

Einebustad
Gamle Rykkjesvegen 18
5705 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 07/08/2025

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:91, Bnr: 57
Hjemmelshaver:	Sjur Kvarme
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	619 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentleg
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Regulering:	Kommuneplan. Plan ID: 12352019004
Offentl. avg. pr. år:	Syner til prospekt frå meklar
Forsikringsforhold:	Gjensidige. Polise nr: 18339323
Ligningsverdi:	N/A
Byggear:	1976

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.02.2025
Forutsetninger:	Kaldt oppholdsvær på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Sjur Kvarme
Tilstede under befaringen:	Sjur Kvarme
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Eigedomen er plassert i lett skrånande terreng mot sør. Områda rundt er i hovudsak beståande av andre eigedomar og landbruksareal.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen ligg innanfor:

- Deler av konstruksjon og eigedom ligg i gul og raud støysone frå Bane NORs jernbanenett.
- Gul (moderat til låg) sone ift. radongass i grunn. Fysisk måling i bustaden vert anbefalt.

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.

OM BYGGEMETODEN:

Fundament, kjellergolv og grunnmur er i betong/Leca, og isolasjonsmengdene er ukjente. Konstruksjonen elles er oppført i lett bindingsvirke. Asfaltplater er truleg nytta på kald side av veggliv og fungerer som vindsperresjikt og avstiving av konstruksjonen. Utvendig fasade består av ein kombinasjon av liggande og ståande trekledning. Vindauger med to-lags glass er montert i veggiv, medan vindauge med enkelt glas er installert i vindfang. I matstova, soverommet i hovudetasje, badet i hovudetasje og terrassedør i tilbygget er det nytta tre-lags isolerglass. Tradisjonelt bjelkelag fungerer som etasjeskilje. Takkonstruksjonen er av typen saltak, tekt med granulerte takpanner av stål. Veranda er oppbygd av tradisjonelt bjelkelag som kviler på dragar i front. Dragar er understøtta av skråsøyler som fører laster ned til grunnmur/terreng.

Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringa. Det er ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna si beskriving.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten er basert på visuell befaring, holtaking, måling med nødvendig utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Vanlegvis har bygningsdeler som vert utsatt for slitasje ei levetid mellom 15-40 år, og nokre av bygningsdelene har derfor ei begrensa rest-levetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima, inndeling av rom osv. er annleis frå i dag. Byggeskikk, materialval, utførelse og dokumentasjon er og forskjellig. Dette må takast omsyn til ved kjøp av eldre konstruksjonar. Utgifter i forbindelse med oppgraderingar må pårekna.

Konstruksjonen er å sjå på som venta ut frå alder. Avvika som er registrert skuldast i hovudsak alder, bruksslitasje, og enkelte avvik knytt til vedlikehaldsmangel og oppbygging. Feil og manglar som er funne på befaringdagen 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:**

- Peis i stova.
- Varmekabel i badegolv, gang/hall, stova, og vaskerom.

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.

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 tilbudd 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 utfyllt av rekvirent/heimelshavar.

DOKUMENTKONTROLL:

Siste godkjente teikningar er tilsendt. Avvik ift. faktisk konstruksjon er registrert. Sjå under.

- Tilbygg mot vest (kjøkken og soverom) er ikkje innteikna på dei tilsendte teikningane. Heimelshavar opplyser at tilbygget er omsøkt, til tross for at det ikkje er synleg på den siste godkjente planteikninga som er utsendt frå kommunen. Det vert tilrådd ei nærare undersøking for å avklare situasjonen.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av parkett, laminat, flis og belegg på golv. Panel, tapet/strier og huntonittplater på vegg. Panel, slette plater og 60x60 himlingsplater i tak. Andre overflater er også registrert. Mesteparten av overflatene er av eldre dato, men i god stand i forhold til alder.

Registrerte avvik:

- Pløser, riper, hakk og sår er registrert i enkelte overflater.
- Enkelte overflater kan med fordel fornyast.

