

Fritidseigedom
Sandfjellsvegen 145
5708 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 01/05/2025

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:244, Bnr: 28
Hjemmelshaver:	Svein Hansen
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	1491 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Stølsveg. Utgifter til vedlikehold må påregnast
Vann:	Felles brønn/borehull i pumpehus
Avløp:	Privat septikktank med spreiegrøft
Regulering:	Kommuneplan. Plan ID: 12352019004
Offentl. avg. pr. år:	Fakturert beløp for 2024 er: 2 644 kr.
Forsikringsforhold:	N/A
Ligningsverdi:	Ikkje framlagt
Byggeår:	1954 (opplyst)

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.04.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaringsdagen. Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
Oppdragsgiver:	Morten Hansen
Tilstede under befaringen:	Morten Hansen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Bruksnavn: Ospehaugen. Grunnkrets: 204 Skjeldal.

Eigedomen er plassert på bakkeopp. Området byr på fiskevatn og friluftsliv. Eigedomen er fint opparbeida med gangstiar terrasser og grøntareal. Områda rundt er i hovudsak beståande av andre fritidseigedomar, skog og friluftsområder.

Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Viktig friluftsområde.
- Grå (usikker) sone ift. radongass i grunn. Fysisk måling i bustaden vert anbefalt.
- Naust, uthus, vedkjul, røykehus og deler av hovudkonstruksjon er plassert i aktsomheitsområder for flom.

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

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbustad:

Konstruksjonen er oppført på ringmur av gråstein (eldste del), og betong (tilbygg mot nord og aust). Grunnmur står dierkte mot berg, og dannar grunnlag for krypkjellar under konstruksjonen. Krypkjellaren har for liten avstand mellom bjelkelag og terreng til å kunna utføra inspeksjon. Frå utsida kan ein sjå at det er etablert ventilar. Under golv i tilbygg mot aust er det fylt opp med lecakuler. Golv er oppbygd som tradisjonelt bjelkelag med stubbeloftsplater på kald side, og ca. 10-15 cm isolasjon. Sponplater med laminat og golvbelegg på varm side.

Ytterveggar er oppført i lett bindingsvirke med ein kombinasjon av liggande dobbeltfalsa, og enkeltfalsa trekledning på utvendig fasade. Asfaltplater er montert på kald side av veggiv. Desse fungerer som vindsperresjikt og avstiving av konstruksjonen. Musebånd er montert. Vindauger i konstruksjonen har forskjellige prod. år. Eldre vindauger har kopla glass, og nyare vindauger har to-lags isolerglass. Taket er av typen saltak tekka med asfaltshingel. Takrenner i aluminium fører regnvatn ned til terreng. Laster vert ført ned til grunn via konstruksjonen sine langsider (alle veggar bort sett frå gavlar) og på innvendig bærevegg langs midten av konstruksjonen. Det kan ikkje utelukkast at opplagring av enkelte laster går via skjulte søyler innebygd i konstruksjonen.

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 undertekna si beskriving.

FORRUTSETNADER:

- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Undertekna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved egarskifte. Det skal nemnast at brannplata på golv ikkje er ført tilstrekkelig fram på golv. Utbetring vert anbefalt.

PREMISS:

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 eigenklæringskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.

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 dirfor ei begrensa rest-levetid. Konstruksjonen er bygd i ei tid der krav til isolasjon, inneklima, inndeling av rom osv. er annsleis 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 påreknast.

Oppføring av bustader i Norge er underlagt ei rekke forskrifter og ulike bygningskrav. På bakgrunn av bustadens alder må det difor påreknast avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av konstruksjon.

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 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:

- Varmekabel på bad og toalettrom.
- Varmefolie i stove- og kjøkkengolv.
- Vedovn i stova.
- Panelovn i gang og hobbyrom (tilbygg).

DOKUMENTKONTROLL:

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

- Rominndeling.
- Vindauge på loft i gavl mot sør er ikkje etablert.

