar. Heimelshavar opplyser at taket vart skifta om lag i 2010. Det er ikkje kjent om undertaket vart skifta på same tidspunkt.

Taktekinga framstår i normal stand ut frå alder og dei observasjonane som er gjort, men som for alle tak må ein rekne med behov for jamnleg tilsyn og vedlikehald over tid.

Merknader:**5. Loft****TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er av typen kaldt loft og er ikkje innreidd til opphaldsrom. Lufting skjer via spalter i overgangen mellom yttervegg og tak, der det er montert luftekasser som sikrar ventilasjon av konstruksjonen.

Bjelkelaget mellom 1. etasje og loft er etterisolert med kryssisolering, noko som bidreg til å betre byggets energieffektivitet. På befaringsdagen vart det ikkje registrert feil eller manglar knytt til loftet.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkongen mot nordvest er på ca. 7,5 m² med utgang frå soverom. Konstruksjonen er utført med bjelkar som stikk ut frå bygningskroppen utan understøtte av dragar eller søyler. Denne løysinga gjev ein potensiell risiko for fuktinntrenging i overgangane mellom bjelkar og yttervegg dersom tettinga ikkje er utført tilfredsstillande eller vert svekka over tid. For å redusere risikoen er det viktig med godt tettesjikt og regelmessig vedlikehald av overflata.

Balkongen mot sørvest er på ca. 19,2 m² med utgang frå stova. Konstruksjonen har betongdekke under med bjelkelag og terrassebord som dekke. Som tettesjikt er det lagt Til-Tak-plater mellom bjelkane. Rekviert opplyser om mindre drypplekkasjar ned i underliggande bod ved mykje nedbør, truleg på grunn av uheldige fallforhold eller utette overgangar på platene.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1. etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Veggar er kledd med fliser, medan himling er utført med malte plater. Overflatene framstår i god stand sett opp mot alder og bruk, og det vart ikkje registrert feil eller manglar på synfaringdagen.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Golv er belagt med fliser. Overflata framstår i god stand sett opp mot alder og bruk, og det vart ikkje registrert synlege feil eller manglar på befaringsdagen. Golvet vurderast som funksjonelt og utan teikn til slitasje eller skade utover normal bruk. Fall på golv er tilfredsstillande.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Golv er belagt med fliser med underliggande membran. For å kontrollere membranen fullt ut måtte det vore gjennomført destruktive undersøkingar, noko som ikkje vert gjort ved tilstandsrapport på dette nivået. Det er å rekne med at membranen er lagt i samsvar med gjeldande produktbeskrivingar og byggjeskikk på oppføringstidspunktet. I kjellaren under badet var det tilgang for kontroll rundt sluk. Det vart ikkje registrert forhøga fuktverdiar på synfaringdagen. Basert på tilgjengelege observasjonar framstår membran og tettesjikt som i normal stand.

Merknader:

7.2 Bad underetasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Veggar er kledd med fliser, medan himling er utført med malte plater. Det er registrert enkelte sprekkar i fugene på flisene, samt bom i nokre fliser. Bom inneber at det har oppstått hulrom mellom flis og underlag, noko som kan gi redusert stabilitet. Per dags dato er det ikkje observert sprekkar i sjølve flisene, men hulrom aukar risikoen for at slike kan oppstå ved belastning eller vidare bevingar i konstruksjonen.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Golv er belagt med fliser. Det er registrert enkelte ujamnheiter i flisene, med høgdeforskjellar som kan gi mindre «snublekantar». Fugene har nokre sprekkar, og det er registrert bom i fleire fliser. Bom tyder på at det har oppstått hulrom mellom flis og underlag, noko som svekkjer stabiliteten og aukar risikoen for at flisene kan slå sprekker ved belastning. På befaringsdagen vart det ikkje observert sprekkar i sjølve flisene.

Fallforholda på golvet er ikkje tilfredsstillande. Golvet er i stor grad tilnærma flatt, med berre noko fall i dusjsona. Målingar viser om lag 10 mm høgdeforskjell frå terskel til sluk, noko som ikkje er i samsvar med dagens krav. Det er heller ikkje etablert oppkant på membran ved terskel. I dusjsona er det registrert ein kant som hindrar lekkasjevatn frå til dømes vask å renne direkte mot sluk, noko som ytterlegare reduserer funksjonen til golvet.