Anbefalar ein eventuell bodgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Overflatekontroll i denne rapporten har begrensa omfang då eigedomen var møblert på befaringsdagen. Rom er nytta til lagring av diverse utstyr. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

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.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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

- Alle vindauger bort sett frå eit i stova er fornya i seinare tid (opplyst).
 - Vindauger i matstove, bad, soverom i hovudetasje og ei terrassedør i hovudetasjen har tre-lags isolerglass.
 - Tilbygg mot vest til fordel for større kjøkken og ekstra soverom i 1985.
 - Kjøkken frå 1985.
 - Ny taktekking i ca. 2000.
-

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
Underetasje	71	0	0	24	51	20
Hovudetasje	93	0	0	31	93	0
SUM BYGNING	164	0	0	55	144	20
SUM BRA	164					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	30	0	0	0	30
Uthus	0	10	0	12	0	10
SUM BYGNING	0	40	0	12	0	40
SUM BRA	40					

BRA-i:

Areal er målt frå 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.

Underetasje: Takhøgde er målt til 2,38 meter.

- Soverom i hjørna mot sør-aust (ved vindfang): 9,6 m².
- Soverom i hjørna mot sør-vest: 8,3 m².
- Vindfang: 3,5 m².
- Vaskerom: 4,7 m².
- Bad: 3,1 m².
- Bod: 4,6 m².
- Hobbyrom: 10,3 m².
- Matbod: 4,3 m².
- Hall- og gangareal: 16 m².

Hovudetasje: Takhøgde er målt til 2,34 meter. Stova har full takhøgde til skråhimling. Takhøgda her er målt frå 2,32 meter til 3,54 meter.

- Soverom mot nord (ved bad): 11,8 m².
- Soverom i hjørna mot nord-vest: 11 m².
- Bad: 4,8 m².
- Kjøkken: 19,8 m².
- Etestova: 10,9 m².
- Stova: 32,1 m².

BRA-e:

Areal er målt frå 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.

Alle rom i einebustaden har inv. tilkomst, og vert difor kategorisert som BRA-i.

Andre bygningar:

- Garasje: 30 m².
- Uthus: 10 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. Takhøgder er målt på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter/nivåforskjellar i overflatene kan ikkje utelukkast.

Terrasse- og ballkongareal:

- 24 m² betongheller ved inngangsparti. 4,5 m² av arealet er flislagt, og overbygd med tak.
- 28,4 m² veranda utanfor hovudetasjen. 10,6 m² av arealet er overbygd med tak.
- 3 m² terrasse utanfor terrassedør på soverom i hovudetasjen. Deler av arealet er belagt med skifer mot terreng.

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:

Bygningsmasse utanfor hovudkonstruksjonen får ein kortfatta beskrivelse, og er ikkje tilstandsvurdert.

Frittstående garasje på vestsida av eigedomen.

Konstruksjonen er bygd inn i terrenget, og er oppført i ein kombinasjon av betong og Lecablokker.

Avvik: - Sprekker og riss i betongplate mot grunn. - Sprekk i grunnmur. - Kalkutslag på innvendige overflater er teikn på fuktinnsig.

Frittstående uthus mot nord-vest på eigedomen.

Opplyst: Konstruksjonen er oppført med pillarer/søylepunkt mot berg. Bjelkelag og terrassebord i impregneret materiell. Vegg er oppførte i lett bindingsvirke med trekledning. Taket er av typen saltak tekka med granulerte takpanner av stål (deca/Powertekk).

Konstruksjonen er u-isolert.

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**

Bjørnar er ein høgt kvalifisert og erfaren takstmann med solid fagleg bakgrunn frå tømrarfaget. Han har gjennom mange år bygd opp ei brei og djup kompetanse som sikrar objektive, presise og kvalitetssikra vurderingar i sine eigarskifterapportar. Han legg stor vekt på fagleg integritet og har eit sterkt engasjement for å levere grundige og pålitelege analysar i alle oppdrag.

Bjørnar har fagbrev innan tømrarfaget og har vidareutdanna seg både teknisk og praktisk gjennom arbeid hjå ein lokal byggmeister på Voss, der han har arbeidd med rehabilitering, restaurering og nybygg. Dette gav han ei omfattande forståing av ulike bygningsmessige utfordringar, som har vore eit fundament for hans vidare utvikling som takstmann.

I 2015 etablerte Bjørnar eit enkeltmannsforetak innan tømrarfaget, noko som styrka hans praktiske kompetanse og engasjement ytterlegare. Han fullførte samstundes teknisk fagskule med spesialisering innan anlegg, og avla hovudoppgåva si i 2018. Etter fullført fagskule gjekk han vidare med studium som førte til byggmeisterkompetanse, og han bestod eksamen i 2019.

