

Einebustad
Mønshaugane 11
5709 Voss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Håvard Kvarme Ure

Dato: 31/08/2025

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	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:159, Bnr: 20
Hjemmelshaver:	Hanna Møen Førde og Jostein Hårklau
Seksjonsnr:	N/A
Festenr:	N/A
Andelsnr:	N/A
Tomt:	1 960 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Ikkje opplyst
Offentl. avg. pr. år:	Ikkje opplyst
Forsikringsforhold:	Ikkje opplyst
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst (Fastsett av skatteetaten)
Byggeår:	1952

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

12.05.2025

UTVENDIG:

- Taket er besikta frå bakkeplan grunna sikkerheitsmessige årsaker.
- Drenering ligg under bakkenivå og er ikkje mogleg å kontrollere utover observasjonar gjort i rom under terreng, samt dokumentasjon/informasjon frå heimelshavar.
- Fundament/grunnmur er skjulte og delvis skjulte bygningsdelar og kan vera utfordrande å tilstandsvurdere. Vurderingane vert gjort med bakgrunn i alder, dokumentasjon og eventuelle funn.

VÊR:

- Opphald på synfaringsdagen.

Forutsetninger:

INNVENDIG

- Det er ikkje flytta på større møblar, inventar og lausøre på synfaringsdagen.
- Bustadhuset er bygd i ei tid der krav til dokumentasjon ikkje var like omfattande som i dag. Skjulte installasjonar i bygningsdelane er då ikkje mogleg å kontrollere utover informasjon frå rekvirent. Faktisk oppbygging av bygningsdel kan då fråvika frå underteikna sin beskriving.
- Det vert teke atterhald om informasjon utlevert av heimelshavar/rekvirent er riktige.

Oppdragsgiver:

Jostein Hårklau

Tilstede under befaringen:

Jostein Hårklau og Hanna Møen Førde

Fuktmåler benyttet:

Protimeter mms2

OM TOMTEN:

Tomt på 1 960kvm. Tomtestorleik er henta frå Kommunekart.com og ikkje kontrollert utover det. Avvik kan førekoma.

Tomt er plassert på ein haug i området Mønshaugane.

Opparbeida uteområde med grøntareal. Parkering på tomte og i garasje i uthus.

Tett bebyggelse i området. Offentleg tilkomstveg like ved tomte.

Risikorapport frå Propcloud.no syner:

- Bustaden er plassert i område med usikker/moderat til låg fare for radon. Radonmåling er utført av rekvirent utan formell dokumentasjon eller sertifiserte måleprotokollar. Resultat er basert på opplysningar frå eigaren, som rapporterer radonverdiar under lovleg grenseverdi. Sidan det ikkje er dokumenterte måleresultat, kan det vere behov for ei ny måling med godkjent utstyr for å stadfeste dei oppgitte nivåa.

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

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmurar i betong/mur. Pussa utvendig og kledd igjen innvendig.

Vidare opp består bygningen av eit tradisjonelt tømmerhus oppført i 1952, med av lafta vegger.

På 1970-talet vart bustaden utvida med eit tilbygg i reisverk. Reisverksdelen har lettare konstruksjon samanlikna med det opprinnelege tømmerhuset, ofte med stående kledning og ein enklare fundamentstruktur. Overgangen mellom tømmerdelen og tilbygget kan gi variasjon i veggtykkelse, isolasjonsevne og tekniske løysingar.

Frå 2017 og fram til i dag har huset gjennomgått ei omfattande renovering, der både interiør og eksteriør er oppgradert. Oppgraderinga omfattar ny takteking, vindauger med betre isolering, oppdatert fasademateriale og energioptimalisering av konstruksjonen. Vidare er tekniske installasjonar som rørsystem og elektriske anlegg moderniserte til dagens krav til komfort og sikkerheit så langt det let seg gjera.

Renoveringa har styrka både funksjonaliteten og den estetiske verdien av bygget, samtidig som den originale karakteren av tømmerhuset er ivarettatt. Det er ei blanding av eldre og moderne element, der bygget har fått forlenga levetid og høgare standard.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rapporten er basert på visuell synfaring, måling med relevant utstyr og informasjon frå heimelshavar/rekvirent. Undersøkingane gir ei overordna vurdering av bygningen sin tilstand, med fokus på eventuelle avvik frå dagens byggtekniske krav og forskrifter. Bygningsdeler som vert utsett for regelmessig slitasje har typisk ei levetid på mellom 15 og 40 år, avhengig av materialbruk, vedlikehaldsrutinar og påverknad frå ytre forhold. For dette bygget er dei fleste bygningsdeler skifta ut, noko som indikerer at det vil vere behov for normalt vedlikehald i næraste framtid, men inga umiddelbar omfattande rehabilitering. Det er registrert noko fuktutslag på eldre bad i 1. etasje.

Konstruksjonen er oppført i ei tid der byggeskikk, krav til isolasjon, inneklima og rominndeling skil seg frå dagens standardar. Med dette som grunnlag kan det vera utfordrande å få bygget til dagens standard, sjølv med omfattande renovering. Materialval og konstruksjonen kan vera utført med metodar som ikkje nødvendigvis samsvarer med dagens praksis. Det er difor viktig å ta omsyn til dette ved vurdering av eigedomen, spesielt med tanke på eventuelle moderniseringstiltak.

Oppføring av bustader i Norge har alltid vore regulert av ulike byggforskrifter og tekniske krav, som stadig vert oppdatert i takt med utviklinga innan byggfaglege og miljømessige standardar. På bakgrunn av bustadens alder er det naturleg å forvente avvik frå gjeldande regelverk, særleg når det gjeld tekniske installasjonar, brann- og fuktsikring, samt generelle konstruksjonsløyningar. Desse avvika utgjer ikkje nødvendigvis ein feil, men tilfredsstillar ikkje nødvendigvis dagens krav i teknisk forskrift.

Samla sett framstår bygningen som vedlikehaldsvennleg med ei oppdatert hovudstruktur, med enkelte faktorar som ein må vere medviten om ved framtidig drift og vedlikehald.

Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel. Eventuelle avvik som er bemerka med TG 2 og TG 3 ligg samla bakerst i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Vannboren varme i golv i 1. etasje og underetasje (forutan eldre bad i 1. etasje.) Borehull som varmekilde.
- Vedomn i 1. etasje.

SKORSTEIN/PELØP:

Kontroll av peløp/skorstein og ildstad skal utførast av offentlig myndigheit og er ikkje ein del av tilstandsrapporten. Rekvirent opplyser at det vart utført tilsyn i 2017, utan merknader. Dokumentasjon er ikkje framlagt.

Underteikna er ikkje opplyst om eller framlagt dokumentasjon på fyringsforbud eller andre merknader.

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. Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl.

Sjølv om takstmannen analyserar grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje byggningsdelen kontrollert. Det vert då tilbuddt befarig av gjeldande byggningsdel 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.

