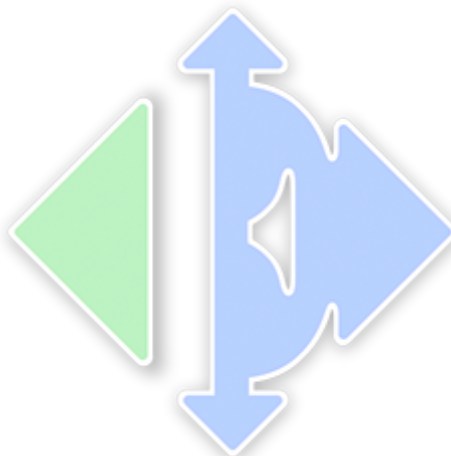


Fritidsbustad
Tråstølsvegen 90
5710 Skulestadmo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Bjørnar Helland

Dato: 05/05/2025

Songvesborgi 26

Voss 5700

97753265

post@verdibbygg.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:50, Bnr: 197
Hjemmelshaver:	Egil Landro
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	955 m ²
Konsesjonsplikt:	N/A
Adkomst:	Offentleg
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Regulering:	Kommuneplan. Plan ID: 12352019004
Offentl. avg. pr. år:	Syner til prospekt frå meklar
Forsikringsforhold:	Storebrand. Polise nr: 2198438
Ligningsverdi:	N/A
Byggeår:	2018

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	17.12.2024
Forutsetninger:	Lett regnvær på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Egil Landro
Tilstede under befaringen:	Egil Landro
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Grunneigedom på 955 m².

Konstruksjonen er oppført i skrånande terreng mot aust. Uteområder er tildekka av snø på befaringsdagen.

Områda rundt er i hovudsak beståande av andre fritidsbustader, skianlegg og turområder.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen ligg innanfor:

- Grå sone (usikre mengder) ift. radongass i grunn. Fysisk måling i konstruksjonen vert anbefalt.
- Aktsomhetsområder for flom og ras (jord, snø og steinskred).

Det er ikkje framlagt eller opplyst om spesielle forhold vedrørende eigedomen. Dette gjeld i hovudsak matrikkelen, reguleringsmessige forhold og servitutter på eigedomen. Det vert anbefalt at ein eventuelt ny eigar set seg inn i matrikkelen før eigarskifte. Konstruksjonen er ikkje kontrollert opp mot gjeldande reguleringsplan. Det kan finnast fleire avvik rundt eigedomen som ikkje kjem fram av innhenta risikorapportar.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbustad oppført i 2018 (opplyst).

Fundament og grunnmur i betong. Ytterveggar er oppført i lett bindingsvirke med påmonterte asfaltplater på kald side. Asfaltplater fungerer som vindperresjikt og avstiving av konstruksjon. Vindauger og dører med to-lags isolerglass er montert i veggdiv. Liggande trekledning på utvendig fasade. Taket er av typen pulttak tekka med asfaltshingel. Takrenner i aluminium fører regnvatn ned til dreneringssystem. Laster frå takkonstruksjon vert ført ned til terreng via konstruksjonen sine to langsider, og på inv. bærevegg/søyler/dragar langs midten av konstruksjonen.

Det er ikkje framlagt beskrivingar av 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 er basert på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent.

Konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder. Avvika som er registrert skuldast i hovudsak normal bruksslitasje, og enkelte avvik knytt til vedlikehaldsmangel og oppbyggingsfeil. Feil og manglar som er funne på befaringsdagen har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Avvik som er bemerka med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Vedovn i stova.
- Elektrisk golvvarme i stova/kjøkken, gang, entre og begge bad.

FORRUTSETNADER:

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert forutsatt og forventat at offentleg feiar har utført jamnleg kontroll av eldstad og pipeløp.

PREMISS:

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

Sjølvs 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 tilbuds befaring av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll. Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10. Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt eigenerklæringsskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.

ETASJESKILLE:

Kontroll av etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujanmheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert spesielt i denne rapporten, uansett størrelse på eit eventuelt avvik.

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendt planteikning syner at det ikkje er gjort endringar ift. sist godkjente teikningar.

Det er ikkje gjort undersøkelser/vurderingar av bygningens estetikk og arkitektur.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av flis og laminatgolv. Huntonittplater og tømmerpanel på veggar. Huntoniyypanel i himling.

Badet har fliser på golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. Vegg mellom tropperom og bad i 1. etasje er oppført i betong.