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

Golv er belagt med fliser med underliggende membran som er opplyst å vere frå perioden 2008–2010. På grunn av manglande dokumentasjon og ukjent oppbygging/utføring av membranen er det sett TG2. I samband med rehabiliteringa vart det vidare nytta eit eldre sluk av støypejern. Ved synfaring vart det registrert rustflekke i sluket, noko som indikerer alder og slitasje.

Det er gjennomført hullboring frå tilstøytande rom, og fuktmålingar er utført. Det vart ikkje registrert fukt på synfaringsdagen.

Merknader:**7.3 Vaskerom****TG 1** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Vaskerommet har betongvegger og malte plater i himling. Veggane vart pussa og påført ny maling i 2025, og framstår i god stand på befaringsdagen. Overflatene vurderast som funksjonelle og utan registrerte feil eller manglar, med normal slitasje i samsvar med alder og bruk.

Merknader:**TG 1** 7.3.2 Overflate gulv

Golv er flytestøpt og behandla med 3-stjerners golvmaling. Overflata framstår i god stand på befaringsdagen, utan registrerte feil eller manglar. Løysinga vurderast som funksjonell og i tråd med det ein kan forvente for denne typen konstruksjon og behandling.

Merknader:**TG 2** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikkje etablert membran på golvet. Maling på betong kan til ein viss grad fungere som eit beskyttande sjikt, men gir ikkje same sikkerheit som ei godkjend membranløysing. Golvet er nystøypd og påført ny maling i 2025, noko som gir ei forbetra overflate, men det er framleis ikkje å rekne som eit fullverdig tettesjikt. Sluket er av eldre type i støypejern, noko som inneber avgrensa restlevetid.

Hullboring frå tilstøytande rom er ikkje gjennomført, då vaskerommet er omkransa av betongveggar og det ikkje er mogleg å utføre slike undersøkingar.

Merknader:

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

Kjøkkeninnreiinga har slette frontar i kvit utføring, med over-, under- og høgskap. Benkeplata er i laminat, og det er montert dobbel vask med eittgreps blandebatteri. Over benk er det lagt fliser som fungerer som beskyttande og lettstelt overflate.

Kvitevarene består av frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin, koketopp, steikeovn, microbølgeovn og ventilator over koketopp med avtrekk direkte til friluft. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta.

På synfaringsdagen vart det ikkje registrert feil eller manglar utover normal bruksslitasje. Kjøkkenet vurderast til å vere i funksjonell stand i samsvar med alder og bruk.

Merknader:**8.2 Kjøkken underetasje****TG 1** 8.2 Kjøkken underetasje

Kjøkkeninnreiinga har slette frontar i kvit utføring, med over-, under- og høgskap. Benkeplata er i laminat, og det er montert dobbel vask med eittgreps blandebatteri. Over benk er det lagt fliser som fungerer som beskyttande og lettstelt overflate.

Kvitevarene består av frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin, koketopp, steikeovn, microbølgeovn og ventilator over koketopp med avtrekk direkte til friluft. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta.

På synfaringsdagen vart det ikkje registrert feil eller manglar utover normal bruksslitasje. Kjøkkenet vurderast til å vere i funksjonell stand i samsvar med alder og bruk.

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

Veggen mot terreng er oppført i betong. På synfaringsdagen vart det ikkje registrert synlege feil eller manglar. Tilstandsgraden er sett med bakgrunn i alder på dreneringa. Over tid vil dreneringssystem normalt svekkast grunna tilførsel av finmassar i massane rundt, eller som følgje av slitasje og svekking av produkt som drenerør og grunnmursplast.

Rekvirent opplyser at det vart gjennomført målingar i 2019, som viste teikn til muggsopp i hybel. Som tiltak vart det montert miniventilasjon i 2022, og rekvirent opplyser at innklimaet vart merkbar betre etter dette. Jamnleg måling syner at det er ok luftfuktigheit i kjellaren.

Merknader:**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Golv mot grunn er truleg oppbygd med betongplate, etterfølgd av isopor som isolasjon, sponplater, varmemefolie, plast og laminat. I bakkjellaren under 1. etasje er det registrert betonggolv, medan hybelen har laminat- og parkettgolv. Det vart ikkje registrert synlege skadar på befaringsdagen, og overflatene framstår i normal stand sett opp mot alder og bruk.

