

Einebustad
Ringheimsvegen 215
5710 Skulestadmo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Bjørnar Helland
Dato: 26/08/2025

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:54, Bnr: 26
Hjemmelshaver:	Kjell Hefte (død)
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	1089 m ²
Konsesjonsplikt:	N/A
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplan. Plan ID: 12352019004
Offentl. avg. pr. år:	Syner til prospekt frå meklar
Forsikringsforhold:	N/A
Ligningsverdi:	N/A
Byggeår:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.08.2025
Forutsetninger:	- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta. - Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
Oppdragsgiver:	Knut Hefte
Tilstede under befaringen:	Knut Hefte
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Eigedomen ligg i eit lett skrånande terreng mot aust, medan terrenget på vestsida av bygningen er bratt. Vestsida framstår som lite vedlikehelden. Tunet er asfaltert, noko som gir gode tilkomstforhold. Eigedomen har kort avstand til offentleg transport og Voss sentrum med eit breitt utval av fasilitetar. Områda rundt består i hovudsak av andre bustader, samt skog- og landbruksområde, noko som gir ei kombinasjon av tilgjengelegheit og naturlege omgjevnader.

Risikorapport frå Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Gul, (støynivå mellom 55-65 dB) og raud (over 65 dB) frå Ringheimsvegen.
- Bustaden er plassert i aktsomheitsområde for kvikkleireskred. Dette er informasjon henta frå NVE sine landsomdekkande aktsomheitskart. Kartet syner områder med mogleg samanhengande marin leire (NGU) og terrengkriterier (høgdeforskjeller og stigning) som tilseier at det kan være fare for kvikkleireskred.
- Gul sone (moderat til låge mengder) ift. radonmengder i grunn. Fysisk måling inne i konstruksjonen vert anbefalt. Radon er ein radioaktiv gass som kan oppstå i grunnen og sive inn i bygningen. Radon avgir ingen lukt, har ingen smak og er ikkje synleg. Den einaste måten å oppdage radon på er ved måling. Fysisk måling i konstruksjonen vert anbefalt.

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

OM BYGGEMETODEN:

Einebustad oppført i ca 1960.

Grunnmur, fundament og kjellargolv er i betong, mot ukjente massar. Deler av innside grunnmur har tresonitt som isolasjonsmateriale, noko som var vanleg i etterkrigstida. Det er viktig å merke seg at tresonitt ikkje har same isolasjonsverdi som dagens isolasjonsmetodar. Konstruksjonen elles er truleg oppført i lett bindingsvirke med liggande enkeltfalsa kledning på utvendig fasade. Takkonstruksjonen er av typen saltak, tekt med skifer. Tak mellom tilbygg og hovudkonstruksjon har båndteking av blikk som takteking. Tradisjonelt bjelkelag fungerer som etasjeskilje. Vindauger er utstyrt med to-lags isolerglass, medan underetasjen har kopla (u-isolerte glass). Kopla glass er også observert på badet i andre etasje. Produksjonsår for vindauger strekker seg frå byggeår og fram til 2019. Balkong er oppført i betong. Slike balkongar er ofte bygd som ein fortsettelse av etasjeskilje som vert ført ut forbi vegglivet, noko som dannar grunnlaget for sjølv balkongen.

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.

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 på generelt grunnlag alltid anbefalt kontroll av eldstad og pipeløp ved egarskifte.

PREMISS:

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

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

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

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

Dei registrerte avvika skuldast hovudsakleg alder, bruksslitasje og vedlikehaldsmangel, samt enkelte forhold knytt til oppbygging. Feil og manglar avdekka ved befaring har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing for kvar bygningsdel. Avvik som er vurderte med TG 2 og TG 3 er samla bakerst i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Golvvarme: 1. etg: Vindfang, deler av gang og bad.
- Vedovn i 1. etg.
- Panelomnar elles.

DOKUMENTKONTROLL:

Teikningar av konstruksjonen er ikkje framlagt. Kontroll av faktisk bygning opp mot siste godkjente byggeteikningar er difor ikkje utført.

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

Egenerklæringsskjemaet er ikkje levert før oppstart av oppdraget. Det kan difor vere avvik mellom tilstandsrapporten og seljarens opplysningar som kan vere av stor betydning.

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

Innvendige overflater er i hovudsak beståande av:

Golv: Belegg og laminat. Betong, belegg og trevirke i underetasjen. Fliser på bad.

Vegg: Huntonittplater, tapet, brystningspanel, panel, og tapetstrier. Betong i deler av underetasjen. Baderomsplater på bad.

Himling: Slettbehandla trefiberplater, panel og 60x120 himlingsplater. Huntonittpanel på kjøkken.

Andre overflater er også registrert. Det vert tilrådd at ein eventuell bodgivar utfører grundig kontroll av innvendige overflater. Bustaden var delvis møblert på befaringsdagen, og enkelte rom vart nytta til lagring av diverse utstyr. Dette medfører ei avgrensa oversikt, og avvik utover det som er nemnt kan førekomma.

Merknader:

- Bruks- og slitasjemerker i enkelte overflater.

- Rennmerker på pipevegg.

- Litt misfargar i enkelte overflater. Fuktskjolder rundt innkassingar av røyrføringar i underetasjen.

- 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.

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

MERKNADER OM ANDRE ROM:

GOLV/ETASJESKILJE:

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

TOALETTRUM:

Toalettrommet er utstyrt med vask og toalett, og ved synfaring vart det ikkje avdekt feil eller manglar. Ventilasjonen skjer via friskluftventil, som gir avgrensa fuktfjerning, då luftutskiftinga er avhengig av trykkforskjellar. Etter dagens krav skal toalettrom ha mekanisk avtrekk for betre ventilasjon. Rommet har installasjonar tilkopla vatn, men manglar lekkasjesikring. Dette er viktig å vere observant på, då ein eventuell lekkasje kan føre til fuktskadar i omkringliggande konstruksjonar. Toalettrommet er oppført i tråd med gjeldande krav og reglar på oppføringstidspunktet, men har manglar sett i lys av dagens standard.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formål med analysen er sal av eigedom.

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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

- Tilbygg i 1998. Nye vassføringar via røyr i røyr system. Deler av EL-anlegget vart oppgradert.

- Eldre kjøkken vart erstatta med brukt kjøkken i 2010.

- Oppføring av frittstående garasje i 2016.

Badet i andre etasje er ikkje vurdert då rekvirent opplyser at vassforsyninga er kopla frå, og rommet har stått ubrukt i fleire år. Dersom badet skal takast i bruk igjen, må det påreknast ei full oppgradering for å sikre forskriftsmessig utføring og funksjon.