Underteikna har ikkje kontrollert om det føreligg offentlegrettslege pålegg frå kommunen. Det er heller ikkje kontrollert om det er pågåande byggesaker, endringar i reguleringsplan som berører den aktuelle eigedommen eller andre ytre påverknader.

Det er uvisst om tilbygg, og frittstående bygg utanfor hovudkonstruksjonen er omsøkt. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av laminatgolv og panel på vegg- og himlingsareal. Heiltregolv på loft/hems. Tilbygg mot aust har golvbelegg. Overflatene er fint behandla ift. alder.

Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Bustaden er møblert på befaringsdagen. Dette fører til ei begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Merknader:

Normale bruks- og slitasjemerker.

- Knirk og skeivheiter i overflater. 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.
- Soverom i hjørna mot nord-vest har tidlegare vore nytta som toalettrom. Gjennomføring i tak for eldre avløpslufting er der fortsatt. Anbefalar å få denne fjerna for å unngå karen for lekkasje- og kondensproblematikk.

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:**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 ujamnheitar og skeivheitar i golv. Det er og registrert knirk i golv i andre etasje. Underdimensjonert bjelkelag på hems fører til svikt. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

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 rekvirent om eventuelle endringar etter byggeår. Rekvirent opplyser om:

- Tilbygg mot nord i ca. 1994. Tilbygget har utvida antall soverom.
- Tilbygg mot aust i ca. 2010. Tilbygget har hobbyrom, dusjrom og toalettrom.
- El-anlegget er frå ca. 2010.
- Kledning frå ca. 2005-2010.
- Asfaltshingel på tak er frå 1995/1996. Tak på tilbygg, og takflata på orginalhytta som dannar sløys for tilbygg er frå ca. 2010.
- Uthus er frå ca. 2005.
- Frittstående bygg utanfor konstruksjon og tomtegrensa er oppført mellom 1990 og 2015.
- Elles er det gjort normalt vedlikehald i form av vask og overflatebehandling.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Fritidsbustad	58	19	0	44	68	9
SUM BYGNING	58	19	0	44	68	9
SUM BRA	77					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Uthus	0	19	0	25	0	19
Røykehus	0	6	0	2	0	6
SUM BYGNING	0	25	0	27	0	25
SUM BRA	25					

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.

Takhøgd er målt på tilfeldig utvalte punkt. Nivåforskjellar er observert, og mål vil vera forskjellig etter kor ein måler.

Fritidsbustad: Takhøgd er målt frå 1,96 - 2,07 meter.

- Soverom i hjørna mot nord-vest: 5,2 m².
- Soverom i hjørna mot nord-aust: 6 m².
- Soverom bak kjøkken: 4,5 m².
- Stova og kjøkken: 30 m².
- Entre- og gangareal: 11 m².

BRA-e:

Areal er målt på samme måte som for BRA-i.

Tilbygg mot aust: Takhøgd er målt frå 2,17 - 2,22 meter.

- Hobbyrom: 8,6 m².
- Baderom: 5,9 m².
- Toalettrom: 3,3 m².

Uthus:

- Redskapsrom: 7,5 m².
- Badstu: 4,8 m².
- Bod: 6 m².

Røykehus:

- Hobbyrom: 4 m².
- Røykerom: 1,9 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. Takhøgder er målt på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter/nivåforskjellar i overflatene kan ikkje utelukkast.

Andre etasje, vedskjul og naust er ikkje måleverdig jfr. NS 3600. Begrunnelse: Manglande takhøgd.

Underteikna har uansett målt opp golvarealet, då det kan vera nyttig informasjon for ein eventuelt ny eigar. Dette arealet har også ein bruksverdi.

- Andre etasje: 38 m². - Vedskjul: 3,4 m². - Naust: 8,4 m².

