



Fritidsbustad (frittliggende hytte)
 Tråstølsvegen 598
 5710 Skulestadmo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 02/10/2024

Hadlingen 25

Voss 5706

41506615

haavard_ure@hotmail.com

VERDIBYGG^{AS}
 BYGG OG TAKSERING



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:55, Bnr: 72
Hjemmelshaver:	Terje Egeland
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	826 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Felles privat veg
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Regulering:	Tråstølen
Offentl. avg. pr. år:	Ikkje opplyst
Forsikringsforhold:	Ikkje opplyst
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst
Byggeår:	2015

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

03.07.2024

VÊR:

- Opphald på befaringsdagen.

UTVENDIG:

- Det er ikkje utført befaringsdato på takflata grunna sikkerheitsmessige årsaker. Taket er besikta frå bakkeplan og innvendige undersøkingar.

- Drenering ligg under bakkenivå og er ikkje mogleg å kontrollera utover undersøkingar, samt informasjon frå heimelshavar. Det er ikkje rom under terreng på aktuell bustad som gjer at fuktig grunn ikkje har same konsekvens som ved rom under terreng.

INNVENDIG

- Ingen større hindringar som begrensar undersøkinga av bustaden.

- Underteikna har ikkje mogleheit for å flytte på større skap, stolar, bord, senger osv. Det vert derav teke atterhald om skjulte feil og manglar på befaringsdagen, som ikkje hadde vore mogleg å oppdage utan å fjerne lausøre.

- Det vert teke atterhald om at informasjon frå heimelshavar/rekvirent er riktige.

- Etasjeskille er ikkje kontrollert for ujanmheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. Dette er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ift. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som ujanmheitar, svei, svankar, retningsavvik ol. vil ikkje verta kommentert utover dette 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.

- Knirk i golv kan førekoma uansett alder på bustaden. Knirk i golv kan ha fleire årsakar. Knirk i golv vert ikkje kommentert spesielt i denne rapporten. Kjøpar må ta dette med i betraktning på visning.

Forutsetninger:**Oppdragsgiver:**

Terje Egeland

Tilstede under befaringsdato:**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter mms2

OM TOMTEN:

Tomt på 826kvm. Tomtestorleik er opplyst på Kommunkart.com.

Tomt i skråande terreng.

Gråsteinsmurar er opparbeida for å etabler eit flatt område rundt bustaden.

Asfalterte vegar inn på tomta. Støypet platting på store deler av tomta.

Gode solforhold.

Bustaden er plassert i øvre del av hyttefeltet i Tråstølen.

Kort veg til skianlegget Voss Resort.

Ca. 7km til Voss sentrum og 6km til Skulestadmoen.

Kort veg til nødvendige fasilitetar.

OM BYGGEMETODEN:

Beskrivelse av byggemetode er basert på opplysninger fra rekvirent samt egne undersøkingar på befaringdagen.

Tek atterhald om feil og manglar i beskrivinga.

Noko av beskrivinga er og basert på antakelsar med bakgrunn i byggemetode på det årstall bustaden er oppført.

Grunnmurar oppført i betong.

Dreneringa rundt grunnmuren er ukjent. Truleg ligg det drenerør i grunnen rundt bustaden.

Det er ikkje registrert isolasjon på grunnmuren utvendig.

Bustaden går over 2 etasjar:

Dekke mellom etasjar i trevirke truleg med sponplater. Vannbåren varme i golv. Ukjent oppbygging av etasjeskille med vannbåren varme, då det er fleire måtar å utføre dette på.

Ytterveggar oppført i trevirke med isolasjon, vindtetting og utlekting før liggande villmarkskledning.

Underteikna har registrert lluftepalte mellom kledning og vindtetting.

Noko manglande utførelse på vindtetting i overgang grunnmur til vegg. Enden på gipsplata er eksponert for slagreng då den ikkje er forseгла med teip eller liknande.

Museband er montert. Det er registrert nokre avvik på musebanda.

Sjå utgreiing seinare i rapporten.

Takkonstruksjonen er av typen saltak med opplett.

Truleg oppbygd med sperrer som kvilar på ytterveggar og som er knytta saman i mønet. Oppbygginga av konstruksjonen er utført på den metoden som var vanleg på oppførings-tidspunktet.

Taket er tekka med torv. Undertak er ikkje mogleg å kontrollera utan destruktive undersøkingar.

Det er ikkje registrert fuktmerker innvendig på synfaringdagen.

Det er visuelt kontrollert etter svei og svankar. Det er ikkje registrert avvik på synfaringdagen.

Gjer merksam på at torvtak har stor tyngde, i tillegg til snøtyngde som er i området. Måking av tak på snøtunge vintrar må takast med i betraktningen.

Vindauger er av typen 3-lags glas montert i trekarm. Vindauger har produksjonsår 2014.

Skyvedører og balkongdører har og 3-lags glas montert i trekarm.

Utvendig er det belista med trevirke. Det er montert vannstokk av trvirke under og over vindauger.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbustad som er oppført i 2014/15.

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.

Oppretthald kvaliteten på bygningsdelane ved jamnleg vedlikehald og service på utstyr.

Gjennomgåande god standard på bustaden.