Gjennom vidareutdanning i BMTF har han oppnådd autorisasjon som takstmann. Frå 2022 har han arbeidd som takstmann på fulltid, og har gjennom heile karrieren kombinert tømrararbeid med taksering for å sikre ei heilskapleg forståing av bygningsdelenes funksjon og tilstand.

Bjørnar sitt engasjement for faget reflekterast i hans kontinuerlege faglege utvikling og hans grundige tilnærming til alle prosjekt. Han nyttar sin tverrfaglege kompetanse og omfattande praktiske erfaring til å levere vurderingar av høg kvalitet, og hans rapportar er kjende for å vere nøyaktige og pålitelege.

Utdanning: Byggmeister, teknisk fagskuleingeniør og takstutdanning med tilhøyrande godkjenningar.

07/08/2025

Bjørnar Helland

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Store deler av bygningsdelen befinner seg under terreng og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Underteikna har vurdert det som ligg framme i dagen. Det er nærliggande å tru at grunnforholda består av stabile, drenerande massar mot berg. Dette kan uansett ikkje seiast med sikkerheit.

Riss i grunnmur er observert. Deler av grunnmur manglar murpuss på Leca (tilbygg). Fuktutslag i underetasjen kan tyda på fuktinntrenging. Minimum 50% av total isolasjonstjukkelse skal vera på utvendig side av grunnmur. I dette tilfellet er det kun isolasjon på innsida. Kondensproblematikk på inv. grunnmur kan forekoma. Avfuktar er observert i underetasjen.

Merknader:

TG iu 1.2 Krypekjeller

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er ikke etablert luka for tilkomst i krypekjeller under tilbygg på befaringsdagen. Dette er installert i ettertid, og dokumentert med tilsendt bilde. Sidan krypekjellar ikkje var kontrollerbar på befaringsdagen, vert det anbefalt nærare undersøkelse av denne.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Terreng 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 fuksikring av konstruksjoner mot grunn».

Deler av terrenget har fall direkte mot grunnmur. Økt fuktbelastning på grunnmur er ein konsekvens av manglande fallforhold. Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 1.1 som omhandlar utvendig fuksikring og drenering.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Fuktig ved er registrert i nedre del av kledning i overgang mellom vegg og takflate for overbygd inngangsparti.

Ny overflatebehandling av utvendige overflater vert anbefalt. Fuktig ved bør erstattast med ny. Opningar for mus og skadedyr er registrert. Luftesjikt i bakkant av kledning mangler.

Kledningen frå byggeår er som venta ift. alder.

Merknader: Stikkprøve av fuktig trevirke.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindauger med to-lags glass er montert i veggdiv, medan vindaug med enkelt glas er installert i vindfang. I matstova, soverommet i hovudetasje, badet i hovudetasje og terrassedør i tilbygget er det derimot montert tre-lags isolerglass. Det er ikkje observert punkterte vindaugsruter. Det kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller værforhold.

Vindauger og dører er enkelt funksjonstesta. Ingen større avvik er registrert. Maling, smøring, vask og justering av enkelte karmar og hengsler vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald. På grunn av alder på eldre vindauger og ytterdør er ikkje pakningar like tette og energieffektive som før. Beslag manglar i under- og overkant av enkelte utvendige karmar. Vannbord er nytta, men dette er ikkje ei tilfredstillande løysing jfr. Sintef Byggforsk. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler kan vere ein konsekvens av mangelen. Utbetring vert anbefalt.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikkje påvist svanker/svai i mønet.
Det er påvist fuktskjolder.
Det er ikkje påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser utett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilerings/lufting.

Heimelshavar opplyser at taktekking er frå ca. 2000.

Gjer merksam på at punkt 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon og loft/kaldtloft. Det vil vera opplysningar som vert repetert og påpeika fleire gonger. Taktekking, undertak, reker og lekter er ikkje tilgjengelig for kontroll. Tilstandsgrad vert satt ut frå visuelle funn, alder og opplysningar gitt på befaringsdagen.