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
Underetasje	52	16	0	5	25	27
1. etasje	90	0	0	28	90	0
2. etasje	44	0	0	0	44	0
Loft	0	10	0	0	0	10
SUM BYGNING	186	26	0	33	159	37
SUM BRA	212					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje	0	24	0	0	0	24
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Areal er målt fra vegg til vegg i kvart rom. Dersom ein summerer areala per rom, vil ein få eit lågare tal enn total BRA. Dette kjem av at areal oppteke av innerveggar ikkje vert medrekna i nettoareal per rom. Skap, trappehol, piper, sjakter og liknande er ikkje trekt frå i arealet. Takhøgde er målt på tilfeldig utvalde punkt, og nivåforskjellar er registrerte. Måla vil derfor variere avhengig av kvar ein måler.

Underetasje: Takhøgde er målt frå: 2,16 til 2,25 meter.

- Entre: 8,6 m².
- Bod/verkstad: 7,8 m².
- Grov-vaskerom: 10,4 m².
- Innreia rom: 5,6 m².
- Hall/tropperom: 10,2 m².
- Teknisk rom: 5,4 m².

Hovudetasje: Takhøgde er målt frå 2,38 til 2,45 meter.

- Vindfang: 2,4 m².
- Hovudsoverom (ved bad): 12,5 m².
- Soverom: 6,7 m².
- Kjøkken: 9,2 m².
- Toalettrom: 2,4 m².
- Bad: 7,7 m².
- Stova: 30 m².
- Gangareal: 17,3 m².

Andre etasje: Takhøgde er målt frå 0,62 til 2,34 meter.

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

- Tre soverom: 13,3 - 9,7 - og 9,4 m².
- Gang: 14,8 m². inkl. tropp og skap.
- Tidlegare baderom er ikkje målbart. Golvareal er målt til 3 m².

BRA-e:

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

- Garasje mot husvegg: 14,6 m².
- U-innreia loft: 10 m² målbart areal. Takhøgde er målt frå 0,07 til 2,3 meter.
- Frittstående garasje: 23,7 Takhøgde er målt til 2,25 meter.

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 manglande godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

Arealavvik på over 2% kan forekoma. Begrunnelse:

- Deler av underetasjen har ulik påføring mot grunnmur.
- Planteikning er ikkje framlagt før synfaringsdagen.
- Retning- og høgdeavvik på veggar og etasjeskilje.
- Forskjellig høgde til skråhimling i andre etasje.

Areal som vert oppteke av vegg mellom BRA-i og BRA-e er medrekna som BRA-e i arealoppsettet. Areal for garasje/uthus er ikkje tilstandsvurdert, men enkelt beskrive under "Garasje/uthus".

Terrasse- og ballkongareal:

- Overbygd inngangsparti til underetasjen. 4,6 m².
- Delvis overbygd inngangsparti for hovudetasjen: 3,9 m².
- Sørvest-vendt balkong for hovudetasje: 24 m². Arealet strekker seg over garasjetak. Området er ikkje fallsikra, og må ikkje nyttast før det er gjort tiltak.

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.

Det er opplyst at den frittliggande garasjen er oppført i 2016.

Golv og ringmur i betong. Ytterveggar er oppført i lett bindingsvirke med asfaltplater på kald side av veggiv. Liggande dobbeltfalsa kledning på utvendig fasade. Taket er av typen saltak tekka med granulerte takpanner av stål (Decra eller Powertekk). Takstolar fører lastene ned til grunn via konstruksjonen sine to langsider. Konstruksjonen er isolert.

Merknader:

Isolering av taket er ikkje fagmessig utført. Manglande eller skada dampsperrsjikt kan medføre kondensering og fukt i konstruksjonen. Det vert derfor tilrådd å utbetre både takets isolasjon og dampsperrsjikt for å sikre konstruksjonen mot fuktskadar frå kondens.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:***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.

26/08/2025

Bjørnar Helland

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Store deler av bygningsdelen befinner seg under terreng og er ikkje tilgjengelig for inspeksjon. Underteikna har vurdert det som ligg framme i dagen.

Det er registrert gjennomgåande sprekker og setningsskadar i grunnmuren. Sjå punkt 9.1.3 for nærare omtale av registrerte fuktutslag i underetasjen. Grunnforholda verkar u-stabile. Tilbygget mot vest hindrar for tilkomst til denne delen av grunnmuren, noko som gjer inspeksjon og vedlikehald vanskeleg. På grunn av manglande tilkomst til grunnmur på vestsida vil det ikkje vere mogleg å utbetre drenering eller utvendig tettesjikt på denne delen av konstruksjonen. Dersom ein ønskjer å etablere utvendig isolasjon, som er anbefalt ved feks. innredning av underetasjen, vil heller ikkje det kunne gjennomførast.

Sprekkar og setningsskadar i grunnmur kan indikere ustabile grunnforhold og medfører risiko for ytterlegare rørsler i konstruksjonen. Over tid kan dette påverke byggets stabilitet og føre til både fukt- og konstruksjonsskadar dersom det ikkje vert utbetra. Bygningsdelen er kategorisert som ein risikokonstruksjon, og utgifter til oppgraderingar må ventast.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Terreng rundt bygningen skal ha tilstrekkeleg fall frå byggverket med mindre det er utført andre tiltak for å leie vekk overflatevatn. For å sikre god drenering bør fallet ut frå bygningen vere minst 1:50 over ein avstand på minst 3 meter frå veggen, jf. «NBI 514.221 Fuktsikring av konstruksjonar mot grunn».

Fallforholdet frå grunnmuren ser ut til å vere tilpassa så godt som mogleg i høve til tomteforholda. Eigedomen ligg i skrånande terreng mot aust, med terrengfall mot grunnmuren. Under overflata skråar truleg berget inn mot bygningskroppen, noko som kan føre til opphoping av fukt i nedre del av grunnmuren. Dette medfører at deler av grunnmuren til tider kan vere utsett for både overflatevatn og grunnvatn. For denne typen konstruksjonar er god drenering og eit velfungerande utvendig tettesjikt avgjerande for å redusere risikoen for fuktinntrenging. Sjå punkt 1.1 for nærare utgreiing.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

Lett bindingsvirke med liggande trekledning på utvendig fasade.

Det vart ikkje observert visuelle teikn på avvik knytt til bindingsverket på befaringsdagen. Det skal likevel nemnast at bygningsdelen er innebygd eller tildekkja av andre overflater, noko som gjer det utfordrande å konstatere eventuelle avvik. Avvik utover det som er nemnt kan førekoma.