Det er registrert nokre feil og manglar som omhadlar feil oppbygging ihht. forskrift, samt feil og manglar som fylgje av slitasje/alder.

Feil og manglar som er funne på synfaringdagen har ulik alvorlegheitsgrad. Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Avvik som er bemerka med TG 2 er samla i slutten av rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Vannbåren varme i alle golv i bustaden.
- Vedovn i stova i 1. etasje.
- (- Varmekabler på trapp ved inngangsparti)

VELFORENING:

Hytta er underlagt medlemskap i Tråstølen Hytteeigarlag.
Årleg velforeningsavgift: 7 000,- (Det er ikkje meldt om endringar i avgift)
Les vedtektene for velforeninga.

PREMISSER:

Takkonstruksjon og utlufting vil i nokre tilfeller vera vanskeleg å vurdere då det kun vert kontrollert visuelt og enkelte stadar. Skjulte feil og manglar kan ikkje utelukkast.

Våtrom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt.

Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimelshavar/rekvirent. Forutsetningar for rapporten er at desse opplysningane er rette. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

Sjølv om takstmannen analyserer grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Det vert ikkje utført destruktive undersøkingar.

Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbudt synfaring av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll.

Levetidsbetraktningane vert berekna med hovudvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatt resterande levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjera seg gjeldande mtp. værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noko om andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehald, estetikk, økonomi, sikkerheit, funksjon eller andre brukarynskje, er lagt til grunn.

Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10.

Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt eigenerklæringsskjema utfylt av rekvirent/heimelshavar.

DOKUMENTKONTROLL:**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og golv):**

Gjennomgåande lik standard på overflata i hytta.

I tak er det trepanel, for det meste i trekvit utførelse. Kvitmalt på to bad.

På vegg er det Østerdalspanel som er behandla.

På golv er det i hovudsak parkett. Fliser på golv i entre.

Bad har panel i tak med fliser på vegg og golv.

Vaskerom har panel i tak og på vegg. Fliser på golv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Ver merksam på at det som regel vil vera diverse mindre hol, samt skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert.

På golv vil det som regel vera diverse slitasje/missfarge/riper og liknande der møblement har vore plassert. Slike avvik vert rekna som normalt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Det skal utarbeidast ein tilstandsrapport ifbm. sal av fritidsbustaden.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ikkje opplyst om vesentlige endringar etter byggeår.

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
2. etasje	18				18	
1. etasje	161			177	161	
SUM BYGNING	179			177	179	
SUM BRA	179					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Anneks		16				16
Garasje		20				20
SUM BYGNING		36				36
SUM BRA	36					

BRA-i:

2. ETASJE: Sjå "merknad om areal" ang. areal som ikkje er måleverdig i 2. etasje.

Kontor/gang - 5,1kvm med 1,03m - 2,43m takhøgd.

Sov. nord - 5,8kvm med 1,03m - 2,23m takhøgd.

Sov. sør - 2,9kvm med 1,03m - 2,23m takhøgd.

Bad - 3kvm med 2,43m takhøgd.

1. ETASJE:

Soverom: 12,5kvm med 2,10m - 2,39m takhøgd.

Soverom: 9,4kvm med 2,39m takhøgd.

Soverom: 6kvm med 2,46m takhøgd.

Gang: 3,2kvm med 2,38m takhøgd.

TV-stova - 10,3kvm med 2,38m - 3,65m takhøgd.

Bad v/TV-stova: 4,1kvm med 2,41m takhøgd.

Kjøkken - 29,8kvm med 2,47m - 3,66m takhøgd.

Stova - 35,7kvm med 2,37m - 3,56m takhøgd.

Gang - 6,6kvm med 2,38m takhøgd. (Areal under trapp er inkludert)

Soverom - 10,3kvm med 2,38m takhøgd.

Bad v/soverom - 4,1kvm med 2,39m takhøgd.

Entre - 11,9kvm med 2,11m - 2,39m takhøgd.

Bad v/entre - 3,6kvm med 2,15m - 2,40m takhøgd.

Vaskerom - 6,7kvm med 2,40m takhøgd.

BRA-e:**ANNEKS:**

Treningsrom - 10kvm med 2,78m - 4,20m takhøgd.

Teknisk rom - 5kvm med 2,34m takhøgd.

GARASJE:

Garasje - 20kvm med 2,10m innkøyringshøgd.

MERKNADER OM AREAL:

Trappehull er medrekna i BRA i aktuell bustad.
Dette er vurdert etter takstmannens skjønn. Trapp tar ikkje opp unødvendig areal i bustaden.

ANDRE AREAL:

I 2. etasje i hytta er det areal som ikkje er måleverdig grunna manglande takhøgd.
- Kott: 7,9kvm med 0,70m - 1,50m takhøgd.
- Kontor/gang: 8,1kvm golvareal inkl. trappehull. 5,1kvm er målbart. 1,03m - 2,43m takhøgd. (Trappehull er målt til 1,5kvm)
- Soverom nord: 11,7kvm golvareal der 5,8kvm er målbart. 1,03m - 2,23m takhøgd.
- Soverom sør: 5,9kvm der 2,9kvm er målbart. 1,03m - 2,23m takhøgd.