DOKUMENTKONTROLL:

- Våtromsdokumentasjon frå utførande bedrift er framlagt. Eit bad 1. etasje og bad i utleigedel.
- Dokumentasjon på utført arbeid på elektrisk anlegg.
- Bildedokumentasjon på arbeid med drenering.
- Elles diverse bilde frå renovering og munnleg opplysningar.

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

Diverse overflater der noko er fornya i seinare tid og noko er originalt.

Loft: Panel i tak. Walls 2 paint og panelplater på vegg. Laminat og tregolv på golv.

1. etasje: Panel og huntontitt i tak. Walls 2 paint, panelplater og tømmer på vegg. Tregolv, laminat og fliser på golv.

Underetasje utleige: Gips i tak. Walls 2 paint på vegg. Laminat og fliser på golv.

Bad 1: Tak-ess i tak. Baderomsplater på vegg. Fliser på golv.

Bad 2: Panel i tak. Fliser og panel på veg. Fliser på golv.

Vaskerom: Panel i tak. Baderomsplater og panelplater på vegg. Fliser på golv.

Bad utleige: Gips i tak. Fliser på vegg. Fliser på golv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**ETASJESKILLE:**

Kontroll av etasjeskille er ikkje eit krav i "Forskrift til avhendingslova". Det kan likevel ikkje utelukkast at det er mogleg å finne avvik ihht. krava i norsk standard. Avvik på etasjeskille, som 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. Underteikna har allikevel registrert retningsavvik og ujamnheitar på golv. Dette er registrert ved normal gange og visuell kontroll. Størrelse på avvik er ikkje kontrollert.

LYD- OG BRANNTTEKNISK EIGENSKAPAR:

For at underteikna skal kunne kontrollera lyd- og brannskille, er det nødvendig med dokumentasjon som stadfestar at dei relevante forskriftene og standardane er oppfylte. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å kontrollera om bueiningane oppfyller lyd- og branntekniske krav. Det er på generelt grunnlag tilrådd å innhente nødvendig dokumentasjon. Det er ikkje utlevert relevant dokumentasjon ang. gjeldande leilegheit.

Dokumentasjonen må inkludere:

- Godkjende brannklassifiseringssertifikat for konstruksjonar som skil seksjonane/andelane.
- Lydmålingar og vurderingar som stadfestar at lydisoleringskrava i høve til byggt teknisk forskrift og standarder.
- Eventuelle anna relevant dokumentasjon som syner at byggearbeida er utførte i samsvar med gjeldande regelverk og retningslinjer.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekka eventuelle avvik og manglar ved boligen som er mogleg å finne. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med sal av den aktuelle eigedommen. Rekvirent/heimelshavar deltok under synfaringa med moglegheit for å informera om svakheiter som bør undersøkast grundigare.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Rekvirent opplyser:

- Ny drenering, isolering og grunnmursplast på grunnmur i 2016.
- Nytt elektrisk anlegg frå 2016-2022.
- Nytt vaskerom i 2017.
- Vannboren varme lagt i bustaden frå 2017-2022.
- Ny stålppe til vedovn i 2017.
- Vindauger skifta i underetasje og 2. etasje i 2018.
- Ny taktekking med etterisolering i 2019.
- Renovering av underetasje 2020.
- Ny vindauger i 1. etasje 2020.
- Renovering av 1. etasje i 2020/2021.
- Kjellar renovering i 2021.
- Grunnmurane pussa i 2022.
- Ny bunnledning, avløpsrør og vannrør i heile bustaden (forutan eit stigerør og rør på eit bad i 1. etasje) 2017-2023.

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
Loft	39	0	0	0	34	5
1. etasje	96	0	0	16	93	3
Underetasje huvuddel	17	0	0	0	17	0
Underetasje	56	0	0	0	53	3
SUM BYGNING	208			16	197	208
SUM BRA	208					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Uthus	0	97	16	0	-	-
SUM BYGNING	0	97	16	0	-	-
SUM BRA	113					

BRA-i:**LOFT:**

Soverom - 6,7kvm med 1,0m - 2,18m takhøgd. (Golvareal: 8,4kvm)
Soverom - 7kvm med 1,03m - 2,19m takhøgd. (Golvareal: 8,7kvm)
Soverom - 14,9kvm med 1,0m - 2,18m takhøgd. (Golvareal: 18,4kvm)
Bod - 4,7kvm med 1,03m - 2,19m takhøgd. (Golvareal: 5,7kvm)
Gang - 3,3kvm med 2,21m takhøgd. (Golvareal: 4,8kvm. 1,5kvm opptatt av trapp)

1.ETASJE:

Stova - 32,8kvm med 2,35m takhøgd.
Kjøkken - 9,6kvm med 2,35m takhøgd.
Gang - 12,7kvm med 2,35m takhøgd.
Entre - 5kvm med 2,36m - 2,79m takhøgd.
Bad 1 - 3,8kvm med 2,30m takhøgd.
Bod - 2,5kvm med 2,35m takhøgd.
Soverom/kontor - 17,6kvm med 2,07m - 3,0m takhøgd.
Bad 2 - 7,7kvm med 2,02m - 2,58m takhøgd.

UNDERETASJE HOVUDEL:

Vaskerom - 16,9kvm med 2,20m takhøgd.

UNDERETASJE:

Soverom - 8,5kvm med 2,16m takhøgd.
Stova - 12,1kvm med 2,17m takhøgd
Kjøkken - 10,6kvm med 2,17m takhøgd.
Entre - 5,8kvm med 2,17m takhøgd.
Soverom/kontor - 8kvm med 2,12m takhøgd.
Bod - 2,5kvm med 2,12m takhøgd.
Gang - 1,1kvm med 2,17m takhøgd.
Bad - 5kvm med 2,14m takhøgd.

BRA-e:**UTHUS:**

Bod - 33,2kvm
Verkstad - 17,4kvm
Garasje - 46,5kvm med 2,43m innkøyringshøgd.

Utestova - 15,6kvm. Vurdert som innglasset balkong. BRA-b.

MERKNADER OM AREAL:

Ikkje målbart areal:

På loft i bustadhus er det loft med takhøgd under 1,90m. Dette gjer at deler av arealet på loft ikkje er målbart.
Totalt golvareal på loft er målt til 47kvm. Nærare beskriving i punktet "BRA-i".

Uthus er tilbygd uteplass med isolerte glassdører i front. Veggjar er også isolert. Underteikna vurderar uteplassen som innglassa balkong. (BRA-b).

Trappehull er medrekna i BRA då den ikkje tek opp unødvendig areal i bustaden. Trapp i 1. etasje og loft opptar ca. 1,5kvm.

Areal er målt med laser på synfaringsdagen. NS 3940:2023 areal- og volumberekning er nytta som grunnlag for arealberekninga.
P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen 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:**UTHUS:**

Bygget syner teikn på generell slitasje og har behov for vedlikehald for å oppretthalde funksjonalitet og levetid. Grunnmurane og etasjeskille har skadeutvikling, der eksponert armeringsjern indikerer nedbryting av betongen. Dette kan føre til ytterlegare korrosjon av armeringa, noko som svekkar konstruksjonen over tid. Det anbefalast å utføre tiltak for å beskytte armeringsjernet, som utbetring av betongen og/eller behandling med rusthindrande middel.