Kledningen på hovudkonstruksjonen viser teikn til fuktpåverknad og har manglande vedlikehald. Det er observert påbegynnande råte i enkelte område, noko som reduserer levetida og gjer kledningen meir utsett for vidare nedbryting. Det er ikkje etablert tilfredsstillande lufting bak kledningen, noko som aukar risikoen for fuktoppsamling og vidare skadar. I tillegg er det registrert opningar som kan gje tilgang for mus og andre skadedyr. Tilbygget frå 1998 framstår utan tilsvarande avvik og er vurdert til å vere i tilfredsstillande stand.

Manglande lufting og vedlikehald kan føre til at fuktskadar utviklar seg raskare og gje behov for omfattande utskifting av kledning og eventuelt reparasjon av underliggjande konstruksjonar. Opningane gjer bygget meir utsett for skadedyr, noko som kan påføre ytterlegare skadar.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Bustaden har vindauge og dører med to-lags isolerglass, samt kopla vindauge i underetasjen. Nokre vindauge er utstyrte med ventil. Produksjonsår strekkjer seg frå oppføringsåret og fram til 2019, og tilstanden varierer difor mellom dei ulike vindauga.

Det er ikkje observert punkterte ruter, men dette kan ikkje utelukkast då slike skadar ofte vert meir synlege under andre årstider eller ved ulike værforhold.

Det er registrert lause beslag og listverk på enkelte utvendige karmar. Under minst eitt vindauge er beslag lagt med feil fallforhold, noko som kan føre til oppsamling av vatn og auka risiko for fuktskadar. Det er òg registrert fuktig trevirke i enkelte karmar, noko som indikerer fuktpåverknad over tid. Observasjonane peikar på vedlikehaldsmangel.

Varierende alder og vedlikehaldsnivå gjer at fleire av vindauga vil ha avgrensa restlevetid og behov for tiltak over tid. Manglande eller feilmonterte beslag kan føre til fuktskadar i tilknytning til karmar og fasade dersom dette ikkje vert utbetra. Registrert fuktig trevirke indikerer risiko for vidare nedbryting og eventuell råteutvikling i karmane. Eventuelle punkterte ruter kan redusere både isolasjonsevne og funksjon, og vil krevje utskifting.

Merknader: Fukt og påbegynnande råte i vindaugskarm.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Punkta 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon, takteking og kaldt loft, og inneheld delvis gjentakande opplysningar. Punkt 4.1: Vurderer takkonstruksjonen og eventuelle svekkelsar i bereevna.

Avstanden frå terreng til tak utgjer ei utfordring ved inspeksjon av takkonstruksjonen. Tilkomst for visuell kontroll er begrensa, noko som kan gjera det vanskeleg å identifisera eventuelle skadar eller behov for vedlikehald. Vurderinga av tilstandsgrad er difor basert på takets alder og opplysningar frå heimelshavar.

Det er ikkje teikn på svekkelsar i den bærande konstruksjonen. Det er registrert normale svankar og svai i takflata, noko som er vanleg med tanke på byggeåret.

Snøfangar manglar på takflata. Skifer har ein friksjonskoeffisient på om lag 0,25, noko som gjev krav til snøfangar dersom takvinkelen overstig 14 grader. Taket i dette tilfellet har ein høgare vinkel. Snøfangar er ei viktig sikring for eigarar, underliggande bygningsdelar og tredjepersonar mot skade som kan oppstå ved snøras frå taket. Det vert difor anbefalt å få dette montert for å redusere risikoen for både materiell- og personskadar.

Merknader:

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

Punkt 4.2 tek for seg taktekkinga, inkludert lufting, undertak, gjennomføringar, lekter og yttertak. Destruktive undersøkingar av lukka konstruksjonar vert ikkje utført, og tilstandsgraden baserer seg på alder, eventuelle avvik og taksmannens vurdering. Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar. Punkt 4.1 og 4.2 er av sikkerheitsmessige årsaker kun visuelt kontrollert frå bakkeplan. Avvik utover underteikna si beskriving kan førekoma.

Rekvirent opplyser:

Taket er frå: Byggeår. Tilbygg frå 1998. Type undertak: truleg asfaltapp. Taktekking: Skifer. Blikk på deler av tak over entre og gang.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 3 på bakgrunn av lekkasjen nemnd i punkt 5.1. Ei lekkasje tilseier at både taktekking og undertak i det aktuelle området ikkje lenger fungerer etter føremålet, og oppgradering vert difor anbefalt.

Skifer har generelt lang levetid, men materialet er ikkje tett mot slagregn, sterk vind eller langvarig nedbør. Dette stiller krav til at undertaket er heilt tett, utan svekkingar i skøyter eller overgangar. I denne konstruksjonen er det nytta u-impregnerte reker og lekter under skiferen. For skifertak er det anbefalt å nytte impregnerert materiale, då treverket bør ha tilnærma same levetid som sjølve skiferen. Manglande impregnering aukar risikoen for tidlegare nedbryting av underliggjande trekonstruksjonar og kan dermed redusere den totale levetida for taket.

Lekkasjen viser at dagens løysing ikkje gir tilfredsstillande beskyttelse. Utbetring eller utskifting er nødvendig for å sikre tett bygg. U-impregnerte lekter og reker kan føre til redusert haldbarheit og auka behov for framtidige tiltak.

Merknader:

5. Loft

Punkt 5.1 omfattar kontroll av loftet, der eventuelle funn som mugg, sopp, fukt og råteskader vert kommentert. Dersom bustaden ikkje har kaldt loft, vert slike observasjonar i staden beskrive under punkt 4.2.

Av erfaring kan fuktigheit trenga inn i andre årstider eller værforhold. Slagregn og regn kombinert med vind kan framprovosera eventuelle lekkasjeområder. Det vert difor på generelt grunnlag alltid anbefalt jamnleg kontroll av innvendige overflater, og kaldtloft/kryperom for å tidlegast mogleg fanga opp eventuelle avvik knytt til takkonstruksjon.

Rekvirent opplyser at loftkonstruksjonen er frå byggeår.

Det er registrert fuktskjolder og misfarga overflater på kaldtloftet. Fuktmålingar viste utslag i enkelte område, særleg rundt pipegjennomføringa. Dette indikerer at det har vore fuktinntrenging i konstruksjonen. På pipeveggen er det observert krakelering og riss, noko som kan skuldast både fuktpåverknad og aldersslitasje. Det er òg registrert ekskrement frå mus, som viser at skadedyr har hatt tilgang til loftsrommet.

Fuktinntrenging kan føre til vidare nedbryting av materialar og risiko for råte dersom årsaka ikkje vert utbetra. Skadar i pipeveggen kan svekke konstruksjonen og gjere ho meir utsett for lekkasje eller ytterlegare sprekkdanning. Tilgang for mus kan medføre skade på isolasjon og anna materiale, samt hygieniske utfordringar. Tiltak for å stanse fuktinntrenging og hindre skadedyrtilkomst vert anbefalt.