I anneks er det areal som ikkje er måleverdig grunna manglande takhøgd.
- Hems: 6,1kvm med 0m - 1,60m takhøgd.

I garasje er det areal som ikkje er måleverdig grunna manglande takhøgd.
- Hems: ca. 16kvm golvareal med 0m - 1,43m takhøgd.

TBA i aktuell rapport er terrasse mot vest, sør og inngangsparti.
Terrasse vest: 129kvm
Terrasse sør: 40kvm der ca. 13kvm er overbygd.
Terrasse inngangsparti: 8,4kvm som er overbygd.
Terrasse vest og sør er noko utfordrande og måla. Avvik på areal kan førekoma.

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 areal- og volumberekning er nytta som grunnlag for arealberekninga.

NYE AREALREGLAR:

BRA-i er areal internt. Areal av bustaden.
BRA-e er areal eksternt. Bruksareal utafor bueinheiten, men som tilhøyrrer den.
TBA - balkongar ol. som tilhøyrrer bustaden.

GAMLE AREALREGLAR:

P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom.
Det er bruken av rommene på befaringdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Definisjonene gjeld for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ein eventuell bruksforandring av rommene kan vera avgjerande for om rommene er primære eller sekundære rom.

GARASJE / UTHUS:**ANNEKS:**

Anneks med treningsrom og hems. Teknisk rom i eige rom.
Oppført med støypt bakvegg og ein sidevegg. Elles tradisjonelt reisverk.
Isolerte veggjar med panel innvendig. Utvendig er det vindtetting før utlekting for liggande villmarkskledning.
Oppvarma med vannbåren varme.
Pulttak med sperr som kviler på ytterveggjar. Taket er tekka med undertak før torvtak som hovudtak.
Tak og veggjar er ein lukka konstruksjon, som gjera at det ikkje er mogleg å kontrollera utover det som er synleg innvendig og frå bakkeplan utvendig.
Det er ikkje registrert feil og manglar på anneks på synfaringdagen.

GARASJE:

Garasje med ein biloppstillingsplass og hems for oppbevaring.
Oppført med betongveggjar og tradisjonelt reisverk. Garasje er uisolert med kryssfiner og betongveggjar.
Utvendig er det vindtetting før utlekting for liggande villmarkskledning.
Pulttak med sperr som kviler på ytterveggjar.
Bjelkelag med sponplater mellom garasje og hems. Tilgang til hems via loftsluke i garasjen eller ytterdør på fasade vest.
Det er registrert noko malingflask/slitasje på ytterdør.
Elles er det ikkje registrert feil og manglar på garasje på synfaringdagen.

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

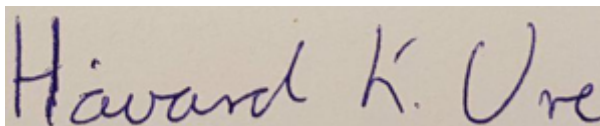
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

02/10/2024



Håvard Kvarme Ure

1. Grunn og fundamenter

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

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Byggegrunn:

Det er opplyst at tomte er oppbygd med sprengstein på fjellgrunn.

Tomta er opparbeida med gråsteinsmurar for planering av tomte. Gråsteinsmurar framstår i god stand på synfaringdagen.

Fundamenter:

Fundament er ikkje tilgjengelig for kontroll då dei ligg under bakkenivå.

På synfaringdagen vart det registrert noko avskalling/sprikker i betong rundt søylepunkt ved inngangsparti. Det er gjennomført reparasjon av søylepunkt i etterkant av synfaringa.

Grunnmur:

Grunnmurane framstår i genrelt grei stand.

Det er ikkje registrert isolasjon på grunnmurar utvendig. Isolasjon på grunnmurar er viktig for i hindre kuldebru. Teknisk forskrift beskriv at ringmur skal utførast med isolasjon på innsida og utsida. Ukjent oppbygging.

Drenering:

Dreneringa er truleg drensledningar som er lagt langs grunnmurane. Nedløp frå takrenner er ført til drensledning. Godt drenerande massar under bustaden.

Bustaden har ikkje rom under terreng, som gjer at risikoen for fukt frå grunnen mot bygningskroppen er liten.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Terreng rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra 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 m fra veggen. «NBI 514.221 fuktsikring av konstruksjoner mot grunn»

Terreng rundt aktuell bustad tilfredsstillar ikkje dei krava som nevnt.

Men med bakgrunn i oppbygging av konstruksjonen, godt drenerande massar og beskaffenheita på tomte vurderar underteikna terrengforholda til å vera i orden.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Konstruksjonen er tradisjonelt bindingsverk.

Konstruksjonen er kledd inn liggande villmarkskledning og noko ståande trekledning. Då veggjar er kledd gjer det noko begrensa tilgang for kontroll av yttervegganes konstruksjon.

Veggane er visuelt kontrollert utvendig og innvendig. Det er ikkje registrert synlege svei og svankar.

Skjulte feil og manglar på konstruksjonen kan ikkje utelukkast.

Ytterkledning er kontrollert visuelt og med stikktagning på spesielt utsatte stader, som nedekant på kledning og rundt vindauger.

Kledning framstår i god stand på synfaringsdagen. Det vart ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.