Kledningen er nymalt og framstår i generelt grei stand, alder tatt i betraktning. Normalt vedlikehald som overflatebehandling, utskifting av bord ol. vidare framover må sjåast på som nødvendig.

Taket er tekt med skifer, som generelt er eit varig og stabilt materiale, men inspeksjon viser at underlagspapp er penetrert av spiker frå skiferen. Denne perforeringa kan svekke takets tettingsevne og føre til lekkasjar dersom det ikkje blir utbetra. Det bør vurderast nærmare om pappen har mist si funksjonelle evne som fuktsperre, og eventuelt leggast nytt lag med underlagspapp eller alternative tettingstiltak.

Bygget vil ha nytte av utbetring av dei identifiserte problema, med tilpassa vedlikehaldstiltak for å sikre stabilitet og beskyttelse mot vidare slitasje.

Det er registrert bygningsplater som inneheld asbest. Asbesthaldige materialar må handterast forsiktig for å unngå helseskade. Materialet er stabilt så lenge det ikkje blir skada eller bearbeida, men ved mekanisk påverknad kan fibrar frigjerast til lufta. Dersom asbestholdige komponentar skal fjernast eller utbetrast, bør det gjennomførast av godkjende foretak med korrekt verneutstyr og etter gjeldande forskrifter. Det anbefalast å gjennomføre ei grundig kartlegging av asbestførekomst i bygget, samt vurdere behov for sanering eller sikring av eksponerte flater for å hindre spreiding av fibrar.

Utestova er tilbygd i 2022/2023. Utestova har isolerte veggjar og dører. Utestova framstår i god stand på synfaringsdagen.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

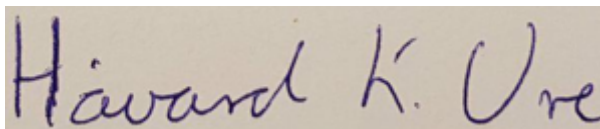
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Håvard Kvarme Ure

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

31/08/2025



Håvard Kvarme Ure

1. Grunn og fundamenter

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

Det er ikkje foretatt grunnundersøking. Vidare grunnforhold er ikkje kjent utover at rekvirent opplyser at det er morene i grunnen.

Fundament, søyler og pilarer er ikkje tilgjengelig for kontroll då dei ligg skjult under terreng.

Grunnmur er kontrollert etter sprikker, riss og liknande. Rekvirent opplyser at grunnmurar vart pussa i 2022. Det vart ikkje avdekka feil og manglar på synfaringsdagen. Grunnmurar framstår i normal stand ift. alder.

Det er etablert ny drenering i 2016, der det er lagt oppdaterte løysingar med røyr langs grunnmur, ny isolasjon og grunnmursplast for å sikre god fuktsikring rundt fundamentet/grunnmur. Godt drenerande massar rundt bustaden. Den nye dreneringa er med på å leia vekk overflødig vatn og redusere risikoen for fuktinntrenging i konstruksjonen. Det er framlagt billedokumentasjon av arbeid med drenering.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrenget 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 vegg. «NBI 514.221 fuktsikring av konstruksjoner mot grunn»

Terrenget rundt den aktuelle bustaden tilfredsstiller dei nevnte krava og legg til rette for god drenering. Tomta har ei naturleg utforming som sikrar effektiv avrenning langs grunnmurane, noko som bidreg til å redusere risikoen for fuktinntrenging og oppsamling av overflatevatn.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Konstruksjonen er kledd inn med liggande trekledning, som gjer noko begrensa tilgang for å kontrollera vegg. Veggane er visuelt kontrollerer utvendig og innvendig. Det er ikkje registrert synlege svei og svankar utover normalen. Skjulte feil og manglar på konstruksjonen kan ikkje utelukkast. Typisk skadested er rammeverket som ligg nederst mot grunnmuren. Det kan vera lekkasjar av vatn som trenger inn ved vindauger, dører ol. som vert liggande mellom grunnmur og rammeverk. Slike feil og manglar er ikkje mogleg å kontrollera utan destruktive undersøkingar.

Ytterkledning er kontrollert visuelt og med stikktagning på spesielt utsatte stader, som nedekant på kledning og rundt vindauger. Det var generelt lite avvik som vart registrert på synfaringsdagen.

Ver obs. på trevirke som står i sollys, regn, ver og vind vil få naturleg slitasje. Gjennomfør jamnleg vedlikehald for å oppretthalda kvaliteten på ytterkledning.

Lufting/ventilering bak kledning er ikkje mogleg å kontrollera utover tilførselen av luft i nedekant på vegg. For å kontrollera lufting vidare opp på vegg må det utførast destruktive undersøkingar eller leggst fram bilete eller anna dokumentasjon. Destruktive undersøkingar vert ikkje utført i slik type rapport. Generelt kan det sjå ut som det er grei tilførsel av luft i nedekant på vegg. Det er ikkje registrert direkte skader som fylgjer av manglande lufting. Eventuelle skader som kan oppstå er kondens, råteskader, manglande drenering av fukt bak kledning, malingflass ol.

Museband er observert.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger i bustaden er skifta ut i sin heilheit i seinare tid.

Vindauger på loft og underetasje er frå 2018. Vindauger i 1. etasje er frå 2020.

Vindauger er av typen med 3-lags isolerglass, som gir god varmeisolasjon og energieffektivitet. Vindauga er montert i trekarm, ein solid og tradisjonell konstruksjon men som krev jamnleg vedlikehald for å sikre lang levetid.

Det er installert spalteventilar, som gir kontrollert ventilasjon og bidrar til eit betre inneklima ved å tillate luftutskifting utan vesentleg varmetap. Utvendige sprosser montert på vindauger.

Over vindauga er det montert vannstokk med beslag. Under vindauga er det montert vannbrettbeslag. Dette gjer vern mot nedbør og reduserer slitasjen på trekarmen. Det er registrert eit manglande vannstokkbeslag på vindauga på nordvendt fasade.

Utfør jamnleg normalt vedlikehald som vask, maling, smøring og justering.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Gjer merksam på at punkt 4.1, 4.2 og 5.1 omhandlar takkonstruksjon og loft.

Det vil vera opplysningar som vert repetert og påpeika fleire gonger og ei samla vurdering gjer grunnlag for konklusjon.

Aktuell takkonstruksjon er i hovudsak kontrollert frå innreia loft og frå bakkeplan.

Utvendig er det ikkje gått på taflata grunna sikkerheitsmessige årsaker. Dette gjer at ein får ein begrensa kontroll av takflata utvendig. Svei og svankar vert kommentert om det er registrert svei og svankar utover det underteikna meinar er normalt.

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.

Ved visuell kontroll er det ikkje registrert feil og manglar. Taket gjennomgjekk ei renovering i 2019 med etterisolering og ny taktekking.

Gjer merksam på at bustaden er bygd i tid der materialkvalitet, byggeskikk og utføring ikkje er den same som i dag.