Tilstandsgrad er sett med bakgrunn i alder på dreneringa rundt bygningen. Dreneringssystem har avgrensa levetid og vil normalt svekkast over tid, anten på grunn av tilførsel av finmassar eller svekking av produkt som drenerør og grunnmursplast.

Merknader:

Veggar mot terreng er i betong. Det er ikkje gjennomført hullboring grunna veggar er oppført i betong, men det vart utført visuell kontroll som gav god oversikt. Det vart ikkje registrert avvik på synfaringsdagen. Tilstandsgrad er sett med bakgrunn i alder på dreneringa, som over tid vil svekkast og auke risikoen for fuktinntrenging. Dreneringa bør oppgraderast før ein eventuell innreiing av rom under terreng med isolasjon og kledde veggar.

Det er registrert friskluftventilar i kjellarrom for ventilering, og i hybelen er det montert miniventilasjon som bidreg til betre utskifting av luft. For at ventilasjonen skal fungere optimalt er det viktig med god luftgjennomstrauming mellom romma. Ventilasjonsløyisinga er ikkje bygd opp etter dagens standard, og ei oppgradering bør vurderast dersom rom i bakkjellar vert innreidde til varig opphald.

Underteikna tek atterhald om skjulte feil og manglar i rom under terreng, då dette ikkje kan kontrollerast utan destruktive undersøkingar.

Merknader:

10. VVS

Vannrør i bustaden er skifta ut til rør-i-rør-system, medan avløpsleidningar internt er av plast. Avløpsleidning ut frå bustaden til det kommunale nettet er av eldre type i støypejern, og vannleidning ut er av kopar. Heimelshavar opplyser at det tidvis har vore problem med tett avløp frå toalett og kjøkken i hybel. Kamerainspeksjon har vist begynnande skadar på støypejernsrør, og rørleggjar har vurdert at utbetring ikkje hastar akutt, men bør gjennomførast innan rimeleg tid.

Frå hovudstammen på vaskerom er det etablert to separate stammar; éi til 1. etasje og éi til hybel i underetasjen. Vaskerom har sluk i golv som fungerer som lekkasjesikring. Nokre installasjonar har tilførsel frå hovudstamme før innvendig stoppekran, noko som betyr at dei er av eldre dato og må stengast via utvendig stoppekran. Sjå eigenerklæring frå heimelshavar for meir informasjon. Hovudstoppekran er lokalisert på vaskerom og vart funksjonstesta utan avvik.

Mykje av anlegget er skjult, noko som gjev avgrensa kontrollmoglegheit. Vannlåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert utan lekkasje. Det er montert ny vask på soverom i underetasjen (hovuddel). Anlegget framstår i normal stand sett i forhold til alder, men med behov for jamnleg vedlikehald og noko oppgradering over tid. Plastmateriale i rør og koplingar kan bevege seg ved temperaturendringar, noko som kan medføre lekkasjar dersom koplingane ikkje blir etterskrua.

Merknader:

På vaskerommet er det plassert to varmtvassberedarar av typen Høiax produsert i 2012. Den eine har kapasitet på 120 liter med effekt på 1,95 kW, medan den andre har kapasitet på 200 liter med same effekt.

Det vart ikkje registrert feil eller manglar ved beredarane på synfaringsdagen. Anlegget framstår i normal stand sett opp mot alder og bruk.

Merknader:

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Bustaden har kjøkkenventilator i både 1. etasje og hybel, begge med avtrekk direkte til friluft. På bad er det montert mekanisk avtrekk, medan hybelen i tillegg er utstyrt med miniventilasjon. Elles er ventilasjonen basert på naturleg tilførsel gjennom veggventilar og spalteventilar i vindaug.

Løysinga fungerer i praksis, men er enklare enn dagens anbefalte system. Den eksisterande ventilasjonen kan fungera tilfredsstillande med dagens bruksmønster, men eventuelle endringar i bruken av huset, som auka personbelastning eller endra romfunksjonar, kan medføre behov for forsterka ventilasjon for å oppretthalde eit sunt inneklima og hindre fuktproblematikk. Ved ei eventuell forbetring av vindtetting i vindaug, ytterveggar eller tak, må det òg takast omsyn til at bustaden då ikkje vil ha same grad av naturleg ventilerings.