Gjer merksam på at kledningen har ein avstand til terreng som er mindre enn anbefalt i teknisk forskrift. Noko forkort levetid på kledning kan ikkje utelukkast. For utvida levetid anbefalast hyppig vedlikehald.

Lufting/ventilering bak kledning er registrert via spalter mellom kledningsborda og vindtetting. Vidare opp på vegg er ikkje lufting mogleg å kontrollera utan destruktive undersøkingar.

Vindtetting på bustaden er av typen GU-gips på med eit lag med vindduk utpå gips. Vindduken er ikkje festa i nedekant på vegg, som gjer at den heng laust. Enden på GU-gips er eksponert for fukt ved slagregn ol.

Nokre stader stenger den lause vindduken og/eller grunnmurspappen/radonsperrea for ventileringa. Underteikna vurderar det til å vera manglande utførelse av utførande bedrift på oppføringstidspunktet.

Museband er montert bak kledning.

For at mus skal kunne trenge seg inn må det vera kontinuerlig åpning på over 5mm.

Det er registrert avvik på museband då dei er deformert eller manglande utførelse ved montering. Dette gjeld i hovudsak på vest-sida av bustaden på fasade ved inngangsparti.

Bak hjørnebord er musetetting ikkje tilstrekkelig utført. Elles det fleire stader museband deformert.

Anbefalar å demontera nederste kledningsbord for å utbetra museband og vindduk.

Merknader: Bilete syner deformert musetetting og eksponert ende på GU-gips. Vindduk er avslutta i nedekant på vegg utan å festast med klemløst eller teip.

Dette er mulig å utbetra ved å demontera nederste kledningsbord.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

VINDAUGER:

Vindauger av typen 3-lags isolerglas montert i trekarm.

Vindauger har produksjonsdato 2014.

Vindauger framstår i god stand på befaringsdagen.

Det er registrert noko treig åpne/lukkemekanisme av vindauger. Nokre vindauger tar og noko i karm ved åpning og lukking. Dette gjeld vindauger i 2. etasje.

Vedlikehald som justering og smøring er truleg nødvendig.

Vindauger er lista rundt med vannstokk i underkant og overkant av vindauga.

Vanstokk har ikkje påmonter beslag.

Sintef byggforsk beskriv:

"For å oppnå tottrinnstetning må utvendig vannbrettbeslag og omramning monteres slik at de til sammen fungerer som en regnskjerm som hindrer regnvann i å komme inn til lufttettingen. Se pkt. 4. I tillegg må vannbrettbeslag og omramning beskytte tettematerialene innenfor mot nedbrytning på grunn av sollys. Monteringsfugene over og under vinduet er spesielt utsatt på grunn av vannet som renner nedover fra veggen/vindusruta ovenfor. Vannbrett og vannbrettbeslag bør ha et fall utover på minst 1 : 5."

YTTERDØRER:

Ytterdør i entre.

Ytterdør er isolert dør med malt laminat overflate. Mindre glassfelt i øvre del av dørblad. Det er montert sidefelt ved dør.

Døra er truleg frå 2014/15

Døra framstår i god stand.

Skyvedør til terrasse ved kjøkken.

Skyvedør med 3-lags isolerglas.

Døra er noko tung og åpne/lukka. Noko vedlikehald som justering og smøring er truleg nødvendig.

Elles framstår skyvedøra i god stand.

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det vart ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollera undertak, innfestning, lufting, lekter og andre lukka konstruksjonar. Hovudvekta på val av tilstandsgrad er lagt på alder, eventuelle funn på loft og taksmannens skjønnsmessige vurdering.

Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar.

Utvendig er tak kontrollert frå bakkeplan, dette av sikkerheitsmessige årsaker.

Innvendig er det kontrollert etter fuktskjolder ol.

Utvendig er det registrert spalter i underkassingsbord for tilførsel av luft til takkonstruksjonen. Lufting vidare opp på tak er ikkje mogleg å kontrollera utan destruktive undersøkingar. Det er å rekna med at utførelsen er gjort ihht. teknisk forskrift på oppføringstidspunktet.

Takkonstruksjonen framstår i god stand på synfaringsdagen.

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

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det vart ikkje utført destruktive undersøkingar for å kontrollera undertak, innfestning, lufting, lekter og andre lukka konstruksjonar. Hovudvekta på val av tilstandsgrad er lagt på alder, eventuelle funn på loft/innvendig tak og taksmannens skjønnsmessige vurdering.

Det vert teke atterhald om skjulte feil og manglar.

Undertak er frå byggeår. Truleg oppbygd med vindsperr, lekter, trebord/plater, asfaltpapp og knottplast før torv som hovudtak.

Med bakgrunn i alder og observasjonar gjort på synfaringa verkar taktekinga å vera i god stand.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fukt skjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Loft er innreia, som gjer begrensa moglegheit for kontroll. Tek atterhald om skjulte feil og manglar.

Det er ikkje registrert avvik på tilgjengelige kontrollpunkt.

I samband med vurdering av punkt 4.1 og 4.2 vert loftkonstruksjonen vurdert til å vera i god stand.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sør- og austvendt terrasse oppført i betong.

Terrasse sør er målt til 40kvm der ca. 13kvm er overbygd av takoverbygg.

Terrasse aust er målt til 128kvm. Terrassen er ikkje overbygd.