Registrerte avvik:

- Knirk. Dette er ikkje noko som må utbetrast då det ikkje påfører bygningskroppen elles noko form for skade. Det kan uansett vera greit å vita om for ein eventuelt ny eigar.
- Laust listverk enkelte plassar. Mindre opningar er observert.

Gjer merksamheit om at det som regel vil vera diverse mindre hol/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.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekka eventuelle avvik og manglar ved eigedomens hovudkonstruksjon. Rapporten er utarbeida i forbindelse med sal av den aktuelle eigedommen. Rekvirent/heimelshavar har hatt moglegheit til å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare.

Tilstandsrapporten har gyldigheit på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av som har betydning for bustaden, skal heimelshavar/rekvirent opplysa om forholda og oppdatere tilstandsrapporten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimelshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimelshavar opplyser at:

- Bod på nordsida, og terrasse over bod er oppført i seinare tid.
- Det er utført normal vedlikehald.

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	74	13	0	47	74	13
2. etasje	30	0	0	51	30	0
SUM BYGNING	103	13	0	98	104	13
SUM BRA	116					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Areal er målt fra vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, troppehull, piper, sjakter osv. er ikkje trekt frå i areal pr. rom.

1. etasje:

- Soverom mot sør: 10,4 m².
- Soverom på langvegg mot vest: 8,4 m².
- Entre: 2,4 m².
- Bad: 5,5 m².
- Gangareal: 13 m².
- Stove og kjøkken: 30,2 m² (inkl. tropp).

2. etasje:

Golvareal er målt. Deler av arealet som er nevnt ikkje er måleverdig jfr. NS 3940:2023. Begrunnelse: Manglande takhøgd.

- Soverom mot sør: 10,8 m².
- Soverom mot nord: 11,6 m².
- Gang/loftstove: 18,3 m² (inkl. tropp).

BRA-e:

Areal er målt fra vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-e. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Skap, troppehull, piper, sjakter osv. er ikkje trekt frå i areal pr. rom.

Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet.

Rom med utvendig tilkomst:

- Teknisk rom: 3,5 m².
- Utvendig bod: 9 m².

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.

Terrasse- og ballkongareal:

- Takoverbygd inngangsparti: 4,8 m².
- Terrasse på nordsida (bakkeplan): 28,2 m².
- Terrasse på sørsida: 13,5 m². 7,2 m² av arealet er overbygd med tak.
- Takterrasse på nordsida: 27 m². Terrassen er bygd over tak for bod og teknisk rom.
- Terrasse på vestsida: 24 m².

Trepper er medteke i arealberekninga.

Takhøgde er målt på tilfeldig utvalte punkt. Nivåforskjellar er observert.

- Takhøgde i 1. etasje er målt til 2,32 meter. Kjøkken og stova har full høgde til skråhimling. Takhøgde er målt frå 2,24 - 3,1 meter.

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 oppmålinga fant stad. Ei eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

GARASJE / UTHUS:

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:

Bjørnar Helland

Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstutdanning med tilhørende godkjenninger.

Bjørnar sine tenester omfatter alt fra verdi- og lånetakst, tilstandsanalyse og boligsalsrapport, byggjelånskontroll, uavhengig kontroll og andre byggtekniske tenester. Bjørnar har brei erfaring fra byggebransjen innan utføring, prosjektering, kontroll og byggjeleiing.

05/05/2025

Bjørnar Helland

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Store deler av bygningsdelen befinner seg under terreng/snø og er ikkje tilgjengelig for kontroll. Underteikna har vurdert det som ligg framme i dagen. Berg er framme i dagen fleire plassar rundt eigedomen, og det er nærliggande å tru at grunnforholda består av drenerande massar mot berg. Dette kan uansett ikkje seiast med sikkerheit. Alder er nytta for val av tilstandsgrad. Skjulte avvik kan ikkje utelukkast.

Merknader: Isolasjon manglar på mindre deler av utvendig grunnmur.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

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

Manglande fallforhold frå vestsida av konstruksjonen. Økt fuktbelastning på grunnmur er ein konsekvens av manglande fallforhold. Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 1.1 som omhandlar utvendig fuktsikring og drenering, og pnkt 9.1.3 "Rom under terreng".

Merknader:

2. Ytterveggar

TG 1 2.1 Ytterveggar

Asfaltplater på kald side av vegg. Musebånd er montert. Utvendig fasade består av liggande dobbeltfalsa kledning.