Merknader: Fukt og misfargar rundt pipegjennomføring.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkongen er oppført i betong, og slike konstruksjoner er ofte bygd som ein forlenging av etasjeskiljet som vert ført ut forbi vegglivet. Dette dannar sjølv grunnlaget for balkongen. Det er ikkje montert rekkverk, noko som medfører fare for fall og alvorlege personskadar. Det er registrert riss i betongen, og understøttinga av balkongen vert vurdert som usikker.

Garasjetaket, som truleg er planlagt som ei vidareføring av balkongkonstruksjonen, har òg synlege riss og ei tilsvarande usikker understøtting.

Manglande rekkverk inneber ein direkte risiko for liv og helse. Riss og usikker understøtting i betongkonstruksjonane kan tyde på svekking i bereevna, og det er risiko for forverring dersom tiltak ikkje vert sett i verk. For å sikre både funksjon og tryggleik vert det anbefalt nærare undersøking av konstruksjonane og etablering av nødvendige utbetringar, inkludert montering av rekkverk. Fuktig isolasjon i garasjehimling.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser på golv og sokkel. Baderomsplater på vegg. 60x120 himlingsplater.

Ventilasjon: Naturleg avtrekk i himling. Tilluft til rom i underkant av dørblad sørger for tilluft til rom, og ut-tørking av vassdamp.

Badekar og vaskemaskin står plassert på badet og fører til begrensa oversikt. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma i alle punkt som omhandlar våtrommet.

Det er registrert opningar i skøytar, hjørneprofilar og i overgangar mot sokkelflis på baderomsplatene. Desse opningane ligg innanfor våtsonene, og utbetring vert difor anbefalt for å hindre fuktinntrenging. Sokkelfliser sit laust, og det er observert misfarging i enkelte område. I himling over vaskemaskin er det synlege, inntørka fuktskjolder som indikerer tidlegare fuktpåverknad. Nærare undersøking vert anbefalt for å avklare årsak og eventuelle skadeomfang. Ventilasjonen er basert på naturleg avtrekk. For å sikre tilfredsstillande fukttransport og redusere risiko for fuktskadar bør dette erstattast med mekanisk avtrekk.

Opningar i overflater innanfor våtsone kan føre til fuktoppsug i underliggjande konstruksjonar, med risiko for råte og redusert levetid på bygningsdelen. Lause fliser og misfarging kan tyde på fuktrelaterte problem som kan utvikle seg dersom tiltak ikkje vert gjennomført. Tidlegare fuktskjolder i himling kan indikere lekkasje eller kondens, og bør undersøkast nærare. Manglande mekanisk avtrekk aukar risikoen for høg fuktbelastning og dårleg inneklima.

Merknader: Misfargar i dusjsone.

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalde punkt, men ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Vurderinga er gjort opp mot krava som var gjeldande ved oppføringstidspunktet (TEK97).

TEK97 opnar for følgjande løysing ved oppbygging av fall i våtrom:

Minimum 1:50 fall innanfor ein radius på 80 cm frå sluk. Det er ikkje sett spesifikke krav til fall utanfor dusjsona, men det skal vere fall frå alle usikra vassinstallasjonar. Flate parti og motfall vert difor ikkje akseptert.

Det er registrert motfall som medfører vassansamling i dusjsona. Fallet tilfredsstiller ikkje krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet. Badekar hindrar kontroll av fallforhold mot sluk under sjølve karet, og nærare undersøking her vert anbefalt. Det er i tillegg observert manglande fuger mellom enkelte golvfliser samt misfarga fuger.

Motfall og manglande tilstrekkeleg fall i våtsoner aukar risikoen for vassansamling, lekkasje og inntrenging i underliggjande konstruksjonar. Over tid kan dette medføre fuktskadar, råteutvikling og redusert levetid på badet. Manglande og svekka fuger gjev opningar for fukt og vassinntrenging, som ytterlegare forsterkar risikoen for skadar i golvkonstruksjonen.

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

Rekvirent opplyser at badets tettesjikt er frå 1998. Membrantype: Smøremembran under flis. Baderomsplater på vegg.

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

Holboring er utført frå tilstøytande rom (soverom), i område ved dusj som vert vurdert som ein kritisk stad. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling eller visuell kontroll i holet på befaringsdagen. Holet er tildekka med forblendingslokk som kan fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt. Det vert gjort merksam på at funn utan avvik kan vere relatert til minimal bruk av våtrommet, og at lekkasjar kan oppstå ved meir hyppig bruk. Tettesjiktet i sluket er ikkje synleg. På grunn av alder har tettesjiktet ei usikker gjenværande restlevetid, jf. SINTEF Byggforsk. Slitasje over tid kan føre til redusert funksjon, noko som aukar risikoen for fuktgjennomtrenging og påfølgjande bygningsskadar. Oppgradering vert difor anbefalt for å sikre varig beskyttelse og redusere risikoen for framtidige skadar.

Manglande synleg tettesjikt og alder på konstruksjonen gjev ein vesentleg usikkerheit rundt våtrommets vidare levetid. Risikoen for lekkasjar og skjulte fuktskadar aukar over tid, og kan krevje omfattande utbetringar dersom tiltak ikkje vert gjennomført.

Merknader:

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Eldre kjøkken vart erstatta med eit brukt kjøkken i 2010. Innreiinga har ein-speigla frontar. Stålvask med to kummar er montert i laminat benkeplate. På vegg er det montert kitchenboard som gjev ei meir robust og lettstelt overflate. Det er integrert oppvaskmaskin, og kjøkkenventilatoren fører matos og vassdamp ut til det fri.

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

Bruks- og slitasjemerker. Avløpet frå vasken har treg avrenning i høve til tappepunktets kapasitet, noko som indikerer delvis tilstopping eller redusert kapasitet i avløpsleidningen.

Treg avrenning kan føre til oppstuvning av vatn og risiko for lekkasje eller vasskadar dersom avløpet vert tett. Tiltak for reinsing og vedlikehald av avløpssystemet bør gjennomførast. Normale bruksmerker påverkar ikkje funksjonen, men vitnar om alder og bruk.

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

Dette punktet vert vurdert i samanheng med punkt 1.1 og 1.3, som omhandlar utvendig fuktsikring. Store delar av grunnmuren er innvendig tildekkja av andre overflater enn betong/murpuss, og det har difor ikkje vore mogleg å utføre full visuell kontroll av grunnmuren for eventuelle sprekker, setningar eller jordtrykksskadar. Vurderinga er basert på synlege overflater, og avvik utover det som er registrert kan førekome.