Noko ujamnheit i overflate må reknast med på takkonstruksjon av denne alderen.

Takkonstruksjonen vert vurdert til å vera i normal stand med bakgrunn i alder.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2019

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekkinga vart fullstendig utskifta i 2019. Undertaket er bygd opp med papp og som hovudtak er det lagt stålpanner med ru overflate. Stålpanner er kjent for å vere vedlikehaldsvenlege og har lang levetid dersom regelmessig inspeksjon og vedlikehald vert ivaretatt. Noko førekomst av mosegroing er registrert. Det anbefalast å utføre regelmessig reinsking for å hindre vidare vekst av mose, algar eller grønske som igjen kan påverka taktekkinga.

På synfaringsdagen framstår taket som funksjonelt og i god stand, utan synlege teikn til skade eller lekkasjar. Det anbefalast likevel å følge opp tilstanden med jamnlege inspeksjonar, spesielt knytt til beslag, gjennomføringar og festemiddel, for å sikre vidare levetid.

Merknader:

5. Loft**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tak og veggar på loftet er etteisolert, med plast som dampsperre og nye overflater i 2018. Moderniseringa er utført med tanke på å redusere varmetap og sikre eit betre inneklima.

Rekvirent opplyser at det ved spesielle høver er registrert kondens i tak i trappehull, noko som kan indikere fuktutfordringar knytt til temperaturforskjellar mellom loft og underliggande etasjar. Fukt kan oppstå dersom ventilasjonen ikkje er tilstrekkeleg, eller dersom varm luft frå bustaden møter kalde flater. Langvarig kondens kan påverke materialane og føre til risiko for mugg eller råte.

For å betre tilhøva kan det vere aktuelt å vurdere ventilasjonstiltak, tilpassing av isolasjon eller ytterlegare sikring av dampsperra for å hindre uønska fuktopphoping. Regelmessig inspeksjon av området vil vere viktig for å identifisere eventuelle tiltak som kan optimalisere inneklimaet og forhindre vidare kondensproblematikk.

Det er ikkje registrert fukt på synfaringsdagen.

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

Balkongen består hovudsakleg av betongkonstruksjon, med enkelte delar utført i trekonstruksjon. Betongdelen har fliser som dekke. Ujamnheit og generell elde og slitasje på overflater er registrert. Trekonstruksjonen er opparbeidd med terrassebord. Kombinasjonen av materialar gir både estetiske og funksjonelle eigenskapar, men medfører også ulike vedlikehaldsbehov.

På undersida av betongdekket er det registrert saltutslag, noko som kan indikere fuktgjennomtrenging og gradvis nedbryting av betongen. Saltutslag oppstår gjerne som følge av kapillær trekking av fukt, der mineralar frå betongen blir ført til overflata. Dette kan på sikt påverke styrken og stabiliteten til konstruksjonen dersom fukttilførselen vedvarer. Vidare er det observert eksponert armeringsjern, som kan tyde på lokal nedbryting av betongen. Når armeringa blir eksponert for luft og fukt, kan det oppstå korrosjon, som svekkar betongens strukturelle eigenskapar over tid. Det vil vere nødvendig med tiltak for å reparere skadde område, samt sikre tilstrekkeleg vern mot vidare forvitring. For å oppretthalde balkongens levetid anbefalast det å gjennomføre grundig inspeksjon av betong og armering, samt vurdering av vedlikehaldsløysingar som kan motverke fukt- og korrosjonsskadar.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad 1.etasje (2009)****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Himling er utført med kvittmalte plater, medan veggane er kledd med baderomsplater. Overflatene framstår visuelt i normal stand, utan større teikn til slitasje eller skade.

Ved nærmare inspeksjon er det registrert feilmontering av baderomsplater. Det er ein glippe mellom hjørneprofil og baderomsplate i hjørnet ved dusj, noko som kan skape risiko for fuktinntrenging. Dette kjem av manglande silikon, noko som kan påverke negativt mtp. fukt. Dette er kontrollert ved hjelp av spalteblad, som har avdekt eit mellomrom der tetting manglar.

Vidare er det ikkje montert sokkelprofil på platene, noko som gjer at dei er eksponerte for fukt i nedkant. Dette kan føre til oppsuging av fukt over tid og svekkje materialet. I dusjsone er det òg registrert eldre skruehull, som er tetta med silikon. Likevel er det ein viss risiko for at platene kan trekke fukt i dette området, då tettinga ikkje nødvendigvis gir fullstendig beskyttelse mot vasspåverknad.

For å oppretthalde god fuktsikring og forhindre ytterlegare påverknad på materialet, er det anbefalt å utbetre dei registrerte manglane før vidare bruk. Tiltak bør gjennomførast for å sikre at overflata har tilstrekkeleg beskyttelse mot fukt, og at konstruksjonen oppretthaldar sin funksjonalitet over tid.

Baderommet er ventilert med avtrekksvifte montert i vegg. Som tilluftsløysing er det ei spalte under døra, som sikrar nødvendig luftgjennomstrøyming i rommet. Spalta kunne med fordel vore noko større.

Ved inspeksjon er det registrert noko ulyd i avtrekksvifta, noko som kan indikera slitasje, behov for vedlikehald eller opphopping av smuss i komponentane. For å sikre optimal funksjon anbefalast det å gjennomføre inspeksjon og eventuelt reingjering eller justering av avtrekksvifta.

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Fliser på golv. Overflate folv framstår i normal stand i forhold til alder. Det er utført kontroll av utvalde fliser for bom (hulrom under flisene), der inspeksjonen har inkludert lyd- og banketest for å identifisere eventuelle svekkede festepunkt. Ved gjennomgangen er det ikkje registrert feil.

Det anbefalast likevel jamnleg inspeksjon for å sikre at flisene held seg intakte over tid og at fuger og festemateriale ikkje blir påverka av slitasje eller fuktpåverknad.

Badegolv er oppført i 2009 og har eit målt fall på 4 mm over 165 cm lengde. Fall er noko betre i området ved sluk. I samsvar med teknisk forskrift på oppføringstidspunktet skal golvet ha tilfredsstillande avrenning mot sluk for å sikre effektiv bortleiing av vatn og redusere risikoen for fuktansamling.

Eit fall på 4 mm over 165 cm vurderast som svakt, og kan medføre at vatn ikkje drenerer raskt nok frå golvflata.

Generelt er dagens krav spesifisert at fall mot sluk i våtrom skal vere minst 1:100 noko som tilsvarar 1 cm fall per 100 cm lengde. Det registrerte fallet ligg under dette, og det kan vere risiko for at vatn vert ståande i enkelte område utan tilstrekkeleg avrenning.

Tiltak for å justere eller betre fall bør vurderast dersom avrenninga ikkje skjer tilfredsstillande under bruk.

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

Rekvirent opplyser at badet er frå 2009 og har ei teknisk løysing med flislaga golv og underliggende membran.

Det vert aldri utført destruktive undersøkingar for å kontrollere membran under fliser. Det er forventa at det er nytta membran under fliser. Dokumentasjon er ikkje framlagt.