Fuktsjolder og svertsoopp er observert på kaldtloft. Syner til pnkt. 5.1 for nærare utgreiing.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å vere i fra 1976
Det er ikkje sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det anses ikkje som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takkonstruksjon er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå bakkeplan. Avvik utover undertekna si beskriving kan forekoma.

Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 4.1 og 5.1, og vert difor vurdert til TG 2. I tillegg har taket begrensa observasjonsmoglegheiter, og vidare undersøkelse vert difor anbefalt. Undertaket er frå byggeår.

Merknader:

5. Loft

TG 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikkje påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er påvist ventilerings av yttertaket.

Fuktskjolder og missfargar på enkelte overflater. Lekkasje eller kondensproblematikk er registrert på kaldtloftet. Fuktigheita skuldast svak overgang i takgjennomføring og manglande kondensisolering av kanalar. Utbetring vert anbefalt snarast råd. Inntørka rennmerker/fuktskjolder er observert i panel rundt pipegjennomføring. Heimelshavar opplyser at dette er frå før taktekkinga vart fornya i 2000, og at det ikkje har vore teikn til lekkasjar etter det.

Merknader: Istapp. Avviket skuldast truleg manglande kondensisolering av avløpsluftung eller ventilasjonskanal.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse- og ballkongareal:

- 24 m² betongheller ved inngangsparti. 4,5 m² av arealet er flislagt, og overbygd med tak.
- 28,4 m² veranda utanfor hovudetasjen. 10,6 m² av arealet er overbygd med tak.
- 3 m² terrasse utanfor terrassedør på soverom i hovudetasjen. Deler av arealet er belagt med skifer mot terreng.

Beslag manglar i overgang mellom terrasse/balkong og vegg/dør. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdelar kan vere ein konsekvens av mangelen. Lause fliser og fuger er observert ved overbygd inngangsparti.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad underetasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Badet har fliser på golv og sokkel. Baderomsplater og tapetstrier på vegg. 60x60 himlingsplater.

Heimelshavar opplyser at det ligg membran/tettesjikt bak strietapeten.

Ventilasjon: Avtrekk er truleg ført ut over tak. Tilluft til rom via luftespalte i overrrkant av dørblad hindrer undertrykk/vakum i rom.

Feilmonterte baderomsplater. Opningar inn i konstruksjonen er observert. Plater er ikkje ført inn i hjørneprofil slik dei skal. Opne plateskøyter. Tetting i overgang mellom avløp frå servant og baderomsplater manglar. Installering av mekanisk avtrekk vert anbefalt. Utbetring vert anbefalt.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujavnheiter i overflata kan ikkje utelukkast.

Bom i flis og mindre sprekker i fuger. Fallforholdet tilfredstiller ikkje kravet som var aktuelt på oppføringstidspunktet (TEK 97).

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

Membranen er fra 2011

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Hullboring er utført frå tilstøytande rom (matbu). 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.

Heimelshavar opplyser at det ligg membran bak tapetiserte flater.

Baderomsplater fungerer som tettesjikt på vegg. Slik det er i dag kan ein hyppigare bruk av våtrommet framprovosera eventuelle lekkasjeområder. Avvik nevnt i pnkt. 1.1.1 (opningar i plater) bør difor utbetrast for å unngå lekkasje.

Merknader:**7.2 Bad hovudetasje****TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Dusjkabinett står plassert på badet og gjev begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Badet har fliser på golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. 60x60 himlingsplater.

Ventilasjon: Avtrekk er truleg ført ut over tak. Tilluft til rom via luftespalte i overkant av dørblad hindrer undertrykk/vakum i rom.

Sokkellist manglar i nedre del av baderomsplater. Mangelen fører til at kuttflata i nedre del av baderomsplater ikkje er forsegl, og fukt kan difor trekka inn i trevirke. Skøyter og overgangar mot sokkelflis manglar silikonfug. Tetting i overgang mellom avløp frå servant og baderomsplater manglar. Utbetring vert anbefalt.

Merknader:

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujavnheiter i overflata kan ikkje utelukkast.

Avskalla kantar på enkelte fliser. Fallforholdet tilfredstiller ikkje kravet som var aktuelt på oppføringstidspunktet (TEK 97).

Merknader:

Membranen er fra 2008
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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 (matbod). 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.