Avvik i arealmålinga kan ikkje utelukkast då det er noko utfordrande å måla nøyaktig areal.

Terrassen er støypt adskilt frå ringmuren til bustaden. Betongen har store flater som er eksponert for ver og vind.

Sjølv om betong er eit sterkt materiale kan mindre riss og sprikker i betongen ikkje utelukkast. Utfør normalt vedlikehald for å oppretthalda kvaliteten på betongen.

Terrasse framstår i god stand på synfaringsdagen.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad v/TV-stova

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fukt skader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Panel i himling og fliser på vegg.
Overflate himling og vegg framstår i god stand på synfaringsdagen.

Det er registrert noko missfarging på overflate vegg og golv under servant.
Rekvirent opplyser at dette kjem av tidlegare lekkasje frå røyr. Servant har og tatt skade av lekkasjen.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på golv.

Fall på golv er tilfrdsstillande ihht. teknisk forskrift på oppføringstidspunktet.

Det er registrert sprikk i flis like ved dør.
Elles er det registrert bom i fleire fliser på golv.
Bom i flis vil sei at det har oppstått hulrom mellom flis og underlag. Dette kan skje ved montering av fliser eller i etterkant.
Hulrommet gjer at flisa kan slå sprekker, og i ytterste konsekvens kan den skade underliggende membran.
Fliser med bom er i dusjsone og på vegg på høgre side for dør.

Merknader: Bilete syner knekt flis ved dør.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er forventet at det er nytta membran i områder som er definert som våtsone.

Det er ikkje lagt fram dokumentasjon frå utførande bedrift.

Membran er ikkje mogleg å kontrollere utan destruktive undersøkingar.

Gjennomføringar i vegg skal utførast med mansjett eller godkjent tettemasse.

Utdrag frå TEK10:

"I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal."

Det er vanskeleg å kontrollere om gjennomføringar for avløp ved vask og stikkontakt under vask er utført ihht. teknisk forskrift. Det kan sjå ut som det manglar mansjett mot membran.

Ein eventuell dokumentasjon frå utførande bedrift vil avklare om det er nytta mansjett/tetting.

Det er gjennomført hullboring frå tilstøytande rom. Det vart ikkje registrert fukt på synfaringsdagen.

Merknader: Bilete synar svak tetting rundt stikkontakt under vask.



7.2 Bad v/soverom

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Panel i himling og fliser på vegg.

Overflate himling og vegg framstår i god stand på synfaringsdagen.

Det er ikkje registrert feil og manglar.

Merknader:

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på golv.

Fall på golv er tilfrdsstillande ihht. teknisk forskrift på oppføringstidspunktet.

Det er registrert "knakelydar" i ei flis ved nedsenk til dusjsone. Dette er observert ved normal gange på fliser.
Det er registrert bom i fleire fliser på golv.
Bom i flis vil sei at det har oppstått hulrom mellom flis og underlag. Dette kan skje ved montering av fliser eller i etterkant.
Hulrommet gjer at flisa kan slå sprekker, og i ytterste konsekvens kan den skade underliggende membran.
Fliser med bom er i dusjsone og ved dør.

Merknader:

Membranen er fra 2015
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er forventa at det er nytta membran i områder som er definert som våtsone.
Det er ikkje lagt fram dokumentasjon frå utførande bedrift.
Membran er ikkje mogleg å kontrollera utan destruktive undersøkingar.

Gjennomføringar i vegg skal utførast med mansjett eller godkjent tettemasse.

Utdrag frå TEK10:

"I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal."
Det er vanskeleg å kontrollera om gjennomføringar for avløp ved vask er utført ihht. teknisk forskrift. Det kan sjå ut som det manglar mansjett mot membran.
Ein eventuell dokumentasjon frå utførande bedrift vil avklare om det er nytta mansjett/tetting.

Det er gjennomført hullboring frå tilstøytande rom. Det vart ikkje registrert fukt på synfaringsdagen.

Merknader: Bilete syner svak tetting rundt gjennomføring for avløp til vask.



7.3 Bad v/entre

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Panel i himling og fliser på vegg.
Overflate himling og vegg framstår i god stand på synfaringsdagen.
Det er ikkje registrert feil og manglar.

Merknader:

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

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

Fliser på golv
Overflate golv framstår i god stand på synfaringsdagen.
Det er ikkje registrert feil og manglar.

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2015
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er forventa at det er nytta membran i områder som er definert som våtsone.
Det er ikkje lagt fram dokumentasjon frå utførande bedrift.
Membran er ikkje mogleg å kontrollera utan destruktive undersøkingar.

Gjennomføringar i vegg skal utførast med mansjett eller godkjent tettemasse.

Utdrag frå TEK10:

"I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal."

Det er vanskeleg å kontrollera om gjennomføringar for avløp ved vask er utført ihht. teknisk forskrift. Det kan sjå ut som det manglar mansjett mot membran.

Ein eventuell dokumentasjon frå utførande bedrift vil avklare om det er nytta mansjett/tetting.

Det er ikkje gjennomført hullboring frå tilstøytande rom.

Grunnlag for at hullboring ikkje er gjennomført er at det ikkje er fysisk mulig eller hensiktsmessig.