Membran har oppnådd ein alder som tilseier at den bør haldast under tilsyn. Membranen kan bli stiv eller sprø med åra, noko som gjer den meir utsett for sprekker. Kontinuerleg eksponering for vatn kan føre til nedbryting av materialet og redusert motstand mot lekkasje. Normal tid for utskifting av golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år. Aktuelt våtrom er 12 år gammalt.

Veggene er kledd med baderomsplater. Ved inspeksjon er det registrert feilmontering av baderomsplater, inkludert gliper ved hjørneprofilar og manglande silikonfuging, noko som kan medføre risiko for fuktinntrenging.

Vidare er det observert skruhuill i baderomsplater i dusjsone. Skruhulla er tetta med silikon, men det er risiko for at platene kan trekke fukt i desse områda over tid. Manglande tetting kan føre til svekking av materialet og bør vurderast for utbetring for å oppretthalde den tekniske levetida til våtrommet.

For å sikre optimal fuktsikring anbefalast det å utbetre registrerte manglar, inkludert forsterking av tetting rundt skjøtar og skruhuill, samt undersøking av membranens tilstand for å verifisere at den held sin funksjon.

Det er utført fuktmåling med pigg frå tilstøytande rom i området ved dusjsone. Målinga viser ein vekprosent på 17,9 i trevirke, noko som kan indikere potensiell lekkasje i tettesjikt.

Fuktverdien ligg over det som normalt blir rekna som trygt for treverk i innandørs miljø, og vidare undersøking bør gjennomførast for å avdekke eventuelle skadar eller svakheiter i konstruksjonen. Langvarig fuktpåverknad kan føre til materialnedbryting, redusert levetid og risiko for muggvekst, og det anbefalast difor å vurdere nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillande fuktsikring i våtrommet. Rekvirent opplyser at badet og dusjen er generelt lite i bruk pr. dd.

Underteikna vil difor sterkt anbefala å utføre tiltak før vidare utvida bruk. Utvida bruk av baderommet gjer stor risiko for fuktskader.

Merknader:

7.2 Bad 1. etasje (2021)

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Baderommet har panel i tak. Vegg er utført med fliser og panel.

Ved visuell inspeksjon på synfaringsdagen framstår overflatene i god stand, utan synlege teikn til slitasje, skade eller fuktpåverknad. Materiala verkar intakte, og rommet har eit godt vedlikehaldsnivå.

Det anbefalast likevel jamnleg inspeksjon og vedlikehald av fliser, fuger og panel for å sikre vidare god funksjonalitet og hindre framtidig fuktpåverknad.

Baderommet er ventilert med avtrekksvifte montert i vegg. Som tilluftsløysing er det ei spalte under døra, som sikrar tilførsel av frisk luft og opprettheld nødvendig luftgjennomstrøyming i rommet.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Golv er flislagt med nedsenka dusjsone. Ved visuell inspeksjon framstår overflatene i god stand, utan synlege teikn til skade eller slitasje.

Det er registrert hul lyd i flis på mindre område, noko som kan indikere at flisa har redusert vedheft til underlaget. Hul lyd kan oppstå som følge av mindre ujamnheiter i festematerialet eller luftlommer under flisa, men det treng ikkje nødvendigvis påverke funksjonaliteten på kort sikt. Likevel kan det vere lurt å følge opp tilstanden over tid og vurdere eventuelle tiltak dersom det skulle oppstå vidare svekking av festet.

Badegolv er renovert i 2021, og fallforholda er målt opp mot gjeldande teknisk forskrift.

Med eit målt fall på 4–8 mm per meter, ligg dette under kravet på 1:100 (10 mm per meter), noko som kan føre til at vatn ikkje drenerer effektivt. Nokre stader er fall målt til å vera flatt. Ujamnt fall kan også medføre risiko for vannoppsamling i enkelte område, noko som kan auke faren for fukt trekker mot dør. Fallforholda som er målt gjeld utafor dujssone og vil vera aktuelt ved ein eventuell lekkasje frå vask eller toalett. Det er då viktig å leia lekkasjevatt mot sluk.

I nedsenka dusjsone er fallet målt til 2,8 cm på 1 meter, noko som gir ei brattare helling med god dreneringseffekt. Dette sikrar at vatn raskt vert ført mot sluk og reduserer risikoen for vannoppsamling i våtsonen for dusj.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Rekvirent opplyser at badet er frå 2021 og har ei teknisk løysing med flislagt golv og underliggende membran. Det er framlagt dokumentasjon frå utførande bedrift.

Det vert aldri utført destruktive undersøkingar for å kontrollere membran under fliser.

Tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i alder på membran.

Hullboring vart ikkje utført grunna manglande tilkomst, noko som medfører begrensa moglegheit for direkte inspeksjon av underliggende konstruksjon.

Våtrommet er dessutan under 5 år gammalt, og det er framlagt dokumentasjon på utføringa av membranen. Denne dokumentasjonen gir tryggleik for at våtrommet er utført i samsvar med gjeldande krav og forskrifter ved byggingstidspunktet.

Merknader:

7.3 Vaskerom

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Panel i tak og baderomsplater på vegg.

Ved inspeksjon framstår overflatene i god stand, utan synlege teikn til slitasje, skade eller fuktpåverknad. Materiala verkar intakte, og rommet har eit godt vedlikehaldsnivå.

For å sikre vidare god funksjonalitet anbefalast jamnleg inspeksjon av fuger og skjotar for å oppretthalde lang levetid og fuktsikring.

Vaskerommet har avtrekksvifte montert i vegg, som sørger for utskifting av luft og fjerning av fuktig luft frå rommet. Tilluft via ventil montert ved trapp.

Merknader:

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Fliser på golv. Overflate golv framstår i normal stand i forhold til alder. Det er utført kontroll av utvalde fliser for bom (hulrom under flisene). Ved gjennomgangen er det ikkje registrert feil.

Det anbefalast likevel jamnleg inspeksjon for å sikre at flisene held seg intakte over tid og at fuger og festemateriale ikkje blir påverka av slitasje eller fuktpåverknad.

Golv har eit målt fall på 1:100 eller betre, noko som samsvarar med krava i byggteknisk forskrift (TEK17).

Merknader:**TG 1** 7.3.3 Membran, tettesjikt og sluk

Vaskerommet vart renovert i 2017, og rekvirenten opplyser at det er lagt membran under fliser for fuktsikring.

Det er ikkje utført destruktive undersøkingar, noko som betyr at membranens tilstand ikkje er fysisk verifisert gjennom inspeksjon av underliggende lag. Vidare er dokumentasjon på utføringa ikkje framlagt, noko som gjer det vanskeleg å stadfeste membranens oppbygging og samsvar med gjeldande krav.

For vidare vurdering av tilstanden anbefalast visuell inspeksjon av fuger og fliser samt eventuell måling av fukt dersom det er mistanke om fuktpåverknad i konstruksjonen.

Vaskerommet ligg i underetasjen, med grunnen under, noko som betyr at det ikkje er underliggende rom som kan bli påverka av eventuell fukt frå golv.