Baderomsplater fungerer som tettesjikt på vegg. Tettesjiktet skal fungere sjølv om dusjkabinett fører bruksvatn direkte til sluk. Avvik nevnt i pnkt. 1.1.1 (opningar i plater) bør difor utbetrast for å unngå lekkasje. Tettesjiktet er frå 2008 og har ei begrensa rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk.

Merknader:**7.3 Vaskerom**

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Vaskerommet har fliser på golv og sokkel. Huntonittplater på vegg. Slett himling.
Ventilasjon: Ventil i vegg. Heimelshavar opplyser at kanal er ført ut til det fri via krypkjeller. Tilluft til rom via luftespalte i overkant av dørblad hindrer undertrykk/vakum i rom.

Inntørka rennmerker på vegg ved varmtvannsbereder. Lekkasje ved blandebatteri for utslagsvask er registrert (kun ved tapping).

Merknader:

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast.
Lokaltfall 20 cm rundt sluk.

Motfall på golv fører vatn mot varmtvannsbereder. Mindre sprekker i fuger. Bom i enkelte fliser.

Merknader:

Membranen er fra 1976
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 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 forventa at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner.
Hullboring er utført frå tilstøytande rom (bod). Holet vart bort i området ved utslagsvask då dette er ein kritisk stad.
Hullet er tildekka med forblendingslökk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt.

Tettesjiktet frå byggeår er utdatert jfr. Sintef Byggforsk.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken**

Vanninstallasjonen er fra 1976

Kjøkken med einspeigla frontar frå 1985. Stålvask med to kummar og avrenningsfelt er installert i laminat benkeplate.
Fliser på vegg til fordel for ei meir robust og lettstelt overflate. Automatisk lekkasjestopper er montert under oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri.
Kjøkkenet er betre en venta ift. alder.

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

Merknader: Ny fug i overgang mellom benkeplata og vegg vert anbefalt.

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkontens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

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

Litt missfargar i nedre del av enkelte veggar er registrert. Avviket skuldast truleg manglande luftsikrulasjon. Antallet ventilar kan med fordel utvidast. I tillegg bør det etablerast ventilar i eller i underkart av dørblad. Dette vil forbetra luftvekslinga mellom rom.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

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

Det er ikkje registrert avvik som overgår normale bruks- og slitasjeskadar.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

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

Fuktutslag på 29 vektprosent er registrert i trevirke inne i vegg.

På 70/80-talet vart det vanleg og innreia kjellarrom. Fuktkunnskapen var liten og feil oppbygging var konsekvensen. I dag har ein mykje betre kunnskap om oppbygging av rom under terreng, og den metoden som vart nytta på 70/80-talet var feil. Ved bruk av isolasjon mot innvendig side av grunnmur vil ein flytte duggpunktet inn i veggen. Dette, saman med utvendig fuktsikring/drenering (pnkt. 1.1 og 1.3) kan vera årsaka til avviket.

Merknader:

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1976

Hovedstoppekranten er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

VANNRØYR:

Vatn vert fordelt til vanninstallasjonar via kobbernett. Vanninntak av kobber. Stoppekrant er observert i underetasjen. Stoppekrant etter trykkmålar fungerer som den skal. Utvendig teleskop-stoppekrant er observert.

AVLØP:

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

Vatn og avløpsnettet har ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Store deler av anlegget ligg skjult, og fører til ein begrensa kontroll. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Ctc bereder på 194 liter og 2 kW effekt står plassert på vaskerom med sluk som lekkasjesikring. Berederen er frå 2000 og har fast straumtilkopling.

Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Dårlig vannkvalitet kan vera ein konsekvens av vidare bruk saman med ei usikker gjennverande rest-levetid. Inntørka rennmerker på vegg rundt inn- og uttak for varmtvatn.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Naturleg ballansert ventilasjon.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande ventilar og luftveksling mellom rom. For at luft skal vandra fritt mellom rom skal det vera luftespalte under innvendige dørbblad, eller ventilar i innerveggar. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredsstillande dersom innerdører er lukka. Dårlig innneklima er ein konsekvens av manglande ventilar, og luftveksling mellom rom. Fukt som er registrert på vindauger og dørhandtak skuldast svak ventilering.

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2024

Resultatet var tilfredsstillende.

Det elektriske anlegget ble installert i 1976

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 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 ikke er tette.

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.