Frå soverom er det ikkje mogleg då det står fastmontert seng på vegg mot bad.

Yttervegg skal det ikkje gjennomførast hullboring frå.

Frå vaskerom vert det ikkje bora hull grunna fare for å øydelegga tettesjikt på vaskerom.

Frå entre er det lite hensiktsmessig å bora då det ikkje er vegg med fare for fukt. Ei eventuell godkjenning av fuktmåling på denne veggen vil vera missvisande ift. fuktmåling i områder det typisk oppstår fukt.

Merknader:

7.4 Bad 2. etasje

TG 2 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Panel i himling og fliser på vegg.

Overflate himling og vegg framstår i god stand på synfaringsdagen.

Det er ikkje registrert feil og manglar på overflate himling og vegg.

Det er montert balansert ventilasjon i bustaden.

Ventil på bad skal ha avtrekk. På aktuelt bad er det tilførsel av luft via ventil. Det er ikkje montert avtrekk på bad.

Underteikna mistenker at ventilasjonskanalen er feilmontert. (Forveksla mellom tilluftskanal og avtrekkskanal til ventilasjonsanlegget)

Utgreiing om ventilasjon i punkt 10.5 i rapporten.

Merknader:

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på golv.

Fall på golv er tilfrsstillande ihht. teknisk forskrift på oppføringstidspunktet.

Det er registrert bom i fleire fliser på golv.

Bom i flis vil sei at det har oppstått hulrom mellom flis og underlag. Dette kan skje ved montering av fliser eller i etterkant.

Hulrommet gjer at flisa kan slå sprekker, og i ytterste konsekvens kan den skade underliggende membran.

Fliser med bom er i dusjsone og ved dør.

Merknader:**TG 2** 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er forventa at det er nytta membran i områder som er definert som våtsone.

Det er ikkje lagt fram dokumentasjon frå utførande bedrift.

Membran er ikkje mogleg å kontrollera utan destruktive undersøkingar.

Gjennomføringer i vegg skal utførast med mansjett eller godkjent tettemasse.

Utdrag frå TEK10:

"I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal." Det er vanskeleg å kontrollera om gjennomføringer for avløp ved vask er utført ihht. teknisk forskrift. Det kan sjå ut som det manglar mansjett mot membran.

Ein eventuell dokumentasjon frå utførande bedrift vil avklare om det er nytta mansjett/tetting.

Hullboring:

Det er gjennomført hullboring frå tilstøytande rom. Det vart ikkje registrert fukt på synfaringsdagen.

Merknader:**7.5 Vaskerom****TG 1** 7.5.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Panel i himling og på vegg.

Overflater himling og vegg framstår i god stand på synfaringsdagen.

Vaskerom vert definert som våtrom.

Det vil sei at vaskerom skal vurderast som våtrom etter teknisk forskrift.

Aktuel vaskerom har trepanel på veggar. Trepanel er ikkje godkjent tettesjikt.

Sjå utgreiing under punkt 7.5.3.

Merknader:

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

Fliser på golv.

Overflate golv framstår i god stand.

Fall på golv er ikkje ihht. teknisk forskrift på oppføringstidspunktet.

Det er krav om 1:50 fall, 80 cm ut fra sluk og fall mot sluk på golv utanfor sluksonen, slik at eventuelt lekkasjevann leiast til sluk.

Eit anna alternativ er at det skal det vera fall på 1:100 på heile golvets overflate.

Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høgare enn overkant slukrist. Også ved dør.

Ingen av nevnte krav er oppfylt på vaskerom.

Merknader: Gjer merksam på at det ofte ikkje økonomisk rasjonelt å gjennomføra rehabilitering for å tilfredsstilla krava i teknisk forskrift.

Det kan fortsatt fungera som det er, men eventuell kjøpar må vera merksam på avviket ihht. forskrifta.

Membranen er fra 2015

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Golv:

Det er forventet at det er nytta membran under fliser i områder som er definert som våtsone.

Det er ikkje lagt fram dokumentasjon frå utførande bedrift.

Membran er ikkje mogleg å kontrollere utan destruktive undersøkingar. Det er registrert membran under klemring i sluk.

Vegg:

Utdrag frå TEK10:

"Våtrom må ha vanntett gulv. Gulv, inkludert overgangen til vegg, må alltid regnes som våtsone. Tilsvarende må vegger som regelmessig kan bli utsatt for vannsøl være vanntette."

Vegg under, 50cm til side og 50cm over vask er rekna som våtsone.

På aktuelt vaskerom er det ikkje nytta fuktbestandige materialer i våtsone ved vask.

Gjennomføringer i vegg skal utførast med mansjett eller godkjent tettemasse.

Utdrag frå TEK10:

"I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal."

Det er ikkje tetta rundt gjennomføringer i vegg under vask.

Hullboring:

Det er ikkje gjennomført hullboring, då det ikkje er fysisk mogleg eller ikkje er hensiktsmessig.

Vegg mot soverom har mykje tekniske installasjonar (Vannbåren varme). Riskoen for å øydelegga røyr er vurdert til å vera for høg.

2 andre veggar tilstøytar bad, som gjer at det ikkje vert utført hullboring.