Terrasse- og ballkongareal:

- Inngangsparti: 7,9 m². 3,3 m² av arealet er overbygd med tak.
- Terrasse mellom hovudkonstruksjon og tilbygg mot aust: 13 m². 8,4 m² av arealet er overbygd med tak.
- Sørvendt markterrasse (skiferheller og litt terrassebord): 23 m².
- Uthus: 25 m². (begge gavlar og frittliggande markterrasse av skiferheller).
- Røykehus: 1,6 m².
- I tillegg til arealet over er det ein del gangstiar som er opparbeida med skiferheller på mark.

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 manglande 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. Sjå under.

Bygningsmasse utanfor hovudkonstruksjonen er oppført på så og sei samme vis:

Søylepunkt er truleg fundamentert mot berg. Konstruksjonar er oppførte på dragarar som er opplagra på søyler. Konstruksjonar elles er oppført i lett bindingsvirke med liggande dobbeltfalsa kledning på utvendig fasade. Tradisjonelt bjelkelag (pallar i vedskjul).

Takkonstruksjon er av typen saltak tekka med asfaltshingel (skifer på uthus. Trapesforma takplater i stål på naust).

UTHUS:

- Missfargar og fuktskjolder i himling rundt pipegjennomføring. Området er synlig frå bod.
- Konstruksjonen er delvis innreia.

RØYKEHUS:

- Påbegynnande råte på trevirke nært terreng.

VEDSKJUL:

- Fuktskjolder på inv. overflater.
- Fuglereir.
- Påbegynnande råte på trevirke nært terreng.

NAUST:

- Råte i trevirke nært terreng.
- Manglande takrenner fører til nødvendige mengder med fukt inn mot bygningskroppen.

Felles for bygningsmassen utanfor hovudkonstruksjonen er vedlikehaldsmangel, og fuktig ved/påbegynnande råte i trevirke nært terreng. Vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler vert anbefalt. Konstruksjonane er u-isolerte. Snøfangar manglar på takflata. Snøfangar skal sikra eigarar, underliggande bygningsdeler og ein eventuell tredjeperson for skade.

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.

01/05/2025

Bjørnar Helland

1. Grunn og fundamenter

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

Store deler av bygningsdelen ligg skjult under terreng/skiferheller og er ikkje tilgjengelig for inspeksjon. Underteikna har vurdert det som ligg framme i dagen. Berg er framme i dagen fleire plassar på eigedomen, og det er nærliggande å tru at konstruksjonen står direkte mot berg.

Ringmur er ein kombinasjon av gråsteinsmur (opprinneleg konstruksjon) og betong (tilbygg mot nord og vest).

Bygningsdelen er som venta ift. alder. Riss, sprekker og steinreir i betong. Eldre grunnmur av gråstein er skjult av skiferheller, og nærare undersøkelse vert difor anbefalt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Skeivheiter og sig i gråsteinsmur er registrert.

Merknader: Skeivheiter og sig i synleg del av gråsteinsmur.



TG 2 1.2 Kryp kjeller

Kryp kjeller med tilkomst frå luker i golv. Luka ved kjøkken fører til stoppekran for vatn. Luka i entre fører til ein del av kryp kjeller. Avstand mellom terreng og bjelkelag er for liten til å kunna utføra inspeksjon. Inspeksjon er difor kun utført visuelt frå lukene, og frå utsida grunnmur. Det er ikkje etablert rom under tilbygg mot aust. Rekvirent opplyser at hullrom mellom bjelkelag og berg er fylt med lecakuler.

Ventilar er montert i ringmur til fordel for ventilerings av kryp kjeller. Normal fukt er observert på terrengets overflate.

Situasjonen er uavklart, og nærare kontroll vert anbefalt. Syner til punktet "terrengforhold" for nærare informasjon,

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 fuktsikring av konstruksjoner mot grunn».