Bygningsdelen er som venta ift. alder. Heimelshavar har utført jamnleg vedlikehald og overflatebehandling. Dette er viktig å fortsette med for å oppretthalde god standard.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger (med utvendig alu-bedekning) og dører med to-lags isolerglass frå byggeår.

Vindauger og dører er enkelt funksjonstesta. Ingen større avvik er registrert. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald.

Soverom på langvegg mot vest: Vindauge er skifta ut i etterkant av befaring. Begrunnelse: Forbetre moglegheita for rømning ved brann.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglende beslag i under- og overkant av utvendig karm. Vannbord er nytta, men dette er ikkje ei tilfredstillande løysing jfr. Sinter Byggforsk. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler kan vere ein konsekvens av mangelen. Utbetring vert anbefalt. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehold. Restar etter byggsaum er observert på deler av karm, foring og listverk.

Merknader:

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Gjer merksam på at punkt 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon og loft. Det vil vera opplysningar som vert repetert og påpeika fleire gonger. Takteking, undertak, rekker og lekter er ikkje tilgjengelig for kontroll. Utvendige overflater er tildekka av snø på befaringsdagen. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å vere i fra 2018

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

Det anses ikkje som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takkonstruksjon er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå bakkeplan. Taket er som tidlegare nevnt tildekka av snø på befaringsdagen. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Tilfeldig utvalte punkt i inv. overflater på loft er kontrollerte. Overflatene er som venta ut frå alder.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasser er oppbygd med kantbjelke langs veggiv. Tradisjonelt bjelkelag kviler på dragar i front. Dragar er understøtta av søyler som fører lastene ned til terreng/søylepunkt.

Takterrasse er lagt over bodtak. Inspeksjon og vedlikehold av taket her er difor ikkje mulig. Eventuelle avvik knytt til taket her kan difor ikkje utelukkast. Ytterste del (mot terreng) av bjelkelag manglar understøtting. Litt svikt er registrert. Rekkverket er montert på 92 cm høgde, og tilfredstiller ikkje krava til rekkverkshøgde på 1 meter som var aktuelt på oppføringstidspunktet. I tillegg manglar det rekkverk på deler av terrasse mot nord-aust. Avviket kan føra til fall/personskadar, og bør difor utbetrast.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1. etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har fliser på gov og sokkel. Baderomsplater og betong på vegg. Huntonitt himlingspanel.

Ventilasjon: Avtrekk frå ballansert ventilasjonsanlegg. Tilluft til rom i underkant av dørblad sørger for god luftveksling mellom rom.

Overflatene er som venta ift. alder.

Merknader:

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Nedsenka dusjsone ligg 10 millimeter under resterande golv. Fall i nedsenk er vurdert til 1:60. Svakt fall på golvet elles. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er det målt 34 millimeter høgdeforskjel.

Tilfeldig utvalte fliser og fuger er kontrollerte for bom/hullrom og sprekker. Ingen avvik er registrert på dei utvalte kontrollområda.

Manglande fallforhold/oppkant ved dør er registrert på golv utanfor dusjsona. Fallforhold frå veggghengt toalett, fordelerskap og vaskemaskin tilfredstiller ikkje minstekravet i teknisk forskrift. Mambran er ikkje ført opp på dørterskel. Vass-installasjonar i rommet er difor ikkje tilfredstillande lekkasjesikra. Tilfeldig utvalte fliser og fuger er kontrollerte for bom og sprekker. Bom/hullrom er registrert i to fliser rundt nedsenk.

Merknader:

Membranen er fra 2018

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det vert aldrig utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventat at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner.

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (soverom). Holet vart bort i området ved dusj då dette er ein kritisk stad. Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hull på befaringsdagen. Hullet er tildekka med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.

Merknader:**7.2 Bad 2. etasje**

Badet har fliser på gov og sokkel. Baderomsplater på vegg. Huntonitt himlingspanel.

Ventilasjon: Avtrekk frå ballansert ventilasjonsanlegg. Tilluft til rom i underkant av dørblad sørger for god luftveksling mellom rom.

Overflatene er som venta ift. alder.

Merknader:

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Nedsenka dusjsone ligg 10 millimeter under resterande golv. Fall i nedsenk er vurdert til 1:50. Svakt fall på golvet elles. Frå sluk til topp flis ved dørterskel er det målt 25 millimeter høgdeforskjel.

Tilfeldig utvalte fliser og fuger er kontrollerte for bom/hullrom og sprekker. Ingen avvik er registrert på dei utvalte kontrollområda.