Hullboring frå tilstøytande rom er ikkje fysisk mogleg å gjennomføra.

Merknader:**7.4 Bad underetasje****TG 1** 7.4.1 Overflate vegger og himling

Baderommet har panel i tak. Vegg er utført med fliser.

Ved visuell inspeksjon på synfaringsdagen framstår overflatene i god stand, utan synlege teikn til slitasje, skade eller fuktpåverknad. Materiala verkar intakte, og rommet har eit godt vedlikehaldsnivå.

Det anbefalast likevel jamnleg inspeksjon og vedlikehald av fliser, fuger og panel for å sikre vidare god funksjonalitet og hindre framtidig fuktpåverknad.

Baderommet er ventilert med avtrekksvifte montert i vegg. Som tilluftsløysing er det ei spalte under døra, som sikrar tilførsel av frisk luft og opprettheld nødvendig luftgjennomstrøyming i rommet.

Merknader:**TG 2** 7.4.2 Overflate gulv

Golv er flislagt med nedsenka dusjsone. Ved visuell inspeksjon framstår overflatene i god stand, utan synlege teikn til skade eller slitasje.

Det er registrert hul lyd i fleire fliser, noko som kan indikere at fliser har redusert vedheft til underlaget. Hul lyd kan oppstå som følge av mindre ujamnheiter i festematerialet eller luftlommer under flisa, men det treng ikkje nødvendigvis påverke funksjonaliteten på kort sikt. Likevel kan det vere lurt å følge opp tilstanden over tid og vurdere eventuelle tiltak dersom det skulle oppstå vidare svekking av festet.

Badegolv er renovert i 2021, og fallforholda er målt opp mot gjeldande teknisk forskrift.

Med eit målt fall på 6–11 mm per meter, ligg det fleire stader under kravet på 1:100 (10 mm per meter), noko som kan føre til at vatn ikkje drenerer effektivt. Ujamnt fall kan også medføre risiko for vannoppsamling i enkelte område, noko som kan auke faren for fukt trekker mot dør. Fallforholda som er målt gjeld utafor dujssone og vil vera aktuelt ved ein eventuell lekkasje frå vaskemaskin, vask eller toalett. Det er då viktig å leia lekkasjevann mot sluk.

I nedsenka dusjsone er fallet målt til å vera betre enn 1:50, noko som gir ei brattare helling med god dreneringseffekt. Dette sikrar at vatn raskt vert ført mot sluk og reduserer risikoen for vannoppsamling i våtsonen for dusj.

Merknader:

Rekvirent opplyser at badet er frå 2021 og har ei teknisk løysing med flislagt golv og underliggende membran. Det er framlagt dokumentasjon frå utførande bedrift.

Det vert aldri utført destruktive undersøkingar for å kontrollera membran under fliser.

Tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i alder på membran.

Hullboring vart ikkje utført grunna manglande tilkomst, noko som medfører begrensa moglegheit for direkte inspeksjon av underliggende konstruksjon.

Våtrommet er dessutan under 5 år gammalt, og det er framlagt dokumentasjon på utføringa av membranen. Denne dokumentasjonen gir tryggleik for at våtrommet er utført i samsvar med gjeldande krav og forskrifter ved byggingstidspunktet.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1. etasje

Vanninstallasjonen er fra 1992

Kjøkkenet opplyst frå 1992.

Kjøkkenet med profilerte frontar og laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk.

Skuffer og skap i over- og underskap. Rekvirent opplyser at kjøkkenfrontane har gjennomgått fornying av overflater gjennom lakking. Overflatebehandling kan bidra til vidare estetisk og funksjonell haldbarheit ved å beskytte materialet mot slitasje og ytre påverknader.

Frittstående kvitevarer. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen. Ventilator over koketopp. Avtrekk direkte til friluft.

Dobbel vask med eit-greps blandebatteri. Ok trykk i blandebatteri og ok avrenning. Det er ikkje registrert lekkasje i vannlås. Kontroller jamnleg etter lekkasje og utfør tiltak ved behov. Dette går under normalt vedlikehald. Det er montert automatisk lekkasjestopp som skal bidra til å oppdage og avgrense eventuelle vasslekkasjar.

På synfaringsdagen var det ikkje mogleg å kontrollere om lekkasjestoppen er plassert under oppvaskmaskina, slik kravet til plassering tilseier. Det anbefalast å kontrollere at den er korrekt plassert for å sikre optimal beskyttelse mot lekkasje.

Det er gjennomført måling etter fukt på golv i områder som er utsatt. Det var ikkje registrert forhøga fuktverdiar på synfaringsdagen.

Kjøkkenet framstår i normal stand i forhold til alder, med registrert normal elde og bruksslitasje.

Materialar, innreiing og funksjonalitet er i tråd med forventningar for eit kjøkken av denne alderen, utan vesentlege avvik. Det anbefalast jamnleg vedlikehald for å oppretthalde vidare funksjonalitet og estetikk.

Merknader:

8.2 Kjøkken underetasje

Vanninstallasjonen er fra 2021 (oppløst)

IKEA-kjøkkenet frå 2021.

Kjøkkenet med profilerte frontar og laminat benkeplate.

Skuffer og skap i over- og underskap. Integrerte kvitevarer. Kvitevarer er ikkje funksjonstesta på synfaringsdagen.

Ventilator over koketopp. Avtrekk direkte til friluft.

Enkel vask med eit-greps blandebatteri. Ok trykk i blandebatteri og ok avrenning. Det er ikkje registrert lekkasje i vannlås. Kontroller jamnleg etter lekkasje og utfør tiltak ved behov. Dette går under normalt vedlikehald.

Det er montert automatisk lekkasjestopp som skal bidra til å oppdage og avgrense eventuelle vasslekkasjar.

På synfaringsdagen var det ikkje mogleg å kontrollere om lekkasjestoppen er plassert under oppvaskmaskina, slik kravet til plassering tilseier. Det anbefalast å kontrollere at den er korrekt plassert for å sikre optimal beskyttelse mot lekkasje.

Det er gjennomført måling etter fukt på golv i områder som er utsatt. Det var ikkje registrert forhøga fuktverdiar på synfaringsdagen.

Kjøkkenet framstår i normal stand i forhold til alder. Normal bruksslitasje er registrert.

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

Romma har diverse overflater, som ved inspeksjon framstår i normal stand, utan synlege teikn til skade eller vesentleg slitasje.

Overflatene er kledd igjen, noko som gjer at kontroll av grunnmurar er avgrensa. Eventuelle vurderingar av underliggande konstruksjon må sjåast i samheng med andre faktorar som drenering og ventilasjon.

Dreneringa er ny frå 2016, noko som kan bidra til god fukthandtering i grunnen. Samtidig er ventilasjon i hovudsak bestående av friskluftventilar i rom. Det er registrert noko manglande ventilasjon på vaskerom grunna manglande tilluft, noko som kan påvirke luftutskifting og fuktnivå i rommet over tid. Sjå punkt 7.3.1 for utgreiing.