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

Merknad:

- Enkelte lause stikkontaktar og brytarar.
- Kabelføring inn i sikringskap manglar nippelføring.
- Deler av anlegget er utvida og oppgradert i seinare tid.
- Samsvarserklæringar på EL-arbeid utført etter 1999 er framlagt.

Ein utvida EL-kontroll vert anbefalt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

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

TILLEGGSPOPPLYSNINGER:

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".

ANDRE AVVIK:

- Litt knirk er registrert. 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.

- Sig i utvendig støttemur på nordsida av hovudkonstruksjonen.

- Stråleovn på bad i hovudetasjen er montert for tett brennbart material.

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 røykvarsler i kvar etasje. Brannslange er mintert på vaskerom i underetasjen. Heimelshavar opplyser at slangen er lang nok til å nå alle rom i bustaden.

REKKVERK:

Rekkverk er montert etter eldre krav ift. rekkverkshøgde (90 cm). Dette tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgde på 1 meter. 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. Rekkverk utanfor og inne i konstruksjonen tilfredstiller ikkje dagens krav til rekkverkshøgde og rekkverksutforming ift. størrelsar på lysopningar (klatresikring). Over 2 cm lysopning er målt mellom liggande horisontale bord i troppehol. Rekkverk med horisontale spiler skal utformast med 20 millimeter som maksavstand for å hindra fotfeste og klartefare. Over 10 cm lysopning mellom troppettrinn i inv. tropp. Rekkverk manglar på utvendig tropp.

Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskrifta krev at avviket skal opplysast om ved eigarskifte.

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 i denne 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
	Riss i grunnmur er observert. Deler av grunnmur manglar murpuss på Leca (tilbygg). Fuktutslag i underetasjen kan tyda på fuktinntrenging. Minimum 50% av total isolasjonstjukkelse skal vera på utvendig side av grunnmur. I dette tilfellet er det kun isolasjon på innsida. Kondensproblematikk på inv. grunnmur kan forekoma. Avfuktar er observert i underetasjen.
1.3	Terrengforhold
	Deler av terrenget har fall direkte mot grunnmur. 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.
2.1	Yttervegger
	Fuktig ved er registrert i nedre del av kledning i overgang mellom vegg og takflate for overbygd inngangsparti. Ny overflatebehandling av utvendige overflater vert anbefalt. Fuktig ved bør erstattast med ny. Opningar for mus og skadedyr er registrert. Syner til bilde på side 9 i rapporten.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vindauger og dører er enkelt funksjonstesta. Ingen større avvik er registrert. Maling, smøring, vask og justering av enkelte karmar og hengsler vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald. På grunn av alder på eldre vindauger og ytterdør er ikkje pakningar like tette og energieffektive som før. Beslag manglar i under- og overkant av enkelte utvendige karmar. Vannbord er nytta, men dette er ikkje ei tilfredstillande løysing jfr. Sintef Byggforsk. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler kan vere ein konsekvens av mangelen. Utbetring vert anbefalt.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Gjer merksam på at punkt 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon og loft/kaldtloft. Det vil vera opplysningar som vert repetert og påpeika fleire gonger. Takteking, undertak, reker og lekter er ikkje tilgjengelig for kontroll. Tilstandsgrad vert satt ut frå visuelle funn, alder og opplysningar gitt på befaringsdagen. Fuktsjolder og svertsopp er observert på kaldtloft. Syner til pnkt. 5.1 for nærare utgreiing.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Takkonstruksjon er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå bakkeplan. Avvik utover underteikna si beskriving kan forekoma. Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 4.1 og 5.1, og vert difor vurdert til TG 2. I tillegg har taket begrensa observasjonsmoglegheiter, og vidare undersøking vert difor anbefalt. Undertaket er frå byggeår.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Beslag manglar i overgang mellom terrasse/balkong og vegg/dør. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler kan vere ein konsekvens av mangelen. Lause fliser og fuger er observert ved overbygd inngangsparti.
7.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	Feilmonterte baderomsplater. Opningar inn i konstruksjonen er observert. Plater er ikkje ført inn i hjørneprofil slik dei skal. Opne plateskøytyr. Tetting i overgang mellom avløp frå servant og baderomsplater manglar. Installering av mekanisk avtrekk vert anbefalt. Utbetring vert anbefalt.
7.1.2	Bad underetasje Overflate gulv
	Bom i flis og mindre sprekker i fuger. Fallforholdet tilfredstiller ikkje kravet som var aktuelt på oppføringstidspunktet (TEK 97).
7.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Baderomsplater fungerer som tettesjikt på vegg. Slik det er i dag kan ein hyppigare bruk av våtromet framprovosera eventuelle lekkasjeområder. Avvik nevnt i pnkt. 1.1.1 (opningar i plater) bør difor utbetrast for å unngå lekkasje.
7.2.1	Bad hovudetasje Overflate vegger og himling
	Sokkellist manglar i nedre del av baderomsplater. Mangelen fører til at kuttflata i nedre del av baderomsplater ikkje er forseгла, og fukt kan difor trekka inn i trevirke. Skøytyr og overgangar mot sokkelflis manglar silikonfug. Tetting i overgang mellom avløp frå servant og baderomsplater manglar. Utbetring vert anbefalt.
7.2.2	Bad hovudetasje Overflate gulv
	Avskalla kantar på enkelte fliser. Fallforholdet tilfredstiller ikkje kravet som var aktuelt på oppføringstidspunktet (TEK 97).
7.2.3	Bad hovudetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Baderomsplater fungerer som tettesjikt på vegg. Tettesjiktet skal fungere sjølv om dusjkabinett fører bruksvatn direkte til sluk. Avvik nevnt i pnkt. 1.1.1 (opningar i plater) bør difor utbetrast for å unngå lekkasje. Tettesjiktet er frå 2008 og har ei begrensa rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk.