Overflatene som er innreia framstår som forventa i høve til byggets alder, men manglande direkte inspeksjon av store delar av muren inneber usikkerheit.

Eventuelle sprekkdanningar eller setningar kan gå ubemerkta og utvikle seg til strukturelle utfordringar over tid.

Sidan delar av muren ikkje kan inspiserast direkte, bør ein vere observant på teikn til fukt eller konstruktive endringar på innvendige overflater, som misfarging, buling eller sprekkdanning i vegger og golv.

Sjå punkt 9.1.3 for nærare omtale av fuktmåling og ventilasjon.

Det er observert ei gjennomgåande sprekk i grunnmuren. Sjå punkt 1.1 for nærare vurdering. Slike sprekkdanningar kan indikere rørsler i konstruksjonen eller påverknad frå ytre faktorar som tele, fukt eller langvarig belastning.

Ei gjennomgåande sprekk representerer ein potensiell risiko for redusert stabilitet og auka fuktinntrenging. Dersom årsaka ikkje vert avklara og eventuelle utbetringar ikkje vert gjennomført, kan skaden utvikle seg og medføre vidare svekking av konstruksjonen. Nærare fagleg vurdering vert anbefalt for å sikre stabilitet og redusere risikoen for framtidige skadar.

Merknader: Avskala overflatebehandling som følge av fukt.

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Deler av den underliggende betongplata er tildekket av andre overflater enn betong og kan difor ikkje kontrollert direkte. Eventuelle avvik utover det som er nemnt kan førekoma.

Tilgjengelege overflater er visuelt kontrollert og framstår som forventa i forhold til alder. Riss og sprekker er observert.

Merknader:

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er utført holtakingsprøve i nedre del av veggen i innreia rom. Holet er tildekket med forblendingslokk, som enkelt kan fjernast ved framtidige kontrollar. Fuktutslag på 16 vektprosent er registrert, noko som vert vurdert som normalt. Det er viktig å påpeike at undersøkinga berre omfattar eit avgrensa område, og at avvik kan finnast i andre delar av konstruksjonen som ikkje er kontrollert. Vidare oppfølging og vurdering av omkringliggende område kan vere nødvendig for å avdekke eventuelle fuktskadar som ikkje var synlege ved denne enkeltstående prøven.

Det er utført holtakingsprøve i nedre del av vegg i den innreia delen av underetasjen. Holet er tildekket med forblendingslokk som enkelt kan fjernast ved framtidige kontrollar. Målingane viste fuktutslag på 21 vektprosent. Resultatet må sjåast i samanheng med vurderingar av grunnmur, drenering og terrengforhold, då slike forhold har direkte påverknad på fuktinntrenging. På grunn av det høge fuktutslaget vert bygningsdelen kategorisert som ein risikokonstruksjon. Saltutslag og misfargar på innvendige overflater underbyggjer funna og indikerer fukttransport frå grunnen.

Høgt fuktinnhald i trekonstruksjonar aukar risikoen for råte, soppvekst og skade på overflater og innreiing. Over tid kan dette påverke innklimaet negativt og redusere levetida til konstruksjonen. Vidare undersøkingar bør vurderast for å fastslå skadeomfang og nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastninga og hindre framtidige skadar.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

VASSRØYR:

Vassinntak av typen pel (plast) er ført inn i underetasjen. Vatn vert fordelt til vanninstallasjonar via ein kombinasjon av røyr i røyr-system og kobubernet. Stoppekrane er observert ved vassinntak. Kran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal.

AVLØP:

Avløpsrøyr i plast. Deler av anlegget over og under betonggolv i underetasjen er av støypejern frå byggeår. Forutan vasslåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vasslåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert avvik. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vasslåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vasslåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald. Rekvirent bekrefter at avløpslufting er ført ut via takk, og at det aldri har vore problem med avløpsanlegget i deira eige. Stakepunkt er registrert ved tropperom i underetasjen.

Deler av VA-anlegget ligg skjult i vegg og himling, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan difor førekome. Rekvirent opplyser at det ikkje har vore problem med verken vatn- eller avløpsanlegget i deira eige. Anlegget er delvis frå byggeår, med utviding i samband med tilbygg i 1998.

Fordelerstamma for vatn er montert direkte på vegg utan fordelarskap. Løysinga er ikkje lekkasjesikra, noko som inneber at lekkasjar kan utvikle seg uoppgå. Det er registrert lekkasje i blandebatteri i underetasjen. Deler av anlegget er av eldre dato og har ei avgrensa gjenværande restlevetid, jf. SINTEF Byggforsk. Lause vassrøyrer er observert. Lause vassstilførsler kan føra til trykkslag og lekkasjar.

For å unngå frostsprenging vinterstid må utekranen tappast for vatn. Det vert anbefalt å stenge tilførselen og tømme røyrsystemet for restvatn, slik at temperaturar under null grader ikkje fører til skade på installasjonen.

Manglande lekkasjesikring på fordelarstamma aukar risikoen for skjulte vasskadar dersom lekkasje skulle oppstå. Eldre røyrdelar kan ha redusert funksjon og er meir utsette for lekkasjar over tid. Lekkasjen i blandebatteriet bør utbetrast snarast for å hindre følgjeskadar. Dersom utekranen ikkje vert frostsikra, kan dette medføre frostsprenging, røyrbrot og påfølgjande vasskadar.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Ctc bereder på 115 liter og 2 kW effekt står plassert i underetasjen. Slange er montert på sikkerheitsventil og ført inn til naborom med sluk. Prod. år: ca 1997. Beredaren er tilkopla vanleg stikkontakt med støpsel.

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

Bereder nermar seg 20 år og har difor ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Dårlig vasskvalitet kan vera ein konsekvens av vidare bruk.

Merknader: Beredaren er tilkopla straum via vanleg støpsel i stikkontakt. I 2014 kom det krav om at beredere med effekt over 1,5 kW skal ha fast straumtilkopling. Varmvatnsberedaren trekker relativt mykje straum over lang tid, og tilkopling via vanleg stikkontakt kan føre til dårleg kontakt, som igjen kan resultere i overoppheting og i verste fall brann. Sjølv om installasjonen er frå før 2014-kravet, vert det på generelt grunnlag anbefalt å installere fast straumtilkopling for å sikre stabil drift og redusere risiko for varmeutvikling i tilkoplingspunktet. Lekkasjesikringa tilfredstiller ikkje dagens krav.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikkje.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Bustaden er utstyrt med naturleg balansert ventilasjon. Periodisk avtrekk frå bad og kjøkkenventilator skapar undertrykk i bygget, og ny frisk luft kjem inn via ventilar integrert i vindauger. Løysinga gir grunnleggjande luftutskifting, men er avhengig av at ventilar vert haldne opne og reingjorde for å fungere tilfredsstillande.