Overflatene framstår som teknisk tilfredsstillande på synfaringsdagen. For vidare vurdering av tilstanden kan kontroll av ventilasjon og luftgjennomstrøyming vere relevant. Med bakgrunn i alder på drenering vurderer underteikna punktet til TG1.

Merknader:**TG 1** 9.1.2 Gulvets overflate

Golvet har diverse overflater, som ved inspeksjon framstår i god stand, utan synlege teikn til skade eller vesentleg slitasje.

Det er lagt radonduk mot grunnen, som fungerer som ein beskyttande sperre mot radongass og bidrar til å redusere eventuell fuktpåverknad frå underlaget. Radonduk er eit viktig tiltak for å sikre eit sunt inneklima, spesielt i rom som ligg direkte mot terreng.

Golvet har tilfredsstillande tilstand på synfaringsdagen, og radonduken gir eit ekstra lag med beskyttelse mot miljøpåverknader frå grunnen.

Det er ikkje registrert feil og manglar på synfaringsdagen.

Merknader:**TG 1** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er utført fuktmåling ved hullboring på vaskerommet under trappa. Målingane viste ingen avvik, og det vart ikkje avdekka fukt i dei undersøkte områda.

Basert på målingane framstår området som tørt, utan indikasjonar på fuktpåverknad på synfaringsdagen. Regelmessig kontroll anbefalast for å sikre vidare tilfredsstillande tilstand.

Rom som ligg under terreng er ofte meir utsette for fuktpåverknad grunna direkte kontakt med grunnen. Fukt kan påvirke vegger, golv og konstruksjon dersom drenering og ventilasjon ikkje fungerer optimalt.

Drenering er eit viktig tiltak for å leie bort grunnvatn og regnvatn frå bygningen. Nyare dreneringssystem, som det som vart etablert i 2016, bidreg til å redusere risikoen for fuktinntrenging i underetasjen. Effektiv drenering kan sikre at fuktnivået i tilgrensande konstruksjonar held seg innanfor akseptable verdier.

Ventilasjon spelar også ei sentral rolle i å regulere fuktbalansen i rom under terreng. Tilsjå at det er tilstrekkelig ventilasjon i rom under terreng.

Merknader:**10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det er lagt ny bunnledning inn i bustaden, og det er installert nye vatn- og avløpsrør i heile bustaden, med unntak av badet i 1. etasje, der eksisterande rør frå 2009 er vidareført. Rekvirent opplyser at eit stigerør til avløp ikkje er skifta ut.

Vann- og avløpsrøyr er kontrollert så langt det lar seg gjere utan destruktive undersøkingar. Vanninstallasjonar er av typen rør i rør, medan avløpssystemet er utført med plastrør. Faktura på materialar knytt til vatn- og avløpsinstallasjon er framlagt, og rekvirenten opplyser at arbeidet er utført av autorisert rørleggar. Skjulte rør og installasjonar kan ikkje vurderast utan destruktive undersøkingar, som ikkje vert utført i denne typen rapport. Vannrøyr har fordelarkolbe plassert på vaskerom, men kursforteikning manglar.

Avløp og vannlåsar: Avløpsrøyr er skjulte og utført i plast. Vannlåsar under vask på bad, vaskerom og kjøkken er kontrollert for lekkasje, og ingen avvik er registrert. Generelt kan plastmateriale bevege seg ved varierende temperaturar, noko som kan føre til lekkasje i koplingane på vannlåsen. Det anbefalast jamnleg kontroll av vannlåsar med ettersnøring ved behov, då dette inngår i normalt vedlikehald.

To av toaletta i bustaden er av typen vegghengt med innebygd sistene. Drensåpning er registrert i nedkant av vegg under toalettiskål, og det er framlagt dokumentasjon på membranarbeid.

Installert rørsystem framstår som teknisk tilfredsstillande på synfaringsdagen. Det anbefalast å oppdatere kursforteikning for vannrør, samt å kontrollere vannlåsar regelmessig for å sikre stabil og lekkasjefri drift.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberedar frå 2017 tilkopa varmepumpe for vannbåren varme.

Levetida på ein varmtvassberedar varierer avhengig av faktorar som kvaliteten på produktet, bruken, vedlikehaldet, og vasskvaliteten i området. Teknisk levetid på VVB er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år, men dette kan variere.

Regelmessig vedlikehald, som inspeksjon av trykkventil, fjerning av sediment og kontroll av anoden, kan vere avgjerande for å unngå skadar og forlenge levetida.

Aktuell VVB framstår i god stand på synfaringsdagen.

Merknader:

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Det vannborne varmeanlegget er installert i perioden 2017–2021, og har dermed ein alder på 4–8 år.

Vannbåren golvvarme har normalt lang levetid dersom det er riktig installert og vedlikehalde. I dette tilfellet er anlegget relativt nytt, og ingen vesentlege aldersrelaterte utfordringar er forventa på synfaringsdagen.

Regelmessig kontroll av sirkulasjonssystemet, inkludert pumper og ventilar, sikrar optimal varmedfordeling.

Systemet bør ha tilstrekkeleg trykkovervaking for å avdekke eventuelle lekkasjar eller sirkulasjonsproblem.

Lufting av systemet kan vere nødvendig for å oppretthalde effektiv drift og hindre luftlommer i rørleidningen.

Anlegget framstår som relativt nytt, og er innanfor forventet levetid for denne typen installasjon. Det er ingen registrerte avvik på synfaringsdagen. Regelmessig vedlikehald og kontroll av systemkomponentane anbefalast for å sikre optimal drift vidare. Vedlikehald og kontroll vert anbefalt utført av autorisert rørleggar.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Underteikna har ikkje teknisk kunnskap om anlegget for vannbåren varme og kan difor ikkje vurdere tilstanden på systemet utover alder.

For å sikre optimal drift, sikkerheit og levetid anbefalast det å nytte autorisert rørleggar for kontroll, service og vedlikehald av anlegget. Regelmessig inspeksjon kan avdekke eventuelle behov for justeringar eller utbetringar.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Bustaden har ein kombinasjon av mekanisk og naturleg ventilasjon, som bidreg til luftutskifting i dei ulike romma. Det er montert avtrekksvifter på tre bad med spalte under dørblad for tilførsel av luft. På eit bad er det registrert ulyder i vifta, noko som kan indikere behov for inspeksjon eller vedlikehald.

På vaskerommet er det også installert avtrekksvifte.

Kjøkken har avtrekk i både 1. etasje og underetasjen, noko som sikrar effektiv fjerning av matos og damp frå matlaging. I tillegg til dei mekaniske ventilasjonsløyningane er bustaden utstyrt med naturleg ventilasjon gjennom spalteventilar i vindauge og friskluftventilar i vegg. Dette gir kontinuerleg luftutskifting og bidrar til å regulere inneklimate.

Det er registrert kondens i trappehull til loft, noko som kan indikere fuktoppbygging grunna temperaturforskjellar og manglande ventilasjon i området. Kondens kan føre til opphoping av fukt og bør vurderast vidare for å sikre god luftgjennomstrøyming og unngå eventuell fuktskade over tid.