Manglande fallforhold frå nord-austsida av konstruksjonen. Økt fuktbelastning på grunnmur er ein konsekvens av manglande fallforhold. Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 1.1 og 1.2. Konstruksjonen er ikkje underbygd med kjeller/rom under terreng. Fukt langs bygningskroppen vil ikkje føra til meirskadar på konstruksjonen med mindre oppdemminga er ekstrem. Terreng er å sjå på som tilpassa ut frå forholda på tomte. Det er ikkje anbefalt utbetring, då utgiftene ikkje vil stå i stil med nytteverdi.

Merknader:

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Bygningsdelen er som venta ift. alder.

Ny overflatebehandling av utvendige overflater vert anbefalt.

Trevirke nært og delvis under terreng på enkelte områder. Stikkprøve i trevirke er utført, og det er ikkje registrert påbegynnende råte. Det vert uansett anbefalt å fjerna massar. Om avstand til berg er liten bør trevirke under terreng skiftast ut med impregnert material når tida er inne for det. Alternativt kan det nyttast tilpassa beslag frå blikkenslager. Elles er det litt vedlikeholdsmangel. Kledning kan med fordel overflatebehandlast. Dårleg trevirke bør erstattast med ny. Opningar for mus er registrert.

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

Vindauger og dører med kopla glass, og vindauger med to-lags isolerglass er monterte i veggdiv. Prod. år: byggeår-2006. Ventil i enkelte karmar.

Ytterdør og terrassedør er overbygde med tak og er derfor godt rusta mot ytre påkjenningar.

Det er ikkje observert punkterte vindaugsruter. Det kan uansett ikkje utelukkast då det av erfaring kan koma til syne under andre årstider eller værforhold.

Tilfeldig utvalte vindauger og dører er enkelt funksjonstesta. Ingen større avvik er registrert. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehald. På grunn av alder er ikkje pakningar i vindauger og dører 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. Sinter Byggforsk. Inntrenging av vatn og ei redusert levetid på bygningsdeler kan vere ein konsekvens av manglande beslag. Utbetring vert anbefalt. Elles er det observert avskalla overflatebehandling og litt fukt i trevirke. Pakning manglar i ytterdør. Avviket fører til luftlekkasje, og pakning bør difor monterast. Del av dørblad for terrassedør er fjerna slik at dørvidar går. Området bør forseglast med overflatebehandling.

Merknader:**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking 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. Lufting, undertak, rekter og lekter er ikkje tilgjengelig for kontroll. Tilstandsgrad vert satt ut frå visuelle funn, alder og opplysningar gitt på befaringsdagen.

Det er ikkje registrert fuktskjolder, råteskadar, eller svankar/svai på takflata og i mønet. Rekviert opplyser at lufting på 5 cm er etablert og at taket har 15 cm isolasjon.

På grunn av snømengder i området er snømåking av tak anbefalt.

Rekviert opplyser at ising langs nedre del av tak kan forekoma på kalde dagar, der hytta har vore oppvarma over lengre periode. Dette har uansett aldrig vore noko problem innvendig, og skuldast truleg manglande isolasjonstjukkelse i taket. Det kan og vera teikn på at taksts luftesjikt ikkje fungerer tilfredstillande. Kaldtloft over tilbygg mot aust er visuelt kontrollert frå inspeksjonsluka i gavl. Kondensisasjon på avløpslufting manglar. Mangelen fører til kondens/fukt på utvendig røyrvegg på kalde dagar, og på dagar med væromslag. Utbetring vert anbefalt. Med fare for å skada andre bygningsdelen har ikkje undertekna tatt seg inn på rommet. Nærare undersøkelse vert anbefalt.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Taktekking er av sikkerhetsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå stige og bakkeplan. Avvik utover underteikna si beskriving kan forekoma.

Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 4.1 og 5.1. I tillegg har taket begrensa observasjonsmoglegheiter, og nærare undersøkelse vert difor anbefalt. Pipehatt i blikk er montert på skorstein.