Ventilar og luftutveksling vurderast likevel å vere tilstrekkeleg sett opp mot dagens bruk av bustaden. For å sikre god funksjon i rom med mekanisk avtrekk, må det i tillegg vere moglegheit for overstrømming av luft mellom rom, til dømes ved å ha ei spalte mellom dørbord og terskel eller ved montering av ventil.

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 Byggeår

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2013-2021

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 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.

Gjer merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innafor elektrofaget.

Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar kontroll av heile det elektriske anlegget.

Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast. Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollere skjulte feil og manglar.

Elektrisk anlegg frå byggeår med kjente oppgradering mellom 2013 - 2021.

El. Anlegg: Sikringsskap/sikringer er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson.

Det er ikkje opplyst om feil og manglar ved dagleg bruk av det elektriske anlegget.

Det er opplyst om årstal for førre tilsyn av det elektriske anlegget var i 2022. Det føreligg dokumentasjon på at tilsyn er gjennomført, samt avviksprotokoll frå dette. Ved tilsynet vart det registrert 8 forhold med TG2. Heimelshavar opplyser at desse feila/manglane er utbetra, men arbeidet er utført eigenhendig. Heimelshavar har kompetanse innafor elektrofaget, men har ikkje moglegheit til å utstede samsvarserklæring for arbeidet.

Det er framlagt samsvarserklæring frå anna arbeid med anlegget i seinare tid.

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

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

TILSTANDSGRADER:

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens av avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det underliggende tekst som gjeld: 'Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort.' Der konsekvens ikkje er spesifikt omtalt, må ein rekna med at meirskadar til andre bygningsdeler kan oppstå som følge av dei registrerte avvika."

TG2 – Merknad/moderat avvik

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

TG3 – Vesentleg avvik/alvorleg tilstand

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

BRANN:

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

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

REKKVERK:

Rekkverket tilfredsstiller ikkje dagens krav til høgde. Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av dei registrerte avvika.

Terrassar, trapper, ramper og liknande med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggende terreng/plan skal sikrast med rekkverk.

Følgjande avvik er registrert:

- Innvedig trapp har handrekke kun på ei side. Det skal vera handrekke på begge sider for å vera godkjent etter dagens forskrift.

Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av avvika. Sjølv om avvika ikkje har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at dei vert opplyste om ved eigarskifte.

- Rekkverk på balkong og veranda er ikkje ihht. dagens krav om fallsikring.

TING Å TENKE PÅ:

Asbest hadde ein utbreid bruk frå rundt 1920 og fram til 1985 då totalforbodet av asbest i bygningsmaterial kom. Totalforbodet kom av helsemessige årsaker. Størst nytte var det i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980. Aktuell bustad er oppført innanfor tidsperioden. Det vil sei at det ikkje kan utelukkast at det er nytta asbesthaldige material under oppbygging, eller eventuelle oppgrederingar etter byggeår. Desse materialane kan vera i bygningsplater, skjult bak bygningsplater, i røyr, kanalar, isolasjon mm. Ta kontakt med godkjent saneringsfirma ved mistanke om asbest.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Tiltaka som er utført bidreg til å redusere risikoen for fuktinntrenging langs grunnmurane, men alderen på dreneringa tilseier at det framleis er ein viss risiko for fuktproblem over tid. Langsiktig må tiltak som utskifting eller full oppgradering påreknast.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Eldre vindauger har avgrensa levetid, og vidare slitasje må påreknast. Særleg der det er registrert malingsflass og pakningar som ikkje lenger er like tette, kan dette på sikt føre til redusert isolasjonsevne og inntrenging av fukt. Vannstokkar med tørrsprekker kan med tida utvikle råteskadar dersom dei ikkje blir haldne ved like. Vindauge og ytterdører vurderast difor samla til TG2 med bakgrunn i alder, normal slitasje og vedlikehaldsbehov.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Utstikkande bjelkar i nordvest-balkongen kan over tid føre til fuktinntrenging og råteskadar i bjelkar og tilstøytande veggparti dersom tettinga sviktar. Sørvest-balkongen har allereie vist teikn til mindre lekkasjar, noko som aukar risikoen for skadar på både bjelkelag og underliggende konstruksjonar. Dersom slike forhold ikkje vert følgde opp, kan konsekvensen på lengre sikt bli svekt bereevne og behov for utbetringar eller utskifting av delar av konstruksjonen.
7.2.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	Sprekker i fuger kan over tid føre til at vatn treng gjennom og gir auka fuktbelastning på underlaget. Bom i fliser gir ein overhengande risiko for at flisene kan spreke eller løsne. I ytterste konsekvens kan dette medføre behov for reparasjon eller utskifting av delar av flisoverflata. Regelmessig tilsyn og vedlikehald er derfor viktig for å hindre vidare skadeutvikling.
7.2.2	Bad underetasje Overflate gulv
	Sprekker i fuger og bom under fliser aukar risikoen for at fukt kan trenge ned i konstruksjonen og medføre svekking av flisfeste eller skadar på underliggende membran. Manglande oppkant på membran ved terskel og utilfredsstillande fallforhold gjer at lekkasjevatn i ytterste konsekvens kan renne ut av rommet og skade tilstøytande konstruksjonar. Desse forholda kan på sikt krevje utbetring eller rehabilitering av golvkonstruksjonen for å sikre forskriftsmessig fuktsikring.
7.2.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglande dokumentasjon og bruk av eldre støypejernsluk inneber ein risiko for at membran og sluk har avgrensa restlevetid. Rust i sluket kan med tida utvikle seg og gi lekkasjar dersom det ikkje vert følgt opp. I ytterste konsekvens kan dette føre til fuktskadar i konstruksjonen. Jamnleg tilsyn med sluk og vurdering av framtidig oppgradering bør påreknast
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglande membran kombinert med eldre støypejernsluk inneber ein auka risiko for fuktinntrenging over tid. I ytterste konsekvens kan dette føre til lekkasjar eller fuktskadar i konstruksjonen dersom overflatebehandlinga mister sin funksjon. Jamnleg tilsyn med sluk og vurdering av framtidig oppgradering til godkjent membranløyising bør påreknast.
9.1.1	Rom under terreng Veggene og himlingens overflater
	Sjølv om det ikkje er registrert fuktproblem på synfaringsdagen, inneber eldre drenering ein risiko for redusert funksjon over tid. Sporfilm tidlegare har indikert utfordringar med fukt og muggsopp, noko som understrekar behovet for jamnleg oppfølging. I ytterste konsekvens kan redusert dreneringsevne føre til fuktinntrenging, skadar på overflater og svekka inneklima. Oppfølging av drenering og eventuelt nye inneklimatestar bør vurderast på lengre sikt.
9.1.2	Rom under terreng Gulvets overflate
	Sjølv om golvoverflatene i dag framstår som funksjonelle, inneber eldre drenering ein risiko for at fukt kan trenge inn i golvkonstruksjonen over tid. Dette kan i ytterste konsekvens føre til fukt- og råteskadar i underliggende materialar, redusert komfortnivå og behov for utbetringar. Det bør difor reknast med framtidige tiltak på drenering og mogleg oppfølging av golvkonstruksjonar nært terrengnivå.
9.1.3	Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	Veggar mot terreng er avhengige av velfungerande drenering. Svikt i eksisterande drenering kan i ytterste konsekvens medføre fuktinntrenging og skadar på konstruksjon og innvendige overflater dersom rom vert innreidde. Ventilasjonsløyisinga er enkel, og utan oppgradering kan dette gi dårleg luftutskifting og auka risiko for fukt- og inneklimaproblem.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

Eldre støypejernsrør ut av bustaden har avgrensa restlevetid. Dersom det ikkje vert utbetra innan rimeleg tid, kan ein risikere tett avløp eller lekkasjar som i ytterste konsekvens kan medføre tilbakeslag eller fuktskadar. Installert utstyr som er tilkopla før innvendig stoppekran kan vere meir utsett for lekkasjar, då utvendig stoppekran må nyttast ved stenging. Regelmessig kontroll av vannlåsar og vurdering av oppgradering av rør ut av bustaden bør difor reknast med.