Løysinga fungerer, men det må bemerkast at ventilasjonen er enklare enn det som vert anbefalt etter dagens standardar. Dette gjer det vanskelegare å oppnå tilfredsstillande luftkvalitet og reduserer moglegheita for effektiv luftutskifting. Det er òg naturlege luftlekkasjar rundt vindauger, dører, tak og veggjar. Ved ei eventuell oppgradering av lufttetting i desse bygningsdelane, må ein ta omsyn til at den naturlege ventilasjonen vil verte redusert. I slike tilfelle bør ein vurdere å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre god luftkvalitet.

Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande ventilar og utilstrekkeleg luftveksling mellom rom. For å sikre fri luftvandring bør det etablerast luftespalter under innvendige dørblad eller ventilar i innerveggjar. Slik systemet fungerer i dag, er ikkje luftvekslinga tilfredsstillande dersom innerdører er lukka.

Manglande ventilasjon kan medføre dårleg inneklimate og auka energibruk for mekaniske avtrekk, noko som igjen kan føre til opphoping av fukt og redusert komfort i bustaden over tid. Alle rom bør ha tilfredsstillande ventilasjon, og det vert tilrådd å installere fleire ventilar og etablere luftespalter mellom rom for å sikre god luftsirkulasjon.

Det vert vist til punkt 7 for nærare informasjon om ventilasjon på våtrom.

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, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det vert gjort merksamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak.

NEK405 bør nyttast som grunnlag for kartlegginga. Det vil gi ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Sikringskap med automatsikringar er observert i gang i andre etasje. Antallet sikringar samsvarar med antallet i kursforteiknelsen. Deksel i skap er ikkje fjerna for kontroll av kabelføringar o.l. Rekvirent opplyser at anlegget er frå 1959 med ei stor oppgradering i samband med tilbygget i 1998. Vidare vert det opplyst at DLE hadde tilsyn på anlegget i 2022, og diverse jordingsavvik vart utbetra i regi av heimelshavar.

Merknad:

- Enkelte lause stikkontaktar og brytarar.
- Trekkerøyrer på kaldtloft. Varm luft i røyrer kan kondensera ved utetemperaturar på mindre en 0 grader.
- Eldre og utdaterte deler er observert.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

BRANN:

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

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

REKKVERK:

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

Følgjande avvik er registrert:

- Håndrekke på vegg manglar i innvendig tropp.
- Rekkverk manglar på balkong.

Fall og personskadar kan vere ein konsekvens av avvika. Sjølv om nokon av dei registrerte avvika ikkje har tilbakeverkande kraft, krev takstforskrifta at dei vert opplyste 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 innanfor tidsperioden. Det vil sei at det ikkje kan utelukkast at det er nytta asbesthaldige material under oppbygging, eller eventuelle oppgrederingar etter byggeår. Desse materialane kan vera i bygningsplater, skjult bak bygningsplater, i røyr, kanalar, isolasjon mm. Ta kontakt med godkjent saneringsfirma ved mistanke om asbest. Mulig asbesthaldig material er observert i himling for rom ved vassinntak i underetasjen.

LOVLIGHEITSMANGEL:

Dagslysflate: I henhold til NS 3600 skal rom for varig opphald ha minst 10 % dagslysflate/vindaugsareal i forhold til rommets golvareal.

Avvik er registrert:

- Soverom ved bad i hovudetasjen har eit dagslysareal på ca. 8,3%.
- To soverom mot gavlvegg i andre etasje har eit dagslysareal på ca. 8,3% og 8%.

Takhøgd: Rom for varig opphald skal ha minimum 2,2?m. I underetasjen er takhøgda 2,16?m, under dagens krav. Ingen rom i underetasjen er definert som rom for varig opphald, men informasjonen kan vera relevant ved ønske om eventuell ombygging.

DØDSBU:

Eigedomen vert seld som dødsbu. Rekviert har avgrensa kunnskap om eigedomen og konstruksjonen, og tilgjengeleg dokumentasjon er begrensa. Skjulte feil og manglar som tidlegare heimelshavar hadde kjennskap til, er difor ikkje kartlagt. Rapporten utgjør ikkje ei fullstendig vurdering, og kjøpar bør sjølv gjennomføre undersøkingar for å avdekke eventuelle skjulte manglar. Risikoen for skjulte feil og manglar kan vera høgare enn ved ordinære eigedomar, og dette må takast omsyn til ved kjøp