Snøfangar manglar på takflata. Asfaltshingel har ein friksjonskoeffisient på ca 0,5. Dette gjev krav til snøfangar der takvinkelen overstig 27 grader vinkel. Dette taket er målt til 31 grader takvinkel. Snøfangar skal sikra eigarar, underliggande bygningsdelar og ein eventuell tredjeperson for skade. Anbefalar å få dette montert for å unngå materiell- og personskadar. Enkelte takrenner har feil fallforhold, og manglar endebotnar. Groing/mose på takflata. Fuktig ved og groing på dekkbord. Borda bør skiftast ut. Gjennomsnittlig levetid for taktekking av asfaltshingel er 20-30 år. Deler av taktekking (takflata mot vest) har difor ei usikker gjennverande restlevetid jfr. Sintef Byggforsk.

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

Tilgjengelige overflater på loft er visuelt kontrollert. Det er ikkje registrert fuktskjolder, misfargar eller spor etter biologiske skadegjørere på befaringsdagen. Overflatene er som venta ift. alder.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Veranda er oppbygd som tradisjonelt bjelkelag i impregnerert materiell. Bjelkelaget kviler på dragarar understøtta av søyler som fører laster ned til terreng.

Manglande beslag/tetting i overgang mellom terrassebord og vegg. Mangelen vil føra til ei forkorta levetid på u-impregnerert trevirke. Normalt vedlikehold vert anbefalt.

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

Dusjrommet har våtromsbelegg på golv. Trepanel på vegg- og himlingsareal. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon: Mekanisk avtrekk i vegg. Tilluft til rom i vindaugsventil sørger for ut-tørring av vassdamp.

Vaskemaskin, dusjkabinett, varmtvannstank og reol står plassert på bad. Dette fører til ei begrensa oversikt (spesielt i området rundt sluk). Avvik utover det som er nemt kan forekoma.

Overflater på vegg og i himling er som venta ift. alder.

Vatn og avløp for servant er enkelt funksjonstesta. Ingen avvik er registrert.

For mekaniske avtrekk er det anbefalt meir tilluft til rom for å unngå undertrykk/vakum i rom. Anbefalar å enten opna vindauga etter dusjing, eller etablere luftespalte under inv. dørblad. Dette vil forsyna badet med meir tilluft en det er i dag, og sørge for betre uttørring av vassdamp.

Merknader:

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Lokalt-fall er vurdert til 1:120 i eit område på 60 cm ut frå sluk. Golvet elles er flatt. Frå sluk til topp belegg ved dørterskel er det målt 4 cm høgdeforskjel. Fallforhold er bygd etter TEK 97.

Overflatene er som venta ift. alder.

Fallforholdet tilfredstiller ikkje kravet som var gjeldande på oppføringstidspunktet. Sjølv om dusjrommet er utstyrt med dusjkabinett som fører bruksvatn direkte til sluk, skal minstekravet i forskrifta følgast.

Merknader:

Badets tettesjikt: Våtromsbelegg på golv. Veggjar manglar tettesjikt. Alder på tettesjikt: ca. 15 år.

Hullboring i konstruksjonen er ikkje utført. Underteikna vurderer det slik at hullboring ikkje er nødvendig. Alle vasstilførslar ligg synlig i rommet, og er ikkje skjult i konstruksjonen slik det vanlegvis gjer. I tillegg foregår dusjing i lukka dusjkabinett med avløp direkte til sluk, og vass-søl på overflatene er difor begrensa.

Belegget er forankra til sluk, under slukets klemring slik det skal.

Tettesjikt manglar på veggjar som ligg innanfor rommets våtsoner. Dersom rommet skal nyttast vidare slik det er i dag må dusjing foregå i lukka dusjkabinett med avløp direkte til sluk. Dusjkabinett må haldast vedlike slik at overflatene i rommet ikkje vert utsett for vass-søl.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

Ikea kjøkken frå ca. 2010.