7.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Inntørka rennmerker på vegg ved varmtvannsbereder. lekkasje ved blandeatteri for utslagsvask er registrert (kun ved tapping).
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	Motfall på golv fører vatn mot varmtvannsbereder. Mindre sprekker i fuger. Bom i enkelte fliser.
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjiktet frå byggeår er utdatert jfr. Sintef Byggforsk.
9.1.1	Underetasje Veggenes og himlingens overflater
	Litt missfargar i nedre del av enkelte veggar er registrert. Avviket skuldast truleg manglande luftsikrulasjon. Antallet ventilar kan med fordel utvidast. I tillegg bør det etablerast ventilar i eller i underkart av dørblad. Dette vil forbetra luftvekslinga mellom rom.
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	Fuktutslag på 29 vektprosent er registrert i trevirke inne i vegg. På 70/80-talet vart det vanleg og innreia kjellarrom. Fuktkunnskapen var liten og feil oppbygging var konsekvensen. I dag har ein mykje betre kunnskap om oppbygging av rom under terreng, og den metoden som vart nytta på 70/80-talet var feil. Ved bruk av isolasjon mot innvendig side av grunnmur vil ein flytte duggpunktet inn i veggen. Dette, saman med utvendig fuktsikring/drenering (pnkt. 1.1 og 1.3) kan vera årsaka til avviket.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vatn og avløpsnett har ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Store deler av anlegget ligg skjult, og fører til ein begrensa kontroll. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.
10.2	Varmtvannsbereder
	Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Dårlig vannkvalitet kan vera ein konsekvens av vidare bruk saman med ei usikker gjennverande rest-levetid. Inntørka rennmerker på vegg rundt inn- og uttak for varmtvatn.
10.5	Ventilasjon
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande ventilar og luftveksling mellom rom. For at luft skal vandra fritt mellom rom skal det vera luftespalte under innvendige dørblad, eller ventilar i innerveggar. Slik det er i dag fungerer ikkje luftvekslinga tilfredstillande dersom innerdører er lukka. Dårlig inneklimate er ein konsekvens av manglande ventilar, og luftveksling mellom rom. Fukt som er registrert på vindauger og dørhandtak skuldast svak ventilering.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Fuktskjolder og missfargar på enkelte overflater. Lekkasje eller kondensproblematikk er registrert på kaldtloftet. Fuktigheita skuldast svak overgang i takgjennomføring og manglande kondensisolering av kanalar. Utbetring vert anbefalt snarast råd. Inntørka rennmerker/fuktskjolder er observert i panel rundt pipegjennomføring. Heimehavar opplyser at dette er frå før taktekkinga vart fornya i 2000, og at det ikkje har vore teikn til lekkasjar etter det. Syner til bilde på side 11.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-