På vegg mot entre/gang er det lite hensiktsmessig å bora då det ikkje er vegg med fare for fukt. Ei eventuell godkjenning av fuktmåling på denne veggen vil vera missvisande ift. fuktmåling i områder det typisk oppstår fukt.

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

Vanninstallasjonen er fra 2015

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Crown Imperial kjøkkeninnreiing med slette frontar og laminat benkeplate.

Skuffer i sokkelen.

Fliser på vegg over benk.

Enkel vask med eit-greps blandebatteri.

Integrerte kvitevarer. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen.

Ventilator over koketopp.

Kjøkken framstår i god stand på synfaringsdagen.

Etter e-postkorespondanse med ansvarleg røyrleggarbedrift, er det opplyst at det er montert sensor for automatisk lekkasjestopp under vanninstallasjonar på kjøkken. Utover det, har ikkje underteikna moglegheit å kontrollere installasjonen.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Kjellar****Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2015

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vatn- og avløpsrør er kontrollert så langt det let seg gjera.

Rør i rør for vanninstallasjonar og plast til avløpsrør.

Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på utført arbeid.

Skjulte rør og installasjonar er ikkje mogleg å kontrollera utan destruktive undersøkingar. Destruktive undersøkingar vert ikkje utført i denne type rapport.

Vannrør av typen rør i rør med fordelarkolbe plassert i skap.

Eventuelt lekkasjevattn frå vannrør vil verta leda til sluk i golv.

Automatisk lekkasjestopp er montert på vanntilførselen.

Avløpsrør av plast som ligg skjult.

Vannlåsar under vask på bad, vaskerom og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert noko avvik.

På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vannlåsar. Anbefalar å utføre jamnleg kontroll av vannlåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald.

Det er ikkje gjort funn av feil og manglar så langt det let seg kontrollera.

Merknader: Heimelshavar opplyser at det er gjennomført reinsing av rør i alle dusjar samt vask på bad i 1. etasje i etterkant av synfaringa.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

2 stk varmvannsberedar plassert i teknisk rom i anneks.
Ein VVB for vannbåren varme og ein for bruksvatn.
Det er ikkje registrert feil og manglar på VVB på synfaringsdagen.

Merknader:**TG 1** 10.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.
Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.
Det er påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.
Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Heimelshavar opplyser at det er vannbåren varme i alle golv i hytta samt i anneks.
Oppvarming ved hjelp av bergvarmepumpe med elektrisitet som backup.

Underteikna har lite kunnskap om vannbåren varme.
Anbefalar å gjennomføra service jamnleg. Service må utførast av autorisert røyrleggar.
Anlegget er visuelt kontrollert der det er tilgjengelig.
Det er ikkje avdekka feil og manglar på synfaringsdagen.

Fordelarskap for vannbåren varme er plassert på vaskerom.
Ved kontroll av skapet er det registrert at det ikkje er bunnplate på skapet. Det er ikkje krav om lekkasjesikring av vannbåren varme.
Underteikna vil alikevill gjera merksam på, ved ein eventuell lekkasje i skap, vil vatnet renne ned i innervegg. Dette kan skape fuktskader. Gjennomfør jamnleg kontroll av anlegget.

Merknader:**TG 1** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2015

Bergvarmepumpe, med elektrisitet som backup, til oppvarming av bustaden
Underteikna har lite kunnskap om vannbåren varme.
Anbefalar å gjennomføra service jamnleg. Service må utførast av autorisert røyrleggar.
Anlegget er visuelt kontrollert der det er tilgjengelig.
Det er ikkje avdekka feil og manglar på synfaringsdagen.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2015
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon i bustaden og mekanisk avtrekk frå ventilator på kjøkken. Aggregat for balansert ventilasjon er plassert på vaskerom.
Tilførsel av luft via ventilar i rom som stova, kjøkken og soverom. Avtrekk på bad og vaskerom.
Flat terskel med spalte for gjennomstrøming av luft frå rom til rom.
Den 19.08.2024 vart det gjennomført service og reingjering av ventilasjonsaggregat. Dokumentasjon er lagt fram.

Det er registrert ein merknad på ventilasjon på bad i 2. etasje.
Sjå punkt 7.4.1 for utgreiing.
Elles er det ikkje registrert feil og manglar på ventilasjonsanlegg.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det elektriske anlegget ble installert i 2015

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Ver merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kunnskap innafør elektrofaget.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å gjennomføra kontroll av det elektriske anlegget for å kartlegge eventuelle skjulte feil og manglar. Kontrollen bør gjennomførast kvart 5.år og utførast av autorisert foretak. Det er også anbefalt å gjennomføra kontroll ved eigarskifte.

Underteikna tek atterhald om skjulte feil og manglar.

Det er framlagt samsvarserklæring på arbeid som er utført.

Så langt underteikna kan kontrollera er det ikkje registrert feil og manglar på elektrisk anlegg på synfaringsdagen.

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.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

- I 2. etasje tilfredsstiller ikkje vindauger krav til rømningsveg. Trapp frå 2. etasje til 1. etasje er ikkje brei nok ihht. forskrift om rømningsveg.

- Innvendig trapp har handløpar kun på ei side. Kravet er at trapp skal ha handløpar på begge sider. (Heimelshavar opplyser at rekkverk er tilgjengelig for kjøpar og kan monterast om ynskjeleg)

- Det er ikkje lagt fram teikningar av garasje.