Manglande fallforhold/oppkant ved dør er registrert på golv utanfor dusjsona. Fallforhold frå veggghengt toalett tilfredstiller ikkje minstekravet i teknisk forskrift. Mambran er ikkje ført opp på dørterskel. Veggghengt toalett er difor ikkje tilfredstillande lekkasjesikra. Tilfeldig utvalte fliser og fuger er kontrollerte for bom og sprekker. Bom/hullrom er registrert i to fliser rundt nedsenk. Tilfeldig utvalte fliser og fuger er kontrollerte for bom og sprekker. Bom/hullrom er registrert i ei flis rundt nedsenk.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

Tettesjikt: Membran bak/under flis på golv og sokkel. Baderomsplater på vegg.

Det vert aldri utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventat at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner.

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (soverom). Holet vart bort i området ved dusj då dette er ein kritisk stad. Ingen avvik vart registrert ved fuktmåling og visuell kontroll i hull på befaringsdagen. Hullet er tildekket med forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.

Tettesjikt/membran manglar i del av himling som er innanfor våtsone. Himling av huntonitt kan verta påverka negativt i kontakt med fukt, og er difor spesielt utsatt. Det skal uansett nemnast at det ikkje er teikn til missfargar i himlinga på befaringsdagen. Det er usikkert om overgang mellom membran og sluk er tilfredstillande. Membran er lagt over slukets klemring, og ikkje under slik den skal.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

Kjøkken frå Sigdal.

ein-speigla frontar med demping i skuffer og skap. Vask og platetopp er montert i laminat benkeplate. Glass er montert på vegg bak platetopp og vask til fordel for ei meir lettstelt overflate. Skuffer i sokkel.

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer.

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.

Ventilator med kullfilter er ikkje ei tilfredstillande løysing jfr. NS 3600. Begrunnelse: Forurensing av inneluft under bruk. Det kan sjå ut til av overgang mellom avløp frå vask og avløp i golv ikkje er heilt luft-tett. Dette er av mindre betydning, men bør uansett utbetrast for å unngå kloakklukt i konstruksjonen.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Rom under terreng****TG 1** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Punktet vert sett i samanheng med pnkt. 1.1 og 1.3 som omhandlar utvendig fuktsikring. Grunnmur er tildekket av andre overflater en betong/murpuss. Det er difor ikkje er mogleg å kontrollera grunnmur for sprekker, setningar eller jordtrykksskadar. Underteikna vurderer synleg overflate. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Overflatene er som venta ift. alder.

Merknader:**TG 1** 9.1.2 Gulvets overflate

Underliggende betongplate er tildekket av andre overflater en betong, og arealet er difor ikkje kontrollerbart. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert.

Bygningsdelen er som venta ift. alder.

Merknader:

TG 1

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Holtakingsprøve er utført i nedre del av vegg i soverom. Holet er tildekka av forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast til fordel for nye kontrollar i framtida.

Bygningsdelen er som venta ift. alder.

Merknader:**10. VVS**

TG 1

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

VANNRØYR:

Vatn vert fordelt til vanninstallasjonar via rør i rør-system. Fordelerskap er plassert på teknisk rom og bad i 1. etasje. Begge skap har dreneringsrør som fører eventuelle lekkasjar til rom med sluk. Vanninntak av typen pel (plast). Stoppekran er observert på teknisk rom, og fungerer som den skal på befaringsdagen.

AVLØP:

Avløpsrør i plast. Forutan vannlåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vannlåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert 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

Bereider frå Høiax på ca. 200 liter. Prod år: ca. 2018. Fast straumtilkopling. Bereider er plassert på teknisk rom med sluk som lekkasjesikring.

Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

Merknader:

Ingen

10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

Ingen

10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

TG 1

10.5 Ventilasjon

Ballansert ventilasjonsanlegg er plassert på teknisk rom. Innerdører er monterte med flate dørtersklar til fordel for luftespalte under dørbblad. Dette sørger for god luftveksling mellom rom. Heimelshavar opplyser at anlegget er frå 2018, og at luftfilter sist vart skifta i februar 2025.

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 2018

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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 vert gjort merksamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak. NEK405 bør nyttast som grunnlag for kartlegginga. Det vil gi ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Sikringskap med automatsikringar er observert i gang. Underteikna har ikkje skrudd av deksel i skap for kontroll av kabelinnføringar o.l.

Merknad:

- Det er meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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".

BRANN:**Røykvarsler:**

Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. Kravet er minimum ein i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleir. Røykvarsler 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 vera på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

I denne bustaden er det: Ein røykvarsler i kvar etasje. Pulver- og skumapparat er observert i hovudetasjonen. Apparata kan med fordel forankrast til vegg med tilhøyrande festebrakett.