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Fallforholdet frå grunnmuren ser ut til å vere tilpassa så godt som mogleg i høve til tomteforholda. Eigedomen ligg i skrånande terreng mot aust, med terrengfall mot grunnmuren. Under overflata skrå truleg berget inn mot bygningskroppen, noko som kan føre til opphopping av fukt i nedre del av grunnmuren. Dette medfører at deler av grunnmuren til tider kan vere utsett for både overflatevatn og grunnvatn. For denne typen konstruksjonar er god drenering og eit velfungerande utvendig tettesjikt avgjerande for å redusere risikoen for fuktinntrenging. Sjå punkt 1.1 for nærare utgreiing.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det er ikkje teikn på svekkelsar i den bærande konstruksjonen. Det er registrert normale svankar og svai i takflata, noko som er vanleg med tanke på byggeåret. Snøfangar manglar på takflata. Skifer har ein friksjonskoeffisient på om lag 0,25, noko som gjev krav til snøfangar dersom takvinkelen overstig 14 grader. Taket i dette tilfellet har ein høgare vinkel. Snøfangar er ei viktig sikring for eigarar, underliggjande bygningsdelar og tredjepersonar mot skade som kan oppstå ved snøras frå taket. Det vert difor anbefalt å få dette montert for å redusere risikoen for både materiell- og personskadar.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Det er registrert opningar i skøyter, hjørneprofilar og i overgangar mot sokkelflis på baderomsplatene. Desse opningane ligg innanfor våtsonene, og utbetring vert difor anbefalt for å hindre fuktinntrenging. Sokkelfliser sit laust, og det er observert misfarging i enkelte område. I himling over vaskemaskin er det synlege, inntørka fuktskjolder som indikerer tidlegare fuktpåverknad. Nærare undersøking vert anbefalt for å avklare årsak og eventuelle skadeomfang. Ventilasjonen er basert på naturleg avtrekk. For å sikre tilfredsstillande fukttransport og redusere risiko for fuktskadar bør dette erstattast med mekanisk avtrekk. Opningar i overflater innanfor våtsone kan føre til fuktoppsug i underliggjande konstruksjonar, med risiko for råte og redusert levetid på bygningsdelen. Lause fliser og misfarging kan tyde på fuktrelaterte problem som kan utvikle seg dersom tiltak ikkje vert gjennomført. Tidlegare fuktskjolder i himling kan indikere lekkasje eller kondens, og bør undersøkast nærare. Manglande mekanisk avtrekk aukar risikoen for høg fuktbelastning og dårleg inn klima.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Det er registrert motfall som medfører vassansamling i dusjsone. Fallet tilfredsstiller ikkje krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet. Badekar hindrar kontroll av fallforhold mot sluk under sjølve karet, og nærare undersøking her vert anbefalt. Det er i tillegg observert manglande fuger mellom enkelte golvfliser samt misfarga fuger. Motfall og manglande tilstrekkeleg fall i våtsoner aukar risikoen for vassansamling, lekkasje og inntrenging i underliggjande konstruksjonar. Over tid kan dette medføre fuktskadar, råteutvikling og redusert levetid på badet. Manglande og svekka fuger gjev opningar for fukt og vassinntrenging, som ytterlegare forsterkar risikoen for skadar i golvkonstruksjonen.
7.1.3	Bad Membran, tettesjikt og sluk
	Holboring er utført frå tilstøytande rom (soverom), i område ved dusj som vert vurdert som ein kritisk stad. Det vart ikkje registrert avvik ved fuktmåling eller visuell kontroll i holet på befaringsdagen. Holet er tildekkja med forblendingslokk som kan fjernast for nye kontrollar i framtida. Jamnleg kontroll vert anbefalt. Det vert gjort merksam på at funn utan avvik kan vere relatert til minimal bruk av våtrommet, og at lekkasjar kan oppstå ved meir hyppig bruk. Tettesjiktet i sluket er ikkje synleg. På grunn av alder har tettesjiktet ei usikker gjenværande restlevetid, jf. SINTEF Byggforsk. Slitasje over tid kan føre til redusert funksjon, noko som aukar risikoen for fuktgjennomtrenging og påfølgjande bygningsskadar. Oppgradering vert difor anbefalt for å sikre varig beskyttelse og redusere risikoen for framtidig skadar. Manglande synleg tettesjikt og alder på konstruksjonen gjev ein vesentleg usikkerheit rundt våtrommets vidare levetid. Risikoen for lekkasjar og skjulte fuktskadar aukar over tid, og kan krevje omfattande utbetringar dersom tiltak ikkje vert gjennomført.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Bruks- og slitasjemerker. Avløpet frå vasken har treg avrenning i høve til tappepunktets kapasitet, noko som indikerer delvis tilstopping eller redusert kapasitet i avløpsleidningen. Treg avrenning kan føre til oppstuvning av vatn og risiko for lekkasje eller vassskadar dersom avløpet vert tett. Tiltak for reinsing og vedlikehald av avløpssystemet bør gjennomførast. Normale bruksmerker påverkar ikkje funksjonen, men vitnar om alder og bruk.