Kjøkkenet har heiltre forntar og skrog av spon. Stålvask med avrenningsfelt er montert i laminat benkeplata. Platetopp med fire kokeplater. Steikeovn. Sprutdeksel i børsla stål er montert på vegg bak platetopp til fordel for ei meir lettstelt og robust overflate. Kjøkkenventilator fører matos og vassdamp ut til det fri.

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

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.

Det er ikkje installert oppvaskmaskin på kjøkkenet. Minner om krava til lekkasjesikring dersom oppvaskmaskin skal ettermonterast av ein eventuelt ny eigar. Overløp i vask er tetta med tape. Denne bør fjernast for å oppnå tilfredstillande lekkasjesikring av vass-installasjonen. Det kan med fordel fugast i overgang mellom benkeplate og vegg.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Eksisterer ikkje

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

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

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

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

VANNRØYR: Frå ca. 2010.

Vassinntak av typen pel (plast) i elvestadrør (isolert med varmekabel. Vatn vert fordelt til vanninstallasjonar via pel (plast), kobber og rustfrie stålrør. Stoppekran er observert under luka i golv på kjøkken. Kran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal på befaringsdagen. Deler av anlegget ligg skjult i krypkjeller og golv. Vatn er henta frå felles pumpehus nord for konstruksjonen.

AVLØP: Frå ca. 2010.

Avløpsrør i plast. Forutan vasslåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vasslåsar under vaskar 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 vasslåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vasslåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald. Avløp fører til privat septikktank med spreiegrøft.

Vassnettet er ikkje frostsikra, og vatn bør difor stengast i kalde periodar for å unngå frostsprengte røyrer. Vasstilkopling og septikktank med spreiegrøft er ikkje omsøkt. Det er også krav til vassprøve for vurdering av vasskvalitet på privateigde anlegg. Dette er ikkje framlagt.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Ctc bereder på 115 liter og 2 kW effekt er plassert i våtrom med sluk som lekkasjesikring. Prod. år: ca. 2010.

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

Bereder er tilkopla straum via vanleg støpsel i stikkontakt. I 2010 kom det krav om beredere med 2 kW effekt skal ha fast straumtilkopling. VVB trekker relativt mykje straum over lang tid, og tilkopling via vanleg stikkontakt kan føre til dårleg kontakt, som igjen kan skape overoppheting og i verste fall brann.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

Naturleg ballansert anlegg via ventilar i gavlar på loft, og ventilar i enkelte vindauger (stova og tilbygg mot aust).

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. Dåleg inneklimate, og økt energibruk for mekaniske avtrekk er ein konsekvens av manglande ventilar, og luftveksling mellom rom.

NS 3600 seier at bygningsdelen skal vurderast til TG 2 dersom det kun er ventil i yttervegg eller vindu. Det er ikkje merkbar dårlig inneklimate på befaringsdagen. Konstruksjonen er eldre, og naturlege luftlekkasjar rundt konstruksjonens ytterkantar hjelper på ventileringa. Ved eventuelle oppgraderingar av vindspærresjikt eller dampspærresjikt vil luftlekkasjar verta redusert. Det vil også ventilasjonen frå ein eldre og meir u-tett konstruksjon. Ventilasjon må difor forbetrast dersom konstruksjonen skal oppgraderast.

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.

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.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det 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.

Sikringsskap med automatsikringar er observert i gang. Antallet sikringar samsvarar med antallet i kursforteiknelsen.

Merknad:

- Enkelte lause stikkontakter og brytarar.
- Det er truleg meir en fem år sidan DLE har hatt tilsyn på anlegget.
- Samsvarserklæring er ikkje framlagt. Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon som skal føreliggja på alt arbeid som er gjort etter 1999.

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.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

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 fritidsbustaden er det:

- Røykvarslar på hems. Det kan med fordel monterast ein ekstra i entre/gang.
- 6 kg pulverapparat i entre.