Løysinga med ventilasjonen er enklare enn dagens anbefalingar og krav, noko som gjer det meir utfordrande å oppretthalde god luftkvalitet og sikre tilstrekkeleg utskifting av luft. Den eksisterande ventilasjonen fungerer tilfredsstillande med dagens bruksmønster. Det er likevel viktig å vere merksam på at eventuelle endringar i bruk av huset, som auka personbelastning eller endra romfunksjonar, kan føre til eit større behov for betre ventilasjon.

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.

Gjer merksam på at at underteikna ikkje har fagleg kompetanse innafor elektrofaget.

Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar kontroll av heile det elektriske anlegget.

Kontroll bør utførast etter NEK405 for å få ein god oversikt på eventuelle feil og manglar som bør utbetrast.

Underteikna har ikkje moglegheit til å kontrollere skjulte feil og manglar.

Opprinneleg anlegg frå byggeår. Rekviert opplyser at elektrisk anlegg er skifta ut i sin heileheit ifbm. renovering mellom 2016-2022.

El. Anlegg: I bustaden er det eit sikringskap på vaskerom for hovudeinheit og eit i utleigedel. Sikringsskapa er ikkje vidare undersøkt då dette krev ein autorisert fagperson.

Det er ikkje opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det føreligg ikkje dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (avviksprotokoll).

Det er framlagt samsvarserklæring på utført arbeid med fylgjande arbeidsbeskriving:

- El-installasjon loft. 2018.
- Div. komplettering vaskerom. El-installasjon i uthus samt strømtilførsel og sikringsboks. Installasjon av utelys. 2020.
- El-installasjon i vindfang, leilighet kjeller og bad soverom 1etg. 2021.
- Varmekabel og el-installasjon i hagestove. 2023.

Framlagte samsvarserklæringar er ikkje komplett for heile anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjeld for anlegg som er nyare enn år 1999 og for endringer utført på anlegg som er eldre enn år 1999.

Branntekniske forhold:

Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. Minimumskravet er at man har minst ein røykvarsler i kvar etasje i bustaden.

Alle bustader skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange eller brannsløkkingsapparat. Brannsløkkingsapparat må vera på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen vera tilkopla fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Rekkverk på veranda/balkong er vurdert etter dagens krav om fallsikring. Aktuelle rekkverk på veranda har rekkverk som ikkje tilfredsstiller dagens krav til fallsikring. Rekkverk kan vera godkjent ihht. regelverk på oppføringstidspunktet.

Rekkverket og handrekkene på innvendig trapp er ikkje i samsvar med dagens krav for rekkverk og barnesikring. Utforminga kan medføre risiko for fall eller klemskader, spesielt for små barn. Det anbefalast å vurdere tiltak for å oppgradere rekkverket i henhold til gjeldande forskrifter for tryggleik og bruk.

Ved TG 2 og TG 3 skal det opplysast om årsak og konsekvens for avviket jfr. Forskrift til avhendingslova § 2-22. Dersom konsekvens ikkje er beskrive ved slike forhold er det fylgjande tekst som gjeld:
"Meirskadar til andre bygningsdeler kan vera ein konsekvens av funna som er gjort".

Underteikna har ikkje kontrollert om det finnst offentligrettslige pålegg frå kommunen. Det er ikkje kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eigedommen eller andre ytre påverknader.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil fylgje som vedlegg til salsoppgåva. Det er anbefalt for eventuelle interessentar å lese gjennom skjema før eit eventuelt salg/kjøp vert gjennomført. Det kan vera fleire relevante/nyttige opplysningar i dette skjema som ikkje er vidare beskrive i denne rapporten.

Tilstandsrapporten er gyldig i 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skadar, endringar eller anna av betydning for bustaden, oppmodast eigar/selgar til å underretta om forholdene til takstmann og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har underteikna ikkje utført undersøkingar/vurderingar av bygningens estetikk og arkitektur, eventuelle fellesarealer utan vedlikehaldsplikt, tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller liknande i fellesanlegg/fellesområde.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i opplyst kondensproblem i tak ved trapp til loft. Langvarig kondens kan påvirke materialane og føre til risiko for mugg eller råte.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i generell elde og slitasje. Betongdekke har tydelig slitasje på undersida i form av saltutslag og eksponert armering. Overflate flis framstår og slitt.
7.1.1	Bad 1.etasje (2009) Overflate vegger og himling
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i registrert feilmontering og skruehull. Konsekvens kan vera manglande fuktsikring. Ulydar i avtrekksvifta er registrert. anbefalar å gjennomføra vedlikehald.
7.1.2	Bad 1.etasje (2009) Overflate gulv
	Punktet er vurdert til TG2 grunna usikkerheit knytt til fall på golvet. Manglande eller utilstrekkeleg fall kan medføre at vatn ikkje drenerer tilfredsstillande, noko som aukar risikoen for at fukt trekkjer mot dør og potensielt skapar fuktskader over tid. For å sikre god avrenning og hindre opphoping av vatn i utsatte område, kan det vere nødvendig å vurdere utbetring av fallforholda.
7.1.3	Bad 1.etasje (2009) Membran, tettesjiktet og sluk
	Punktet er vurdert til TG2 grunna registrert fukt og feilmontering av baderomsplater. Fuktmåling viser 17,9 vekprosent i trevirke, som kan tyde på lekkasje i tettesjiktet. Vidare er det registrert gliper i hjørneprofil, manglande silikonfuging, og eldre skruer i dusjsone, som kan gi risiko for fuktinntrenging. Langvarig fuktpåverknad som kan føre til materialnedbryting, svekka fuktsikring og auka risiko for muggvekst er ein konsekvens av funna. Utbetring av feil og forsterking av tetting anbefalast for å hindre ytterlegare skadar.
7.2.2	Bad 1. etasje (2021) Overflate gulv
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i manglande fallforhold på golv. Registrert fall er under krava i teknisk forskrift. Nokre stader er fall målt til å vera flatt. Dette utgjør risiko for vannansamling og i ytterste konsekvens lekkasje mot tilstøytande rom.
7.4.2	Bad underetasje Overflate gulv
	Punktet er vurdert til TG2 med bakgrunn i manglande fallforhold på golv. Registrert fall er under krava i teknisk forskrift. Dette utgjør risiko for vannansamling og i ytterste konsekvens lekkasje mot tilstøytande rom.
10.5	Ventilasjon
	Punktet er gitt TG2 på bakgrunn av ulydar frå avtrekksvifta på badet samt registrert kondensproblematikk i trappeoppgangen. Dette kan indikere redusert ventilasjonseffekt og ubalanse i luftutskiftinga, noko som igjen aukar risikoen for fuktoppsamling, dårleg innemiljø og i verste fall utvikling av mugg- og råteskadar dersom forholdet ikkje vert følgt opp. Kontroll, service eller utskifting av vifte, samt vurdering av ventilasjonsløyisinga i trappeoppgangen, bør påreknast.