- Det er framlagt ferdigattest på - Nybygg - fritidsbustad på gbnr 55/72 - Tråstølen (Datert 24.06.2015)

REKKVERK PÅ TERRASSE:

Det er ikkje montert rekkverk på terrassen.

Nivåforskjell frå terrasse til terreng er mindre enn 50cm, men like utafor er det skrått terreng ned mot ein høg gråsteinsmur.

Underteikna vurderer fallsikringa til å ikkje vera tilstrekkelig.

Anbefalar å montera rekkverk for god fallsikring.

Då det er mulig å gå på utsida av terrasse vil underteikna anbefala å montera rekkverk på gråsteinsmur for god sikring mot eventuelle fall frå terrasse og elles på tomta.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Yttervegger er vurdert til TG2 med bakgrunn i vindduk som ikkje er tilstrekkelig montert i nedekant på vegg. Ende på GU-gips er eksponert for slagregn ol. Enden på GU-gips bør tildekkast for å hindre fukt å trenge inn i gips. Dette gjeld spesielt då gipsplata er montert nærme terreng. Vindduk og/eller grunnmurspapp/radonsperre stenger og stadvis for luftespalte bak kledningen. Det er viktig med tilstrekkelig tilførsel av luft bak kledning for god uttørking av fuktighet. Yttervegger er og vurdert til TG2 med bakgrunn i deformerte/feilmontert museband. Kosekvens er at mus kan trenge inn i konstruksjonen som igjen kan gjera skade.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vindauger vert vurdert til TG2 med bakgrunn i mangelfull utførelse på vannbrett under/over vindauger. Vannbrett med trevirke som materiale er ikkje ei godkjent og varig løysing. Det skal nyttast beslag av nemnte materialar. Det skal vera oppbrett på beslag på sider og mot vindauga. Feil omramming rundt vindauger og dårleg tetting mellom karm og vegg gir ofte lekkasjar av luft og regnvann, og fører lett til skader på selve vindaugene og veggen omkring.
7.1.2	Bad v/TV-stova Overflate gulv
	Overflate golv er vurdert til TG2 med bakgrunn i bom i flis og knekt flis ved dør. Bom i flis vil sei at det har oppstått hulrom mellom flis og underlag. Dette kan skje ved montering av fliser eller i etterkant. Hulrommet gjer at flisa kan slå sprekkar, og i ytterste konsekvens kan den skade underliggende membran.
7.1.3	Bad v/TV-stova Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjikt er vurdert til TG2 då gjennomføringa for avløp og stikkontakt i vegg har ukjent tetting. Ved vannsøl frå vask ol. vil det trekke fukt inn via gjennomføring som igjen kan gje fuktskader.
7.2.2	Bad v/soverom Overflate gulv
	Overflate golv er vurdert til TG2 med bakgrunn i bom i flis og "knakelyd" i flis ved nedsenk til dusj. Bom i flis vil sei at det har oppstått hulrom mellom flis og underlag. Dette kan skje ved montering av fliser eller i etterkant. Hulrommet gjer at flisa kan slå sprekkar, og i ytterste konsekvens kan den skade underliggende membran.
7.2.3	Bad v/soverom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjikt er vurdert til TG2 då gjennomføringa for avløp i vegg har ukjent tetting. Ved vannsøl frå vask ol. vil det trekke fukt inn via gjennomføring som igjen kan gje fuktskader.
7.3.3	Bad v/entre Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjikt er vurdert til TG2 då gjennomføringa for avløp i vegg har ukjent tetting. Ved vannsøl frå vask ol. vil det trekke fukt inn via gjennomføring som igjen kan gje fuktskader.
7.4.1	Bad 2. etasje Overflate vegger og himling
	Punktet er vurdert til TG2 grunna feil på ventilasjon. På bad skal det vera avtrekk for å dra fuktig luft ut av badet. På aktuelt bad er det ventil med tilluft frå ventilasjonsanlegg. Det er ikkje montert avtrekk på bad.
7.4.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	Overflate golv er vurdert til TG2 med bakgrunn i bom i flis. Bom i flis vil sei at det har oppstått hulrom mellom flis og underlag. Dette kan skje ved montering av fliser eller i etterkant. Hulrommet gjer at flisa kan slå sprekkar, og i ytterste konsekvens kan den skade underliggende membran.
7.4.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjikt er vurdert til TG2 då gjennomføringa for avløp i vegg har ukjent tetting. Ved vannsøl frå vask ol. vil det trekke fukt inn via gjennomføring som igjen kan gje fuktskader.
7.5.2	Vaskerom Overflate gulv
	Overflate golv er vurdert til TG2 grunna manglande fallforhold på golv. Ved eventuel lekkasje frå tilkople utstyr i rom, kan lekkasjevann renne mot dør og i ytterste konsekvens renne ut i tilstøytande rom. Konsekvens av dette kan vera fuktskader.
7.5.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjikt er vurdert til TG2 då panel ikkje er godkjent tettesjikt i våtsone ved vask. Gjennomføringa for avløp i vegg har ukjent tetting. Ved vannsøl frå vask vil overflata trekke fukt som igjen kan gje fuktskader.