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 og håndre på vegg manglar i inv. tropp. Tropp har over 10 cm lysopning mellom trinn.
- Rekkverk på hems er målt til 60 cm høgde. Dette tilfredstiller ikkje dagens krav på 100 cm høgde. Rekkverket er utforma slik at det ikkje tilfredstiller utformingskravet i dagens tekniske forskrift. Rekkverksutforming gjev grunnlag for klatrefare. Fall og personskadar kan vera ein konsekvens av funna som er gjort. Avviket har ikkje tilbakeverkande kraft, men takstforskrifta krev at avviket skal opplysast om ved eigarskifte.

DAGSLYS:

Rom for varig opphald skal ha minst 10% dagslysflate/vindaugsareal i forhold til golvarealet i rommet jfr. NS 3600.

To soverom som ligg mot gavlvegg tilfredstiller ikkje dagens krav til dagslysflate.

TAKHØGD:

Rom for varig opphald skal ha minimum 2,2 meter takhøgde. Ved endring frå tilleggsdel til hovuddel for bygg oppført før 2011 kan takhøgde ned til 2 meter godkjennast.

Takhøgde under minstekravet er registrert i rom for varig opphold. Nærare undersøkesle vert anbefalt.

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
	Bygningsdelen er som venta ift. alder. Riss, sprekker og steinreir i betong. Eldre grunnmur av gråstein er skjult av skiferheller, og nærare undersøkelse vert difor anbefalt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Skeivheiter og sig i gråsteinsmur er registrert.
1.2	Krypekjeller
	Situasjonen er uavklart, og nærare kontroll vert anbefalt. Syner til punktet "terrengforhold" for nærare informasjon,
1.3	Terrengforhold
	Manglande fallforhold frå nord-austsida av konstruksjonen. Økt fuktbelastning på grunnmur er ein konsekvens av manglande fallforhold. Punktet må sjåast i samanheng med pnkt. 1.1 og 1.2. Konstruksjonen er ikkje underbygd med kjeller/rom under terreng. Fukt langs bygningskroppen vil ikkje føra til meirskadar på konstruksjonen med mindre oppdemminga er ekstrem. Terreng er å sjå på som tilpassa ut frå forholda på tomte. Det er ikkje anbefalt utbetring, då utgiftene ikkje vil stå i stil med nytteverdi.
2.1	Yttervegger
	Trevirke nært og delvis under terreng på enkelte områder. Stikkprøve i trevirke er utført, og det er ikkje registrert påbegynnende råte. Det vert uansett anbefalt å fjerna massar. Om avstand til berg er liten bør trevirke under terreng skiftast ut med impregnerert material når tida er inne for det. Alternativt kan det nyttast tilpassa beslag frå blikkenslager. Elles er det litt vedlikeholdsmangel. Kledning kan med fordel overflatebehandlast. Dårleg trevirke bør erstattast med ny. Opningar for mus er registrert.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Beslag manglar i under- og overkant av enkelte utvendige karmar. 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 manglande beslag. Utbetring vert anbefalt. Elles er det observert avskalla overflatebehandling og litt fukt i trevirke. Pakning manglar i ytterdør. Avviket fører til luftlekkasje, og pakning bør difor monterast. Del av dørblad for terrassedør er fjerna slik at dørvidar går. Området bør forseglast med overflatebehandling.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Rekvirent opplyser at ising langs nedre del av tak kan forekoma på kalde dagar, der hytta har vore oppvarma over lengre periode. Dette har uansett aldri vore noko problem innvendig, og skuldast truleg manglande isolasjonstjukkelse i taket. Det kan og vera teikn på at taksts luftesjikt ikkje fungerer tilfredstillande. Kaldtloft over tilbygg mot aust er visuelt kontrollert frå inspeksjonsluka i gavl. Kondensisolasjon på avløpsluftung manglar. Mangelen fører til kondens/fukt på utvendig røyrvegg på kalde dagar, og på dagar med væromslag. Utbetring vert anbefalt. Med fare for å skada andre bygningsdelen har ikkje underteikna tatt seg inn på rommet. Nærare undersøkelse vert anbefalt.