9.1.1	Underetasje Veggenes og himlingens overflater
	Det er observert ei gjennomgåande sprekk i grunnmuren. Sjå punkt 1.1 for nærare vurdering. Slike sprekkdanningar kan indikere rørslar i konstruksjonen eller påverknad frå ytre faktorar som tele, fukt eller langvarig belastning. Ei gjennomgåande sprekk representerer ein potensiell risiko for redusert stabilitet og auka fuktinntrenging. Dersom årsaka ikkje vert avklara og eventuelle utbetringar ikkje vert gjennomført, kan skaden utvikle seg og medføre vidare svekking av konstruksjonen. Nærare fagleg vurdering vert anbefalt for å sikre stabilitet og redusere risikoen for framtidige skadar.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	Tilgjengelege overflater er visuelt kontrollert og framstår som forventa i forhold til alder. Riss og sprekker er observert.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Deler av VA-anlegget ligg skjult i veggjar og himling, og eventuelle avvik som ikkje var synlege på befaringsdagen kan difor førekome. Rekvisitent opplyser at det ikkje har vore problem med verken vatn- eller avløpsanlegget i deira eige. Anlegget er delvis frå byggeår, med utviding i samband med tilbygg i 1998. Fordelerstamma for vatn er montert direkte på vegg utan fordelarskap. Løysinga er ikkje lekkasjesikra, noko som inneber at lekkasjar kan utvikle seg uoppdaga. Det er registrert lekkasje i blandebatteri i underetasjen. Deler av anlegget er av eldre dato og har ei avgrensa gjenværande restlevetid, jf. SINTEF Byggforsk. Lause vassrør er observert. Lause vassstilførsler kan føra til trykkslag og lekkasjar. For å unngå frostsprenging vinterstid må utekranen tappast for vatn. Det vert anbefalt å stenge tilførselen og tømme rørsystemet for restvatn, slik at temperaturar under null grader ikkje fører til skade på installasjonen. Manglande lekkasjesikring på fordelarstamma aukar risikoen for skjulte vassskadar dersom lekkasje skulle oppstå. Eldre røyrdelar kan ha redusert funksjon og er meir utsette for lekkasjar over tid. Lekkasjen i blandebatteriet bør utbetrast snarast for å hindre følgeskadar. Dersom utekranen ikkje vert frostsikra, kan dette medføre frostsprenging, røyrbrot og påfølgjande vassskadar.
10.2	Varmtvannsbereder
	Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Bereder nermar seg 20 år og har difor ei usikker gjennverande rest-levetid jfr. Sintef Byggforsk. Dårleg vasskvalitet kan vera ein konsekvens av vidare bruk.
10.5	Ventilasjon
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 2 på grunn av manglande ventilar og utilstrekkeleg luftveksling mellom rom. For å sikre fri luftvandring bør det etablerast luftespalter under innvendige dørblad eller ventilar i innerveggjar. Slik systemet fungerer i dag, er ikkje luftvekslinga tilfredsstillande dersom innerdører er lukka. Manglande ventilasjon kan medføre dårleg inneklima og auka energibruk for mekaniske avtrekk, noko som igjen kan føre til opphoping av fukt og redusert komfort i bustaden over tid. Alle rom bør ha tilfredsstillande ventilasjon, og det vert tilrådd å installere fleire ventilar og etablere luftespalter mellom rom for å sikre god luftsirkulasjon. Det vert vist til punkt 7 for nærare informasjon om ventilasjon på våtrom.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Store deler av bygningsdelen befinner seg under terreng og er ikkje tilgjengelig for inspeksjon. Underteikna har vurdert det som ligg framme i dagen. Det er registrert gjennomgåande sprekker og setningsskadar i grunnmuren. Sjå punkt 9.1.3 for nærare omtale av registrerte fuktutslag i underetasjen. Grunnforholda verkar u-stabile. Tilbygget mot vest hindrar for tilkomst til denne delen av grunnmuren, noko som gjer inspeksjon og vedlikehald vanskeleg. På grunn av manglande tilkomst til grunnmur på vestsida vil det ikkje vere mogleg å utbetre drenering eller utvendig tettesjikt på denne delen av konstruksjonen. Dersom ein ønskjer å etablere utvendig isolasjon, som er anbefalt ved feks. innredning av underetasjen, vil heller ikkje det kunne gjennomførast. Sprekkar og setningsskadar i grunnmur kan indikere ustabile grunnforhold og medfører risiko for ytterlegare rørsler i konstruksjonen. Over tid kan dette påverke byggets stabilitet og føre til både fukt- og konstruksjonsskadar dersom det ikkje vert utbetra. Bygningsdelen er kategorisert som ein risikokonstruksjon, og utgifter til oppgraderingar må ventast.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mer enn Kr. 300 000
2.1	Yttervegger
	Kledningen på hovudkonstruksjonen viser teikn til fuktpåverknad og har manglande vedlikehald. Det er observert påbegynnande råte i enkelte område, noko som reduserer levetida og gjer kledningen meir utsett for vidare nedbryting. Det er ikkje etablert tilfredsstillande lufting bak kledningen, noko som aukar risikoen for fuktoppsamling og vidare skadar. I tillegg er det registrert opningar som kan gje tilgang for mus og andre skadedyr. Tilbygget frå 1998 framstår utan tilsvarande avvik og er vurdert til å vere i tilfredsstillande stand. Manglande lufting og vedlikehald kan føre til at fuktskadar utviklar seg raskare og gje behov for omfattande utskifting av kledning og eventuelt reparasjon av underliggjande konstruksjonar. Opningane gjer bygget meir utsett for skadedyr, noko som kan påføre ytterlegare skadar.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det er registrert lause beslag og listverk på enkelte utvendige karmar. Under minst eitt vindauge er beslag lagt med feil fallforhold, noko som kan føre til oppsamling av vatn og auka risiko for fuktskadar. Det er òg registrert fuktig trevirke i enkelte karmar, noko som indikerer fuktpåverknad over tid. Observasjonane peikar på vedlikehaldsmangel. Varierende alder og vedlikehaldsnivå gjer at fleire av vindauga vil ha avgrensa restlevetid og behov for tiltak over tid. Manglande eller feilmonterte beslag kan føre til fuktskadar i tilknytning til karmar og fasade dersom dette ikkje vert utbetra. Registrert fuktig trevirke indikerer risiko for vidare nedbryting og eventuell råteutvikling i karmane. Eventuelle punkterte ruter kan redusere både isolasjonsevne og funksjon, og vil krevje utskifting.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Bygningsdelen vert vurdert til TG 3 på bakgrunn av lekkasjen nemnd i punkt 5.1. Ei lekkasje tilseier at både taktekking og undertak i det aktuelle området ikkje lenger fungerer etter føremålet, og oppgradering vert difor anbefalt. Skifer har generelt lang levetid, men materialet er ikkje tett mot slagregn, sterk vind eller langvarig nedbør. Dette stiller krav til at undertaket er heilt tett, utan svekkingar i skøyter eller overgangar. I denne konstruksjonen er det nytta u-impregnerte reker og lekter under skiferen. For skifertak er det anbefalt å nytte impregnerert materiale, då treverket bør ha tilnærma same levetid som sjølve skiferen. Manglande impregnering aukar risikoen for tidlegare nedbryting av underliggjande trekonstruksjonar og kan dermed redusere den totale levetida for taket. Lekkasjen viser at dagens løysing ikkje gir tilfredsstillande beskyttelse. Utbetring eller utskifting er nødvendig for å sikre tett bygg. U-impregnerte lekter og reker kan føre til redusert haldbarheit og auka behov for framtidige tiltak.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mer enn Kr. 300 000
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

	Det er registrert fuktskjolder og misfarga overflater på kaldtloftet. Fuktmålingar viste utslag i enkelte område, særleg rundt pipegjennomføringa. Dette indikerer at det har vore fuktinntrenging i konstruksjonen. På pipeveggen er det observert krakelering og riss, noko som kan skuldast både fuktpåverknad og aldersslitasje. Det er òg registrert ekskrement frå mus, som viser at skadedyr har hatt tilgang til loftsrommet. Fuktinntrenging kan føre til vidare nedbryting av materialar og risiko for råte dersom årsaka ikkje vert utbetra. Skadar i pipeveggen kan svekke konstruksjonen og gjere ho meir utsett for lekkasje eller ytterlegare sprekkdanning. Tilgang for mus kan medføre skade på isolasjon og anna materiale, samt hygieniske utfordringar. Tiltak for å stanse fuktinntrenging og hindre skadedyrtilkomst vert anbefalt. Syner til pnkt. 2.1 og 4.2 for utbetningskostnader.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende Det er ikkje montert rekkverk, noko som medfører fare for fall og alvorlege personskadar. Det er registrert riss i betongen, og understøttinga av balkongen vert vurdert som usikker. Garasjetaket, som truleg er planlagt som ei vidareføring av balkongkonstruksjonen, har òg synlege riss og ei tilsvarande usikker understøtting. Manglande rekkverk inneber ein direkte risiko for liv og helse. Riss og usikker understøtting i betongkonstruksjonane kan tyde på svekking i bereevna, og det er risiko for forverring dersom tiltak ikkje vert sett i verk. For å sikre både funksjon og tryggleik vert det anbefalt nærare undersøking av konstruksjonane og etablering av nødvendige utbetningar, inkludert montering av rekkverk. Fuktig isolasjon i garasjehimling. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon Det er utført holtakingsprøve i nedre del av vegg i den innreia delen av underetasjen. Holet er tildekka med forblendingslokk som enkelt kan fjernast ved framtidige kontrollar. Målingane viste fuktutslag på 21 vektprosent. Resultatet må sjåast i samanheng med vurderingar av grunnmur, drenering og terrengforhold, då slike forhold har direkte påverknad på fuktinntrenging. På grunn av det høge fuktutslaget vert bygningsdelen kategorisert som ein risikokonstruksjon. Saltutslag og misfargar på innvendige overflater underbyggjer funna og indikerer fukttransport frå grunnen. Høgt fuktinnhald i trekonstruksjonar aukar risikoen for råte, soppvekst og skade på overflater og innreiing. Over tid kan dette påverke inneklimate negativt og redusere levetida til konstruksjonen. Vidare undersøkingar bør vurderast for å fastslå skadeomfang og nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastninga og hindre framtidige skadar. Syner til pnkt. 1.1 og 1.3 før utbetningskostnad.