REKKVERK:

Rekkverk tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgde og utforming. Fall og personskadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Terrasser, trepper, ramper osv. med høgdeforskjell på 0,5 meter eller meir til underliggende terreng/plan skal sikrast med rekkverk. Avvik er registrert. Sjå under:

- Rekkverk er montert på 92 cm høgde, og tilfredstiller ikkje kravet på 100 cm som var aktuelt på oppføringstidspunktet.
- Rekkverk mangler på deler av arealet.

DAGSLYS:

Rom for varig opphald skal ha minst 10% dagslysflate/vindaugsareal i forhold til golvarealet i rommet.
- Soverom på langvegg mot vest tilfredstiller ikkje kravet til dagslysflate.

OPPLYSNINGAR FRÅ HEIMELSHAVAR:

- Det er pliktig medlemskap i Tråstølen Hytteeigarlag (velforening). Medlemsavgift: 8 000 kr/år. Kostnadar går til brøyting og vedlikehald av veg.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Utvendige overflater er tildekka av snø på befaringsdagen. Nærare undersøkelse av taktekking og takkonstruksjon vert anbefalt.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Manglande fallforhold frå vestsida av konstruksjonen. Økt fuktbelastning på grunnmur er ein konsekvens av manglande fallforhold. Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 1.1 som omhandlar utvendig fuktsikring og drenering, og pnkt 9.1.3 "Rom under terreng".
3.1	Vinduer og ytterdører
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglende beslag i under- og overkant av utvendig karm. Vannbord er nytta, men dette er ikkje ei tilfredstillande løysing jfr. Sinter Byggforsk. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler kan vere ein konsekvens av mangelen. Utbetring vert anbefalt. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehold. Restar etter byggskum er observert på deler av karm, foring og listverk.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Takterrasse er lagt over bodtak. Inspeksjon og vedlikehold av taket her er difor ikkje mulig. Eventuelle avvik knytt til taket her kan difor ikkje utelukkast. Ytterste del (mot terreng) av bjelkelag manglar understøtting. Litt svikt er registrert. Rekkverket er montert på 92 cm høgd, og tilfredstiller ikkje krava til rekkverkshøgde på 1 meter som var aktuelt på oppføringstidspunktet. I tillegg manglar det rekkverk på deler av terrasse mot nord-aust. Avviket kan føra til fall/personskadar, og bør difor utbetrast.
7.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Manglande fallforhold/oppkant ved dør er registrert på golv utanfor dusjsone. Fallforhold frå veggghengt toalett, fordelerskap og vaskemaskin tilfredstiller ikkje minstekravet i teknisk forskrift. Mambran er ikkje ført opp på dørterskel. Vass-installasjonar i rommet er difor ikkje tilfredstillande lekkasjesikra. Tilfeldig utvalte fliser og fuger er kontrollerte for bom og sprekker. Bom/hullrom er registrert i to fliser rundt nedsenk.
7.2.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	Manglande fallforhold/oppkant ved dør er registrert på golv utanfor dusjsone. Fallforhold frå veggghengt toalett tilfredstiller ikkje minstekravet i teknisk forskrift. Mambran er ikkje ført opp på dørterskel. Veggghengt toalett er difor ikkje tilfredstillande lekkasjesikra. Tilfeldig utvalte fliser og fuger er kontrollerte for bom og sprekker. Bom/hullrom er registrert i to fliser rundt nedsenk. Tilfeldig utvalte fliser og fuger er kontrollerte for bom og sprekker. Bom/hullrom er registrert i ei flis rundt nedsenk.
7.2.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjikt/membran manglar i del av himling som er innanfor våtsone. Himling av huntonitt kan verta påverka negativt i kontakt med fukt, og er difor spesielt utsatt. Det skal uansett nemnast at det ikkje er teikn til missfargar i himlinga på befaringsdagen. Det er usikkert om overgang mellom membran og sluk er tilfredstillande. Membran er lagt over slukets klemring, og ikkje under slik den skal.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Ventilator med kullfilter er ikkje ei tilfredstillande løysing jfr. NS 3600. Begrunnelse: Forurensing av inneluft under bruk. Det kan sjå ut til av overgang mellom avløp frå vask og avløp i golv ikkje er heilt luft-tett. Dette er av mindre betydning, men bør uansett utbetrast for å unngå kloakklukt i konstruksjonen.