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Snøfangar manglar på takflata. Asfaltshingel har ein friksjonskoeffisient på ca 0,5. Dette gjev krav til snøfangar der takvinkelen overstig 27 grader vinkel. Dette taket er målt til 31 grader takvinkel. Snøfangar skal sikra eigarar, underliggende bygningsdeler og ein eventuell tredjeperson for skade. Anbefalar å få dette montert for å unngå materiell- og personskadar. Enkelte takrenner har feil fallforhold, og manglar endebotnar. Groing/mose på takflata. Fuktig ved og groing på dekkbord. Borda bør skiftast ut. Gjennomsnittlig levetid for taktekking av asfaltshingel er 20-30 år. Deler av taktekking (takflata mot vest) har difor ei usikker gjennverande restlevetid jfr. Sintef Byggforsk.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Manglande beslag/tetting i overgang mellom terrassebord og vegg. Mangelen vil føra til ei forkorta levetid på u-impregnerert trevirke. Normalt vedlikehold vert anbefalt.
7.1.1	Dusjrom Overflate vegger og himling
	For mekaniske avtrekk er det anbefalt meir tilluft til rom for å unngå undertrykk/vakum i rom. Anbefalar å enten opna vindauga etter dusjing, eller etablere luftespalte under inv. dørblad. Dette vil forsyna badet med meir tilluft en det er i dag, og sørga for betre uttørking av vassdamp.
7.1.2	Dusjrom Overflate gulv
	Fallforholdet tilfredstiller ikkje kravet som var gjeldande på oppføringstidspunktet. Sjølv om dusjrommet er utstyrt med dusjkabinett som fører bruksvatn direkte til sluk, skal minstekravet i forskrifta følgast.
7.1.3	Dusjrom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjikt manglar på veggjar som ligg innanfor rommets våtsoner. Dersom rommet skal nyttast vidare slik det er i dag må dusjing foregå i lukka dusjkabinett med avløp direkte til sluk. Dusjkabinett må haldast vedlike slik at overflatene i rommet ikkje vert utsett for vass-søl.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	Vassnettet er ikkje frostsikra, og vatn bør difor stengast i kalde periodar for å unngå frostsprengte røyrrer. Vasstilkopling og septikktank med spreiegrøft er ikkje omsøkt. Det er også krav til vassprøve for vurdering av vasskvalitet på privateigde anlegg. Dette er ikkje framlagt.
10.2	Varmtvannsbereder
	Bereder er tilkopla straum via vanleg støpsel i stikkontakt. I 2010 kom det krav om beredere med 2 kW effekt skal ha fast straumtilkopling. VVB trekker relativt mykje straum over lang tid, og tilkopling via vanleg stikkontakt kan føre til dårleg kontakt, som igjen kan skape overoppheting og i verste fall brann.
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. Dårleg inneklimate, og økt energibruk for mekaniske avtrekk er ein konsekvens av manglande ventilar, og luftveksling mellom rom. NS 3600 seier at bygningsdelen skal vurderast til TG 2 dersom det kun er ventil i yttervegg eller vindu. Det er ikkje merkbart dårleg inneklimate på befaringsdagen. Konstruksjonen er eldre, og naturlege luftlekkasjar rundt konstruksjonens ytterkantar hjelper på ventileringa. Ved eventuelle oppgraderingar av vindsperresjikt eller dampsperrsjikt vil luftlekkasjar verta redusert. Det vil også ventilasjonen frå ein eldre og meir u-tett konstruksjon. Ventilasjon må difor forbetrast dersom konstruksjonen skal oppgraderast.